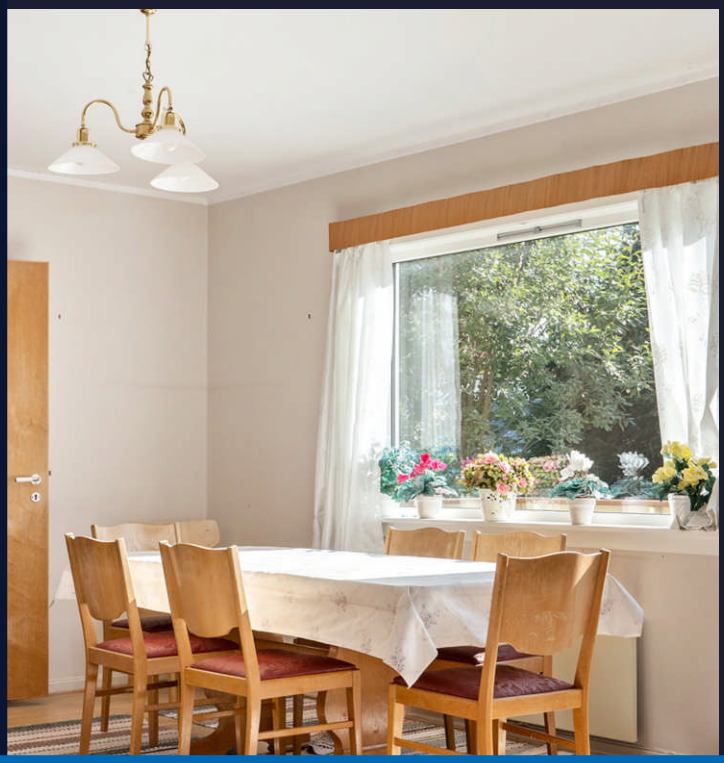
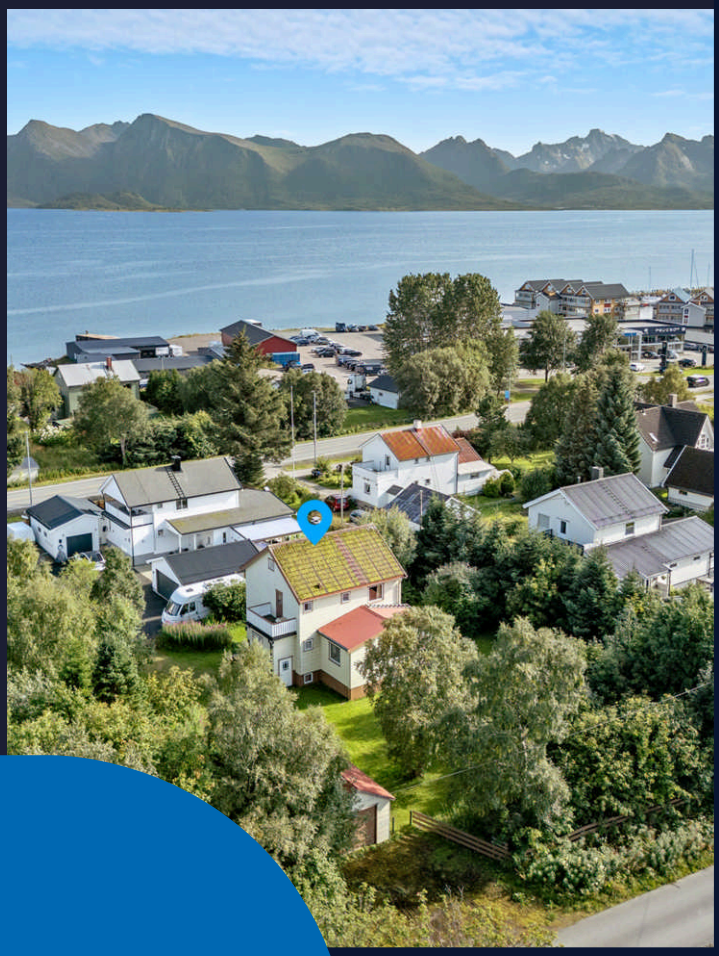






Velkommen til

Karles vei 32 og 34
8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Karles vei 32 og 34
8403 Sortland

Enebolig med stor tomt og mye potensial | Sentralt boligområde | Garasje | Moderniseringsbehov

Her presenteres en innholdsrik enebolig med stor tomt og spennende potensial i et etablert og familievennlig nabolag på Sortland. Boligen ble oppført i 1958 og tilbygget i 1968, og har en romslig planløsning som gir et godt utgangspunkt for modernisering. Hovedetasjen består av stue med utgang til sørvestvendt veranda, spisekjøkken med vedovn og arbeidsrom. I andre etasje finner du fire soverom, bad og utgang til altan. I tillegg har boligen en stor kjeller med egen inngang, vaskekjeller og gode lagringsmuligheter, samt et uinnredet loft. Den etablerte tomten på ca. 1 871 m² er skjermet og byr på gode muligheter for hage og uteaktiviteter. På eiendommen står også en frittstående garasje med verkstedgrav og uthus. Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet med gangavstand til Sortland sentrum, skole, barnehager og idrettsanlegg. Boligen har behov for oppgradering og passer godt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem etter egne ønsker og behov. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000
Omkostninger	kr	94 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 844 840
BRA/BRA-i		251 m² / 216 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1958
Tomt		1 871 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Karles vei 32 og 34, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 402 og Gnr. 15, Bnr. 487, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 750 000,-
Omkostninger	kr	94 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 844 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 861 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 93 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 94 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 096,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 01.12.2025 viste forbruk på 20 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 0,- pr. 2026
Eiendommen har vært fritatt for renovasjonsavgift i flere år, og det er derfor ikke registrert renovasjonsgebyrer hos Reno-Vest IKS.

Kjøper må påregne renovasjonsavgift. For private abonnenter er gebyrene normalt mellom kr. 4 698 og kr. 8 618 per år, avhengig av valgt beholderstørrelse. Se reno-vest.no for nærmere informasjon om gjeldende satser og ordninger.

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: 216 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 251 m²
TBA: 19 m²
GUA: 277 m²
ALH: 26 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 asfaltert avkjørsel fra Karles vei. Det er mulighet for parkering for 2-3 biler, hvorav én i frittstående garasje med uthus.

Tomt

Tomtestørrelse er 1 871 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av to matrikkelenheter. Oppgitt areal er samlet for begge eiendommene.

Gnr. 15 bnr. 402 (Karles vei 34) har et areal på 949 m² og er bebygget med enebolig. Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 03.08.2026 av Sortland kommune. Ifølge vedlagte kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning er arealet oppmålt til 945 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Gnr. 15 bnr. 487 (Karles vei 32) har et areal på 922,3 m² og er bebygget med garasje. Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 01.09.2026 av Sortland kommune. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 1073,8 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

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

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Relativt flat tomt med opparbeidet grøntareal og spredt beplanting.

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

Fuktsikring og drenering:
Boligen har drenering fra byggeår. Ukjent materiale og utførelse. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har ukjent grunnmur - trolig betong/betongstein. Utvendig pusset og malt. Ukjent fundament.

Terrengforhold:
Boligen har relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen har utvendig vann- og avløpsrør av ukjent materiale. Vann og avløp er av eldre alder.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
Boligen er oppført i 1958, senere påbygget i 1968 ifølge kommunen.
Garasjen har ukjent byggeår, men opplyses å være oppført i omtrent samme tidsepoke som boligen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 77 m²: Entré, gang, toalettrom, trapperom, kjøkken, arbeidsrom og stue.

2. etasje
BRA-i 52 m²: Gang, bad og 4 soverom.

Kjeller
BRA-i 72 m²: Trapperom/gang, kjellerinngang, 4 boder, vaskekjeller og arbeidsrom.

Loft
BRA-i 15 m²: Bod og annet.

Boligen har veranda på ca. 14 m² med tilkomst fra stue og altan på ca. 5 m² med tilkomst fra 2. etasje (TBA). I tillegg disponerer eiendommen en frittstående garasje med uthus på totalt 35 m² BRA-e. På loft er det i tillegg et ikke-måleverdig areal (ALH) på 26 m² grunnet lav himlingshøyde og skråtak. Loftsetasjen er ikke registrert i matrikkelen.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 17.06.1953, samt godkjente tegninger for tilbygg datert 02.07.1968. Dagens situasjon er kontrollert mot de godkjente byggetegningene. Tre av boligens fasader samt 1. etasje er kontrollert mot tegningene fra 1968, mens 2. etasje, loft, kjeller og sørøstfasaden er kontrollert mot de opprinnelige tegningene fra 1953. Det er observert følgende avvik mellom dagens bruk/utførelse og godkjente byggetegninger:

2. etasje
- Gangarealet er utvidet på bekostning av deler av et soverom.
- Badet er etablert i opprinnelig gangareal.

Kjeller
- Toalettrommet er fjernet.
- Brenselsrommet er fjernet, og arealet inngår nå i gang og vaskekjeller. Dette medfører en endring fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt sett er søknadspliktig.
- Opprinnelig bad/vaskerom er omgjort til bod. Dette medfører en endring fra hoveddel til tilleggsdel, som normalt sett er søknadspliktig.
- Det er etablert vaskekjeller i gangarealet.
- Arbeidsrom, bod og kjellerinngang fremkommer ikke av godkjente plantegninger. Rommene er plassert under tilbygget fra 1968, men det foreligger ikke tegninger som dokumenterer det tilbygde kjellerarealet. Tilbygg er normalt søknadspliktig.

Loft
- Loftsetasjen fremkommer ikke av godkjente byggetegninger, og er heller ikke registrert i matrikkelen. Innredning av loft kan være søknadspliktig dersom arealet benyttes eller skal benyttes til varig opphold.

Fasader
- Nordøstfasade: Inntegnet kjellervindu er fjernet eller ikke etablert som vist på tegning. Forholdet kan innebære en fasadeendring, som normalt er søknadspliktig.
Fasadeendringer, tilbygg, innredning av loft, samt endring av arealer fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, kan være søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de ovennevnte forholdene er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdene, herunder eventuell videre bruk som ikke er i samsvar med offentlige godkjenninger.

Det er videre oppført frittstående garasje med tilhørende uthus. Oppføring av slike bygninger er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt og

godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette forholdet.

Standard
Enebolig fra 1958, tilbygd i 1968, med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har eldre plassbygd innredning med slette finerte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom benkebeslag og overskap. Rommet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte er montert i vegg over kokesonen. Ovn av eldre alder er tilknyttet teglsteinspipa. Kjøkkenet er funksjonelt, men bør påregnes fornyet.

Toalettrom:
Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malte bygningsplater på vegg og himling av slettmalte plater. Utstyrt med servant og speil på vegg samt toalett, byttet i senere tid. Oppvarming via ovn på vegg. Naturlig avtrekk i vegg.

Bad:
Badet ligger i 2. etasje og har gulv av malt betong, vegger av malte bygningsplater og himling av slettmalte plater. Innredningen består av servant og speil på vegg samt badekar. Oppvarming via ovn på vegg. Naturlig avtrekk i vegg. Badet er bygget etter forskrifter fra før 1997 og har et betydelig oppgraderingsbehov. Det er ikke etablert vanntett sjikt ved gulv og vegg som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Vaskekjeller:
Vaskekjeller i kjeller fra byggeår med gulv og vegg av betong, himling av malte bygningsplater og malt panel. Rommet har eldre gulvstående skyllekar samt ovn av eldre alder. Rommet er ikke bygd opp som et våtrom.

Overflater:
Gulv: Belegg og laminat i hoveddelen av boligen, malt betong på bad i 2. etasje, betong i kjeller, tregulv i deler av tilbygg, i kjeller samt på loft.
Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, slette bygningsplater og malt betong.
Himling: Slettmalte bygningsplater, 60x120 cm malte takplater, malt og umalt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå. Gulv på grunn av betong med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med feieluke etablert i kjeller og heldekkende pipebeslag over tak. Det er montert ovn i stue i 1. etasje, på kjøkken og i vaskekjeller. Ovnene er av eldre alder. En pipevange er ikke synlig i 2. etasje da den er kledd inn i skap.

Innvendige trapper:
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje er en 180° svingtrapp med vanger, trinn og rekkverk i tre, med belegg i trinnene. Trapp mellom kjeller og 1. etasje er en rettløpstrapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Loftstrapp er malt og i tre. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom kjeller og 1. etasje samt på loftstrappen. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ved kjellerinngang og loftstrapp.

Innvendige dører:

Boligen har i hovedsak slette finerte innvendige dører fra byggeår. Én dør med glass. Malte, profilerte dører i kjeller.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannrør av kobber/jern. Eldre anlegg. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av jern og soil. Stedvis synlige tegn til svikt ved enkelte komponenter.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vegg. Periodisk avtrekk i kjøkken via avtrekksvifte i vegg over kokesone. Naturlig avtrekk i vegg på bad og toalettrom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er av eldre alder og er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Boligen har åpent elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Hovedsikring på 50 Amp. fordelt på 1 stk. 20 Amp. kurs og 8 stk. 10 Amp. kurser. Eier har opplyst om jevnlig kontroll av El-team, ingen dokumentasjon fremlagt. Sist kontrollert i 2015, uten fremlagt dokumentasjon.

Branntekniske forhold:
Eier har opplyst at boligen har brannmeldere i alle etasjer samt 6 kg slukkeapparat. Enkelte meldere tatt ned på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at slukkeapparat er eldre enn 10 år.

Lagring:
Boligen har fire boder i kjeller samt bod på loft. I tillegg medfølger en frittstående garasje med uthus på ca. 35 m² oppført i trekonstruksjoner med Eternittkledning og taktekking av metallplater, tregulv og malt vippeport i tre.

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:
- 2. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert vanntett sjikt ved gulv og vegg som tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme for taktekking over tilbygget. Taktekking på hoveddelen er svært grodd.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier på taket over tilbygget. Forventet brukstid på renner og nedløp fra byggeår er omme. Det er ikke etablert snøfanger.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Tak over tilbygg har ukjent konstruksjonsoppbygging. Konstruksjonen er lukket og har ingen mulighet for kontroll.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av Eternittkledningens alder og materiale. Eternittkledning kan inneholde asbest, og eventuelle arbeider bør utføres av kvalifisert personell. Aldret kledning har økt risiko for redusert beskyttelse mot vær og vind samt potensielle følgeskader på underliggende konstruksjon.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er registrert ett punktert vindu i stue. Ett vindu på soverom i 2. etasje lar seg ikke åpne. Barnesikring på ett av kjøkkenvinduene fungerer ikke. Forventet brukstid for vinduer fra 1980-tallet og eldre er omme. Værslitte karmer er registrert.
- Utvendig - Ytterdører: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på begge verandadørene, samt at dør til kjeller er fuktpåvirket i utvendig overflate. Mindre avvik i nedre del av hovedinngangsdøren er registrert, og døren mangler beslagsløsning i underkant.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Stedvis rust på metallplaten på verandadekket. Ukjent tekking under altandekket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig - Utvendige trapper: Trappa er stedvis litt grodd. Stedvis åpninger i rekkverk som ikke er i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Innvendig - Overflater - gulv: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på pipe og ildsteder, samt at en pipevange ikke er synlig i 2. etasje da den er kledd inn i skap. Ukjent når feiing sist er utført. Pipevangen i 2. etasje bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Saltutslag i gulv og vegg i flere rom. Kjellerlukt registrert. Synlige fuktmerker i tregulv i tilbygg. Fuktmåling under tilbygget viser forhøyede fuktverdier over fibermetning.
- Innvendig - Innvendige trapper: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje. Redusert frihøyde i trapp mellom kjeller og 1. etasje. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom kjeller og 1. etasje samt på loftstrappen. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ved kjellerinngang og loftstrapp.
- Innvendig - Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje på dørene.
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Vaskekjelleren er ikke bygd opp som et våtrom og er heller ikke vurdert som dette. Dersom rommet skal fungere som et godkjent våtrom etter dagens krav, må vanntett sjikt på gulv og vegg etableres.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje. Kjøkken er funksjonelt, men bør påregnes fornyet.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på avtrekksenhet. Viften kan fungere, men usikker fremtidig funksjon grunnet alder.
- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør av eldre alder er omme. Anlegget fungerer, men utifra alder kan plutselig skade oppstå.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige avløpsrør. Stedvis synlige tegn til svikt ved enkelte komponenter.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er registrert saltutslag i gulv og vegg i kjeller. Fuktmerker og forhøyede fuktverdier er registrert. Drenering er fra byggeår.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er stabil. Enkelt, mindre riss- og sprekkdannelser er registrert. Lokale utbedringer av riss og sprekker bør utføres for å hindre vanninntrengning.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Flatt terreng kan medføre økt belastning på drenering og økt

fare for fukt i konstruksjoner.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendig vann og avløp er omme. Det er pr. nå ingen umiddelbare behov for utbedring, men utifra alder kan plutselig skade oppstå.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverkshøyde: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde.
- Åpninger i rekkverk: Stedvis åpninger i rekkverk som ikke er i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav.
- Radon: Radonmåling er ikke foretatt. Boligen er ikke utført med radonsperre.
- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom kjeller og 1. etasje samt på loftstrappen. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Rekkverk innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ved kjellerinngang og loftstrapp. Manglende rekkverk kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Elektrisk anlegg: Det er ikke fremvist dokumentasjon fra utført kontroll som er nyere enn 5 år.
- Brannvarsling og slukking: Røykvarslere i alle etasjer bør kontrolleres for å sikre at alle er funksjonelle. Slukkeapparatet bør kontrolleres og eventuelt byttes ut, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon.

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. 5: Faglært arbeid: Taket ble lagt om i 2010. Gammelt tak ble tatt ned og Decra lagt på.

Pkt. 6: Stuevindu mot vest er punktert. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 9: Sannsynlig dårlig drenering og fukt i kjeller. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 10: Fukt i kjeller. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 37: Boligen har garasje. Det er sprekk i garasjeporten. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

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:
Hoveddel: Opplektet steinbelagt stålplate (Decra-type), fra 2010. Tilbygg: Plater i metall, eldre ukjent alder. Ukjent undertak. Boligen har saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer. Ukjent isolasjonsnivå. Tilkomst via loftstrapp. Synlig undertak av tro. Saltak over tilbygg. Ukjent konstruksjonsoppbygging. Konstruksjonen er lukket.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall, i hovedsak fra byggeår. Fastmontert takstige i metall. Pipehatt i metall - Ukjent alder.

Veggkonstruksjon:
Boligen har yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig kledd med plater av Eternitt. Liggende kledning av tre på vegg mot sørvest, fra 2012. Innvendig kledd med bygningsplater.

Vinduer:
Boligen har vindu med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass. Enkelte eldre vindu med doble glass. Ett vindu i entre med enkelt glass. Vindu er i hovedsak fra tidlig 1980-tallet og eldre. Enkelte vindu mot sørvest er byttet i senere tid.

Dører:
To stk. malte ytterdører med 2-lags glass - byttet 2011. En stk. malt verandadør med enkelt glass i 2. etg (eldre alder). En stk. malt verandadør med 2-lags glass i stue ("nyere" ukjent alder).

Balkonger/terrasser:
Altan på ca. 5 m² med tilkomst fra 2. etg. Dekke av impregnerte bord. Malt rekkverk med stående bord. Opplyst renovert 2011. Ukjent tekking under altandekket. Veranda på ca. 14 m² med tilkomst fra stue. Dekke av metallplater med overliggende plastfliser. Bærende konstruksjon av impregnerte materialer med drager-søyle-system på støpte fundamenter på mark.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang. Plassbygd trapp i betong. Rekkverk av metall. Trapp ved kjellerinngang. Plassbygd rettløpstrapp. Vanger og trinn av malt tre.

Garasje:
Garasje med uthus, på ca. 35 m². Stedvis synlig ringmur av betong. Yttervegg av trekonstruksjoner, utvendig kledd med plater av Eternitt, samt stående spiler. Innvendig kledd med bygningsplater i garasje. Gulv av tre. Saltak av plassbygd sperrekonstruksjon, taktekking av plater i metall. Vindu med malt trekarmer og enkelt glass. Malte dører i tre. Malt vippeport i tre. Eier har opplyst at det er etablert "grav" i garasje.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Karles vei - i det etablerte og rolige boligområdet Natland, like utenfor Sortland sentrum. Nabolaget består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse i et veletablert boligmiljø. Her bor du tilbaketrukket til på en relativt flat tomt med opparbeidet grøntareal og spredt beplanting, samtidig som du har umiddelbar nærhet til byens sentrumsfunksjoner, butikker og offentlige tjenester.

Hverdagslogistikken er enkel og oversiktlig, med dagligvarebutikker som Coop Extra, Rema 1000

og Kiwi Lykkentreff kun en kort spasertur unna. Sortland sentrum ligger også innen behagelig gangavstand, med et variert utvalg av forretninger på kjøpesentre, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud. For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Det er kort gangavstand til både Hoppensprett Bjørkmo og Lykkentreff barnehage. Skolebarna har enkel adkomst til fots eller på sykkel til Lamarka skole og Sortland barneskole, og det er likeledes gangavstand til Sortland ungdomsskole samt Sortland videregående skole.

Området byr på gode og varierte rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten ligger Bjørklundparken, en populær park med grøntområder, grillhytte og lekearealer for barna. For den aktive er det gangavstand til Blåbyhallen og Sortland idrettspark, som tilbyr gode fasiliteter for både fotball og friidrett, i tillegg til treningssentre som Feel24 i sentrumsområdet. Sortlandsmarka og Steiroheia innbyr til flotte toppturer og stier i sommerhalvåret, samt preparerte lysløyper om vinteren. Bussholdeplassen ved Lamarka ligger en kort gåtur unna, og bilturen til Stokmarknes lufthavn på Skagen tar rundt tjue minutter.

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
Selger opplyser at hvitevarer på kjøkkenet følger med. I kjelleren er det også to frysebokser og et fryseskap. Det er ingen garanti på disse.

Øvrige brunevarer, møbler og utstyr som er på eiendommen følger også med.

Eiendommen selges og overtas slik den fremstår under visningen. Den vil ikke bli ytterligere rengjort, ryddet eller klipt gress, før overtakelse.

Viktig informasjon
Eiendommen selges som et dødsbo og ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 07.01.1958. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til bolighus datert 02.07.1968. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører

imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sortland kommunes arkiv. Garasjen har ukjent byggeår, men opplyses å være oppført i samme tidsepoke som boligen (rundt 1958), 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. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue i 1. etasje og på kjøkken. Veggmonterte ovner på bad i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje.

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

Energimerking
Boligen har energikarakter E på en skala fra A til G, der A er best. Til orientering ligger de fleste boliger mellom C og F. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon, ifølge nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger, og et delareal på 24 m² er regulert til Kjørevei, i henhold til Sortland bygningsdistrikt (plan-ID 1963007), vedtatt 29.11.1963.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), vedtatt 03.09.2015. I kommuneplanen er 949 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_2: Gul sone iht. T-1442. Deler av eiendommen (240 m²) ligger innenfor sonen. Gul støysone innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Rød støysone

har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

kr 1 192 400,- for 2026
Sekundærverdi kr 4 769 601,-.










bliw


PALMOLIVE













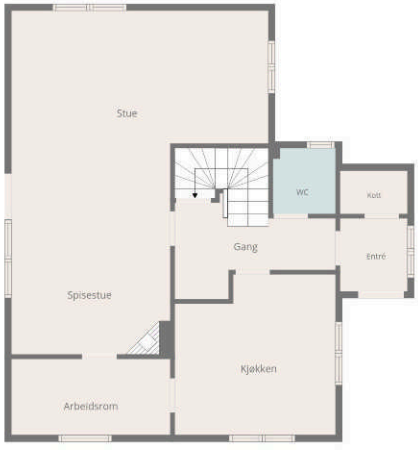

LINOX



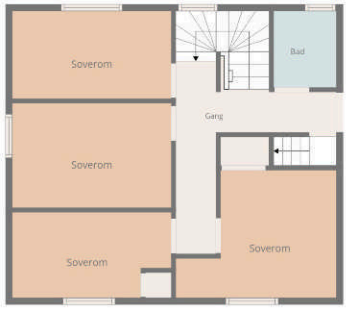




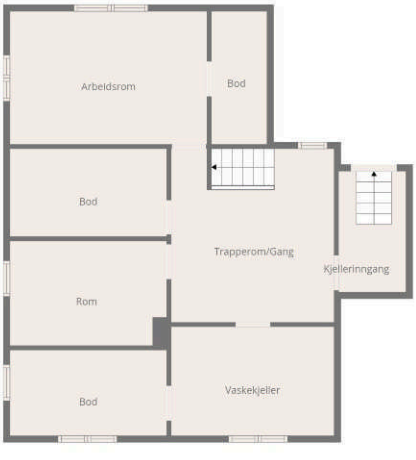




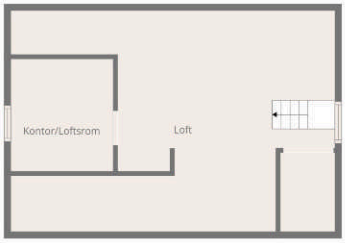
1. Etasje



2. Etasje

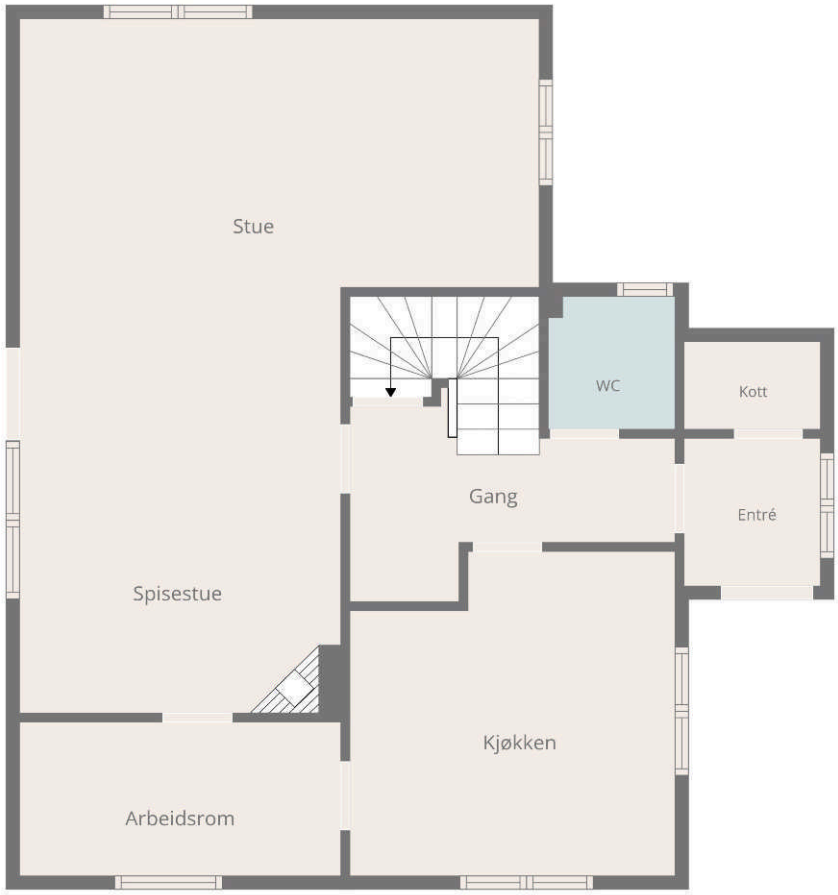


Kjeller



3. Etasje

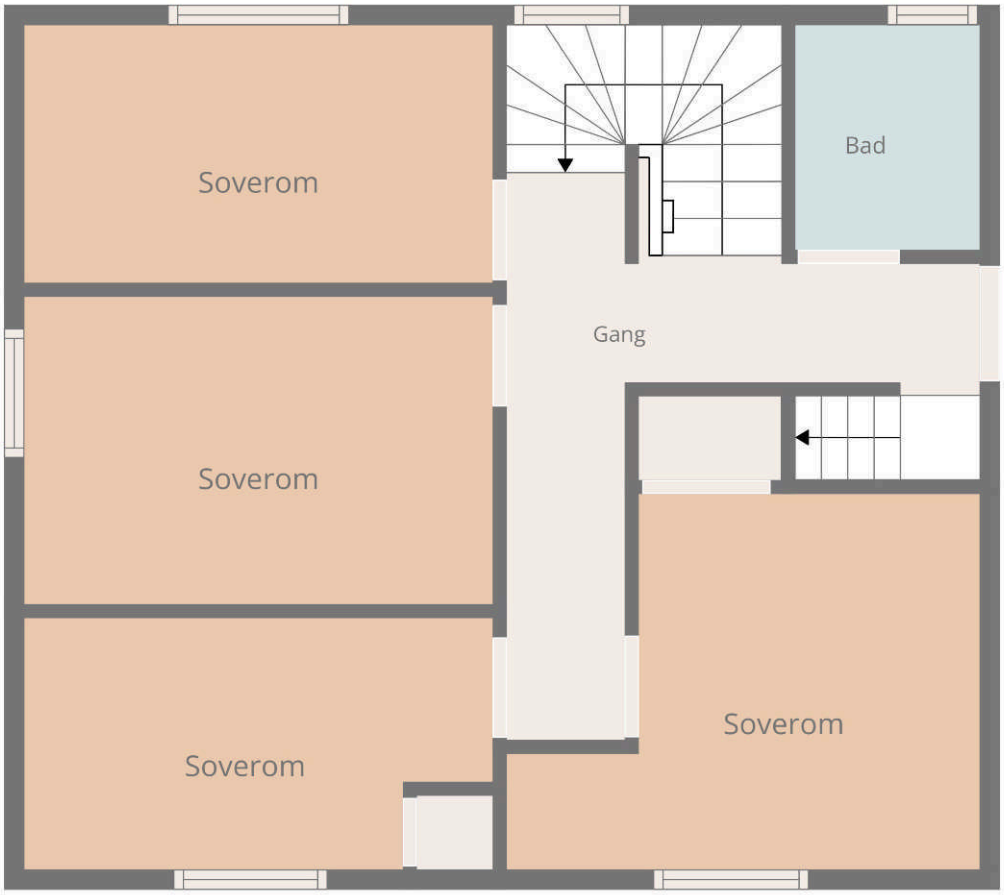
Plantegning 1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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.

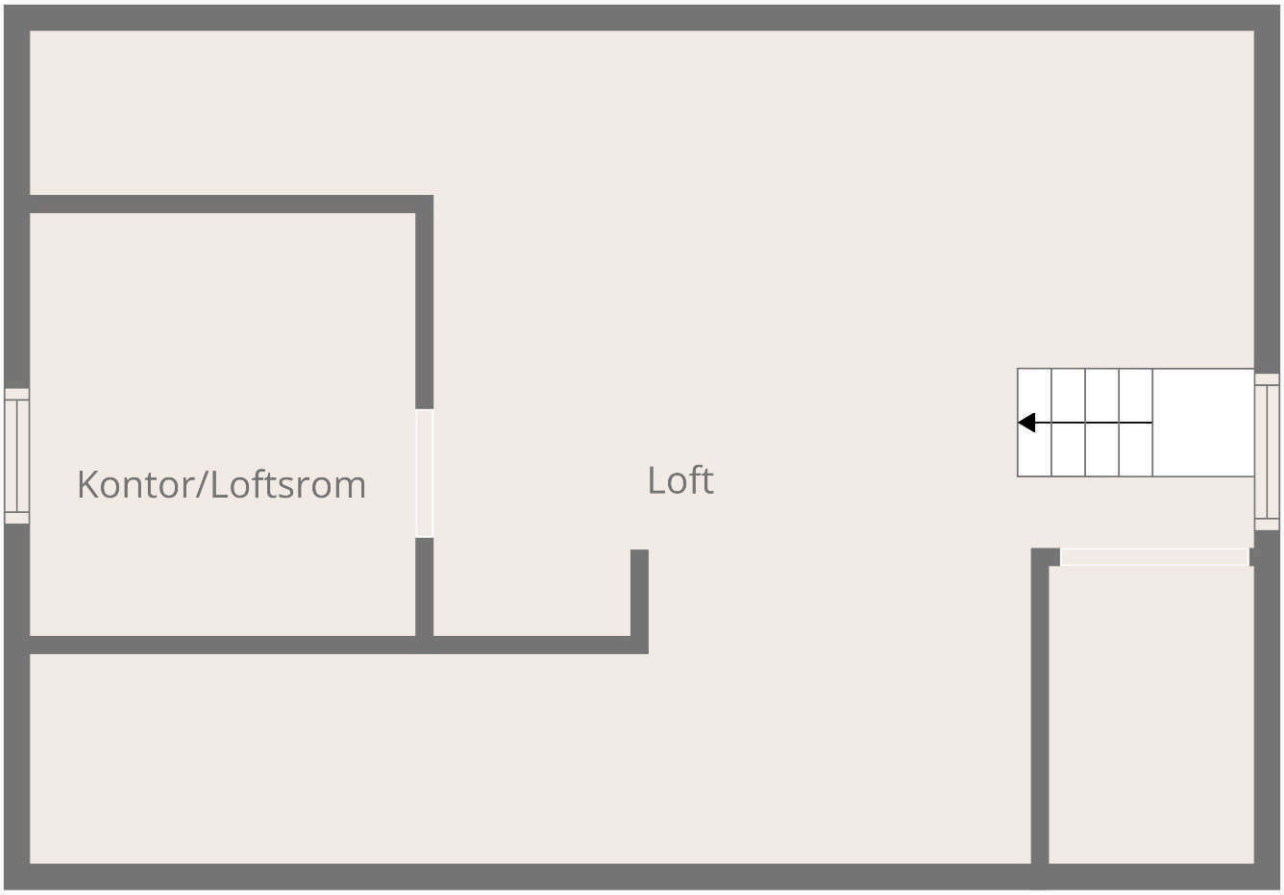
Plantegning 2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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.

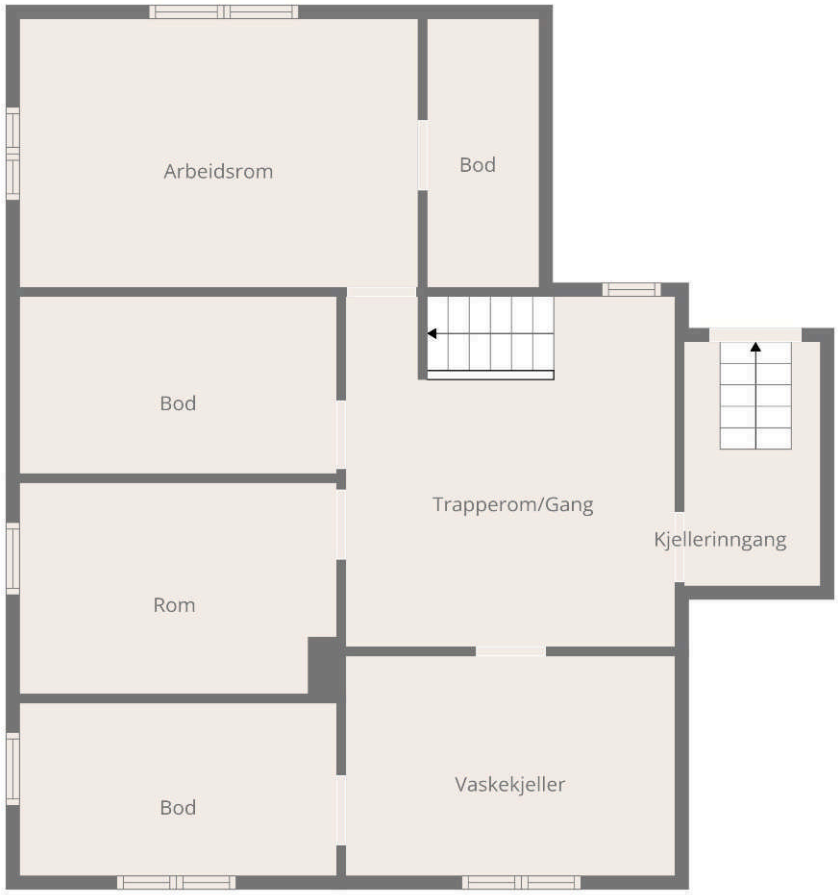
Plantegning loft



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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
Eva Aud Richardsen
Gerd Richardsen
Bjørg Vårin Richardsen
Ingunn Laingen Richardsen
Torbjørn Richardsen
Vegard Richardsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2587
Dato: 29.06.1954
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
Bestemmelse om veg

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2180
Dato: 24.06.1959
Bestemmelse om garasje/parkering

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2977
Dato: 19.06.1972
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4345
Dato: 18.08.1993
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900091
Dato: 15.09.1903
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 følger av tinglyst dokument datert 29.06.1954 at eier av eiendommen forpliktes å avstå grunn til gate helt eller delvis på vestsiden som måtte være nødvendig for reguleringen. Også om gaten beskjærer parsellen slik at det blir en del av parsellen liggende på vestsiden av den kommende gate. Parsellen har adkomstveg over hovedbruket.

Ifølge tinglyst dokument datert 18.08.1993 har gjeldende eiendom rett til fri bruk av veigrunn over gnr. 15 bnr. 1717.

Kopi av de tinglyste dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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 2 500,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 26-08-2026 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 26.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 12.08.2026
- Byggetegninger bolig datert 17.06.1953
- Ferdigattest bolig datert 07.01.1958
- Byggetegninger tilbygg datert 02.07.1968
- Byggetillatelse tilbygg datert 02.07.1968
- Matrikkelrapport datert 03.08.2026 og 01.09.2026
- Grunnkart datert 03.08.2026
- Kommuneplankart datert 03.08.2026
- Reguleringsplankart datert 03.08.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 03.12.1963
- Målebrev datert 02.02.1993
- Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 29.06.1954
- Tinglyste heftelser/servitutter datert 15.09.1903, 18.08.1993, 19.06.1972 og 24.06.1959
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

KARLES VEI 34

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka Linje 754	**4 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**18 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 29 min**

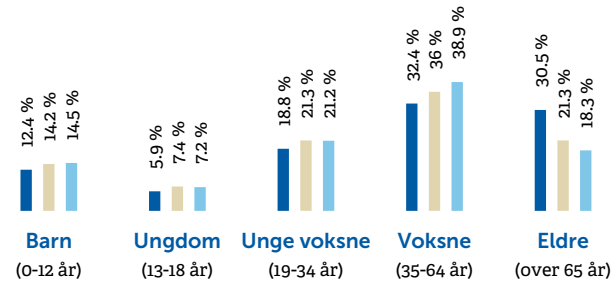
SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**13 min** 1.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**16 min** 1.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**15 min** 1.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørklundveien 4	**6 min**
PWR UP - Coop Sortland	**8 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**8 min** 0.7 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 42 barn	**9 min** 0.8 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**8 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**8 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

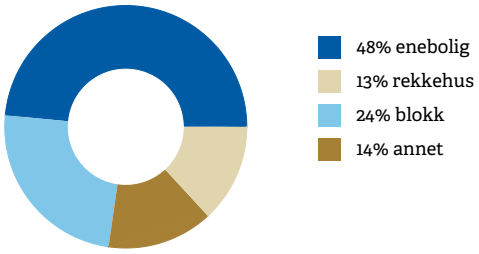
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Sortland idrettspark Fotball, friidrett	**8 min** 0.7 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**9 min** 0.8 km
Frisk Sortland	**12 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**13 min**

BOLIGMASSE



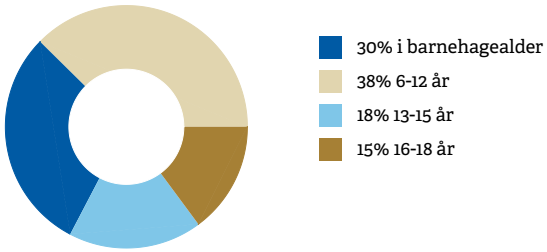
«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent

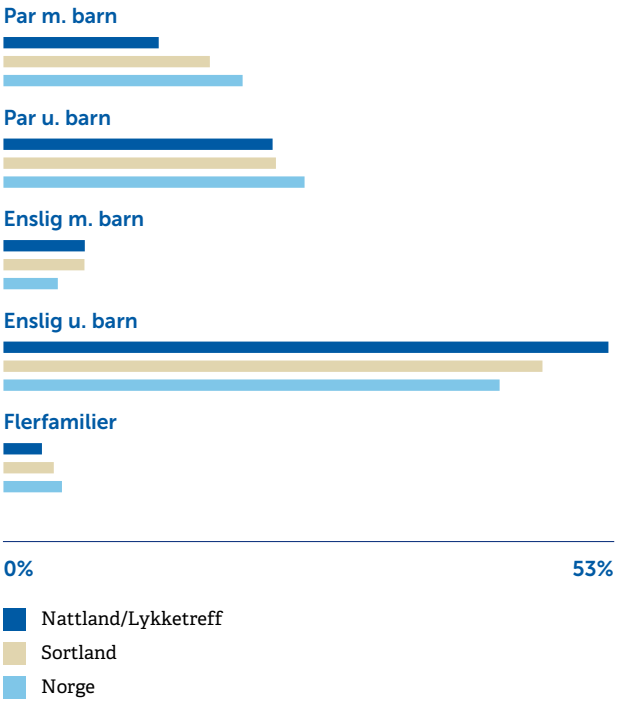
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**10 min**
Apotek 1 Blåbyen	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



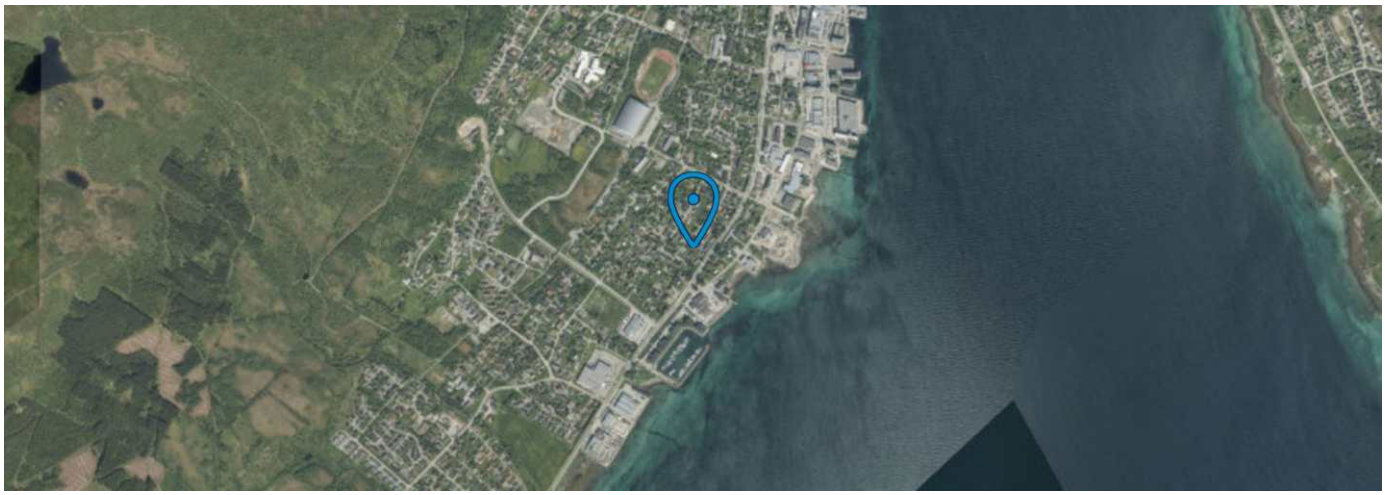
FAMILIESAMMENSETNING

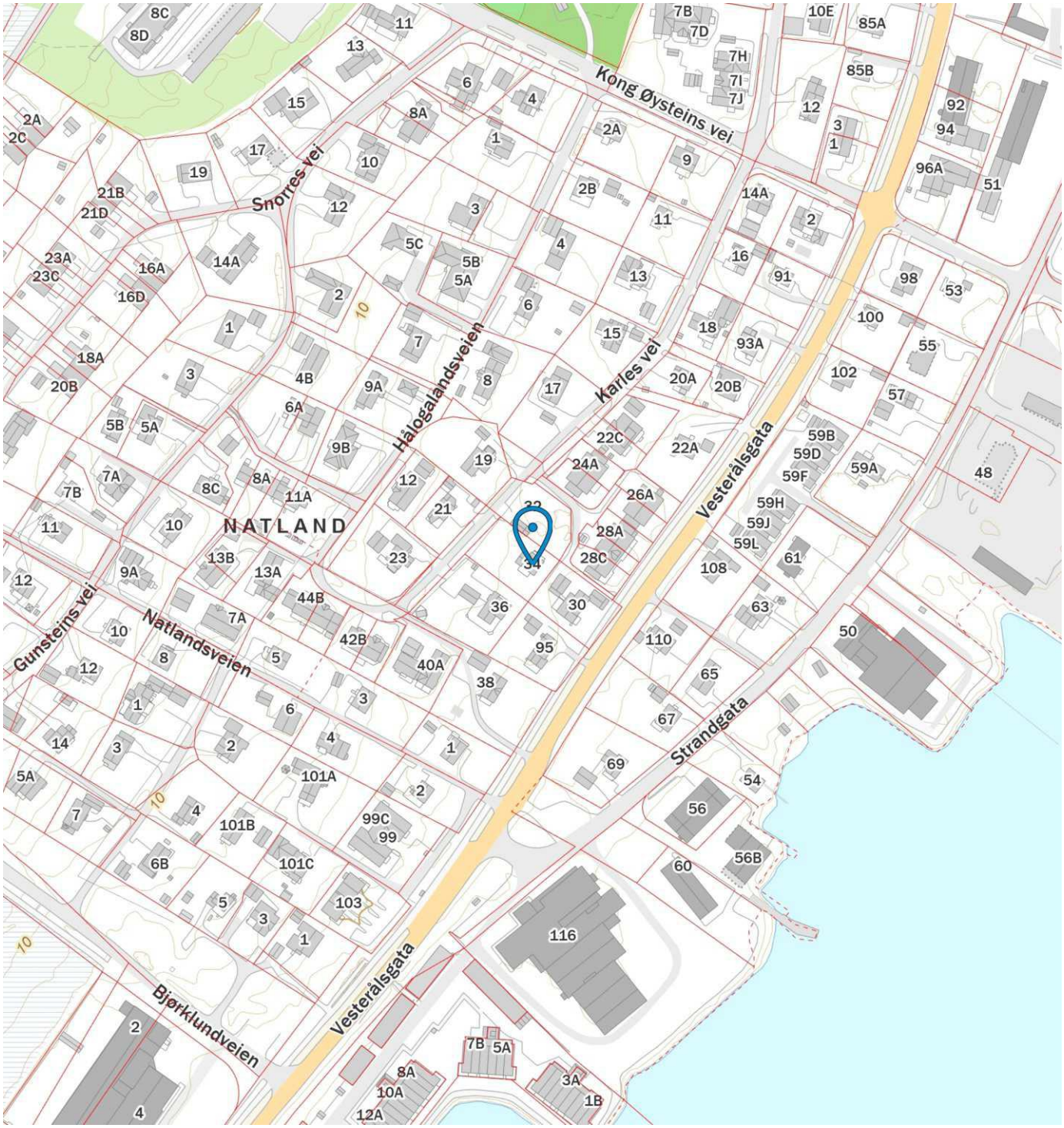


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**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

enova

Energiattest



Adresse **Karles vei 34, 8403 SORTLAND**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342724**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190186326**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **402**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **251,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **251,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **281,80**

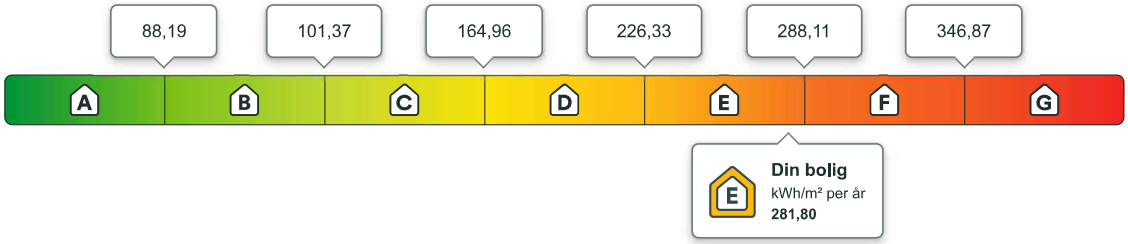
Karles vei 34, 8403 SORTLAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
92 054,41	**366,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Karles vei 34, 8403 SORTLAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Karles vei 34, 8403 SORTLAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15,15, bnr. 402,487, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1751 **Eiendomsverdi ref nr:** UK7151

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet. Alle takstmennene er medlem i Norsk Takst.
Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Asbjørn Dahlberg: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, og Skade.
Sigbjørn Skovro: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade, El-kontroll bolig/næring, og El-takst.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Tilstand og vedlikeholdsbehov

Eneboligen er oppført i 1957 og fremstår med normal standard sett i forhold til alder og byggemåte. Det er registrert flere forhold med TG2 og ett våtrom med TG3. Bygningen har generelt et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som følge av alder.

De viktigste forholdene gjelder badet i 2. etasje, som er av eldre dato og ikke har vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav. Badet må påregnes oppgradert/renovert for å tåle normal bruk.

Det er også registrert fuktproblematikk i kjeller og under tilbygg, med saltutslag, kjellerlukt, fuktmerker og forhøyede fuktverdier. Dreneringen er fra byggeår og bør påregnes oppgradert. Videre undersøkelser og tiltak for å redusere fuktinntrengning anbefales.
Taktekking, renner og nedløp er av ulik alder. Taktekking på tilbygget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, mens hovedtaket er betydelig grodd og må påregnes rengjort. Renner og nedløp er i hovedsak fra byggeår og har passert forventet brukstid. Tilkomst for feier på tilbyggets tak bør etableres.

Fasader og vinduer er i hovedsak av eldre dato.
Eternittkledningen kan inneholde asbest, og eventuell håndtering bør utføres av kvalifisert personell. Flere vinduer har passert forventet brukstid, og det er registrert blant annet punktert vindu, vindu som ikke kan åpnes og værslitasje. Vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.

Det er videre registrert eldre ytter- og innerdører, overflater, kjøkken, ildsteder og innvendige trapper, hvor vedlikehold, lokale utbedringer og fornying må påregnes.

Vann- og avløpsinstallasjoner er av eldre alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbar utskifting, men oppgradering bør påregnes, særlig ved fremtidig renovering av kjøkken og bad. Utvendige vann- og avløpsledninger er også av eldre alder og bør følges opp.
Det er i tillegg enkelte uavklarte forhold, blant annet ukjent konstruksjonsoppbygging av tak over tilbygg, mulig nedgravd oljetank. Disse forholdene bør undersøkes nærmere.
Samlet vurdering: Boligen er funksjonell, men har et relativt omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som må forventes for en bygning fra 1957. Bad, fuktsikring/drenering og oppfølging av eldre bygningsdeler bør prioriteres. Øvrige tiltak kan i hovedsak gjennomføres fortløpende etter behov og økonomi.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Hoveddel: Opplektet steinbelagt stålplate (Decra-type), fra 2010.

Tilbygg: Plater i metall, eldre ukjent alder.

Ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall, i hovedsak fra byggeår.

Fastmontert takstige i metall.

Pipehatt i metall – Ukjent alder.

Takkonstruksjon:
Boligen har saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer. Ukjent isolasjonsnivå.
Tilkomst via loftstrapp. Synlig undertak av tro.

Saltak over tilbygg. Ukjent konstruksjonsoppbygging.
Konstruksjonen er lukket.

Yttervegg:
Boligen har yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig kledd med plater av Eternitt. Liggende kledning av tre på vegg mot sørvest, fra 2012.
Innvendig kledd med bygningsplater.

Vindu:
Boligen har vindu med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass. Enkelte eldre vindu med doble glass. Ett vindu i entre med enkelt glass.
Vindu er i hovedsak fra tidlig 1980-tallet og eldre. Enkelte vindu mot sørvest er byttet i senere tid.

Dør:
To stk. malte ytterdører med 2-lags glass – byttet 2011.
En stk. malt verandadør med enkelt glass i 2. etg (eldre alder).
En stk. malt verandadør med 2-lags glass i stue ("nyere" ukjent alder).

Altan/veranda:
Altan på ca. 5 m² med tilkomst fra 2. etg. Dekke av impregnerte bord. Malt rekkverk med stående bord. Opplyst renovert 2011.
Ukjent tekking under altandekket.

Veranda på ca. 14 m² med tilkomst fra stue. Dekke av metallplater med overliggende plastfliser. Bærende konstruksjon av impregnerte materialer med drager-søyle-system på støpte fundamenter på mark.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang.
Plassbygd trapp i betong. Rekkverk av metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Boligen har gulv med belegg og laminat, malt betong på bad, betong i kjeller, tregulv i deler av tilbygg, i kjeller, samt på loft.
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, slette bygningsplater og malt betong.
Himling av slettmalte bygningsplater, 60×120 cm malte takplater, malt og umalt panel.

Etasjeskille:

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Resterende etasjeskiller av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.
Enkelte mindre avvik registrert. (5-15mm) Kun enkelte rom kontrollert.

Radon:
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Fastmontert takstige i metall.
Ovn etablert i stue 1. etg, kjøkken og i vaskekjeller.
Ovner er av eldre alder.

Rom under terreng:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig trapp:
Trapp 1. etg → 2. etg: 180° svingtrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i tre. Belegg i trinn.

Trapp 1. etg → kjeller: Rettløpstrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i tre.

Trapp ved kjellerinngang.
Plassbygd rettløpstrapp.
Vanger og trinn av malt tre.

Malt loftstrapp i tre.

Innvendig dør:
Boligen har i hovedsak slette finerte dører. En med glass. Dørene er fra byggeår.
Malte, profilerte dører i kjeller.

Skadedyr:
Det er ikke registrert aktive symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen.
Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.
Spor etter døde insekter i kjeller registrert.

Andre innvendige forhold:
Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegg av betong.
Himling av malte bygningsplater og malt panel.
Eldre gulvstående skyllekar.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg.
Gulv av malt betong. Vegger av malte bygningsplater.
Himling av slettmalte plater.

Servant og speil på vegg, samt badekar.
Oppvarming med ovn på vegg, og naturlig avtrekk i vegg.

Badet er av eldre alder – bygd etter forskrifter fra før 1997.

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg i rommet.
Målinger i bunnsvill viser 10,2 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN Gå til side

Eldre plassbygd kjøkken.
Slette finerte fronter. Laminert benkeplate.
Benkebeslag i stål. Fliser mellom benkebeslag og overskap.
Frittstående komfyr og kjøleskap.
Avtrekksvifte i vegg over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv.
Malte bygningsplater på vegg.
Himling av slettmalte plater.

Overflater er av eldre alder.

Toalettrommet har servant og speil på vegg, samt toalett.
Oppvarming med ovn på vegg.
Toalett er byttet i senere tid.
Naturlig avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannrør av kobber/jern.
Eldre anlegg. Enkelt komponenter byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i kjeller.
Boligen har innvendige avløpsrør av jern og soil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vegg.
Periodisk avtrekk i kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder av eldre alder.
Berederen er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i gang, i 2. etg.

Anlegget er fra byggeår.
Hovedsikring på 50Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs og 8 stk. 10Amp. kurser.

Eier har opplyst om jevnlig kontroll av El-team – ingen dokumentasjon fremlagt.

Brannteknisk:
Eier har opplyst at boligen har brannmeldere i alle etasjer, samt 6 kg slukkeapparat.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering:
Boligen har drenering fra byggeår.
Ukjent materiale og utførelse. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmur og fundament:
Boligen har ukjent grunnmur – trolig betong/betongstein.
Utvendig pusset og malt. Ukjent fundament.

Terreng:
Boligen har relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendig vann og avløp:
Boligen har utvendig vann- og avløpsrør av ukjent materiale.
Vann og avløp er av eldre alder.
Kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Plan i kjeller stemmer ikke helt med dagens situasjon.
Vaskekjeller og kjeller under tilbygg fremkommer ikke av tegninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

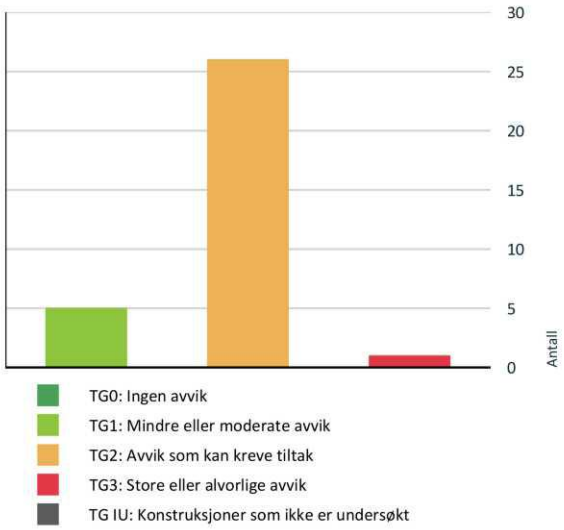
Det foreligger ikke tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere.

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

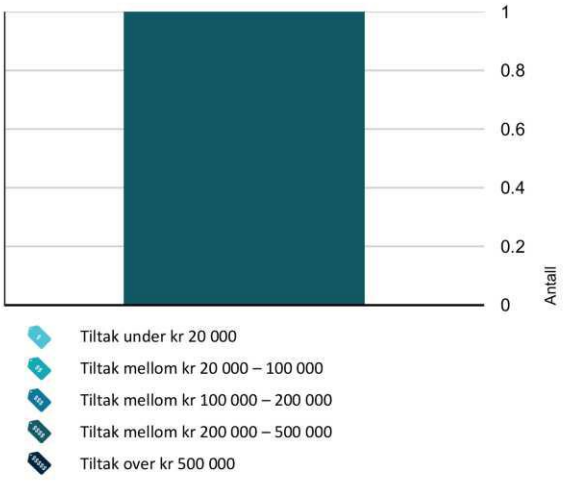
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	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 > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** 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
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Stedvis åpninger i rekkverk som ikke er i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Radonmåling er ikke foretatt.

  Boligen er ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom kjeller og 1. etg. samt loftstrappen.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ved kjellerinngang og loftstrapp.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon fra utført kontroll, som er nyere enn 5 år.
- Avvik:

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Ifølge eier. (Ferdigattest datert 1958)

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er av eldre alder. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering		
1968	Tilbygg	Eier har opplyst at boligen ble tilbygget i 1968

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hoveddel: Opplektet steinbelagt stålplate (Decra-type), fra 2010.

Tilbygg: Plater i metall, eldre ukjent alder.

Ukjent undertak.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme for taktekking over tilbygget.

Taktekking på hoveddelen er svært grodd.

Konsekvens/tiltak

• Når tak og undertak begynner å bli gammelt øker risiko for lekkasje/skade. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må taktekkingen over tilbygg byttes ut, men eksakt når tid dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tekkingen ved hovedtaket må påregnes rengjort.



Bildet viser deler av tak.



Bildet viser deler av tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall, i hovedsak fra byggeår.

Fastmontert takstige i metall.

Pipehatt i metall – Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier på taket over tilbygget.
Forventet brukstid på renner og nedløp fra byggeår er omme.
Det er ikke etablert snøfanger.

Konsekvens/tiltak
• Tilkomst for feier på tilbyggets tak bør etableres.
Når renner og nedløp begynner å bli gamle øker risikoen for lekkasje og skader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må renner og nedløp skiftes ut. Eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er ikke krav til utbedring av snøfanger opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer. Ukjent isolasjonsnivå.
Tilkomst via loftstrapp. Synlig undertak av tro.

Saltak over tilbygg. Ukjent konstruksjonsoppbygging. Konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:
• Tak over tilbygg har ukjent konstruksjonsoppbygging. Konstruksjonen er lukket og har ingen mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser må gjøres for å kunne si noe om tilstand.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig kledd med plater av Eternitt. Liggende kledning av tre på vegg mot sørvest, fra 2012.
Innvendig kledd med bygningsplater.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av Eternittkledningens alder og materiale.

Konsekvens/tiltak
• Eternittkledning kan inneholde asbest, og eventuelle arbeider bør derfor utføres av kvalifisert personell for å unngå helserisiko. Aldret kledning har økt risiko for redusert beskyttelse mot vær og vind, samt potensielle følgeskader på underliggende konstruksjon. Vedlikehold av fasader må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vindu med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass. Enkelte eldre vindu med doble glass. Ett vindu i entre med enkelt glass. Vindu er i hovedsak fra tidlig 1980-tallet og eldre. Enkelte vindu mot sørvest er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ett punktert vindu i stue.

Ett vindu på soverom i 2. etg lar seg ikke åpne.

Barnesikring på ett av kjøkkenvinduene fungerer ikke.

Forventet brukstid for vinduer fra 1980-tallet og eldre er omme.
Værslitte karmer registrert.

Konsekvens/tiltak
• Vindu er i hovedsak av eldre alder. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Vindu generelt bør på sikt påregnes utskiftet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

To stk. malte ytterdører med 2-lags glass – byttet 2011.
En stk. malt verandadør med enkelt glass i 2. etg (eldre alder).
En stk. malt verandadør med 2-lags glass i stue ("nyere" ukjent alder).

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på begge verandadørene, samt at dør til kjeller er fuktpåvirket i utvendig overflate. Mindre avvik i nedre del av hovedinngangsdøren registrert. Døren mangler også beslagsløsning i underkant.

Konsekvens/tiltak
• Verandadøren i 2. etg. samt dør til kjeller bør påregnes utskiftet. Vedlikehold og lokale utbedringer av resterende dører må påregnes.



Bildet viser dør til kjeller.



Bildet viser verandadør i 2. etg.

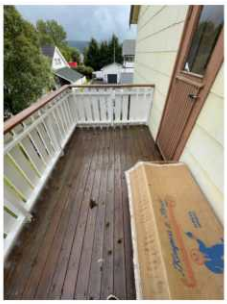


Bildet viser verandadør i 1. etg.

Tilstandsrapport



Bildet viser hovedinngangsdør.



Bildet viser altan.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på ca. 5 m² med tilkomst fra 2. etg. Dekke av impregnerte bord. Malt rekkverk med stående bord. Opplyst renovert 2011. Ukjent tekking under altandekket.

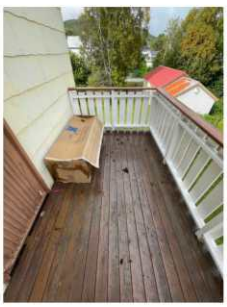
Veranda på ca. 14 m² med tilkomst fra stue. Dekke av metallplater med overliggende plastfliser. Bærende konstruksjon av impregnerte materialer med drager-søyle-system på støpte fundamenter på mark.

Vurdering av avvik:

- Stedvis rust på metallplaten på verandadekket.
Ukjent tekking under altandekket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av metallplater må påregnes. Nærmere undersøkelser av tekking under dekke på altan bør gjøres.
- Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde.



Bildet viser altan.



Bildet viser deler av veranda.



Bildet viser deler av veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang.
Plassbygd trapp i betong. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Trappa er stedvis lit grodd.
- Stedvis åpninger i rekkverk som ikke er i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- rengjøring og vedlikehold må påregnes.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulv med belegg og laminat, malt betong på bad, betong i kjeller, tregulv i deler av tilbygg, i kjeller, samt på loft.
Stedvis knirk registrert.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og oppgraderinger av enkelte overflater må påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, slette bygningsplater og malt betong.

Himling av slettmalte bygningsplater, 60×120 cm malte takplater, malt og umalt panel.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og oppgraderinger av enkelte overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Resterende etasjeskiller av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.
Enkelte mindre avvik registrert. (5-15mm) Kun enkelte rom kontrollert.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vurdering av avvik:

- Radonmåling er ikke foretatt.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Fastmontert takstige i metall.
Ovn etablert i stue 1. etg, kjøkken og i vaskekjeller.
Ovner er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på pipe og ildsteder, samt at en pipevange ikke er synlig i 2. etg (kledd inn i skap). Ukjent når tid feiing sist er utført.

Konsekvens/tiltak

- Pipevangen i 2. etasje bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, da kledning i skap hindrer kontroll.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført feiing.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt risiko for skjulte skader eller feil på pipe, noe som kan medføre brannfare eller redusert sikkerhet ved bruk av ildsted.



Bildet viser ovn i stue.



Bildet viser ovn i kjøkken.

Tilstandsrapport



Bildet viser ovn i vaskekjeller.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Saltutslag i gulv og vegg i flere rom.

Kjellerlukt registrert.

Synlige fuktmerker i tregulv i tilbygg. Fuktmåling under tilbygget viser forhøyet fuktverdier. (over fibermetning)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, samt utbedre skader etter fukt og saltutslag i gulv og vegger.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, spesielt i tilbygg der det er målt forhøyede fuktverdier over fibermetning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for sopp- og råteskader, forringelse av inneklima og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.



Bildet viser saltutslag og fuktmerker.



Bildet viser saltutslag og fuktmerker.



Bildet viser fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp 1. etg → 2. etg: 180° svingtrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i tre. Belegg i trinn.

Trapp 1. etg → kjeller: Rettløpstrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i tre.

Trapp ved kjellerinngang.
Plassbygd rettløpstrapp.
Vanger og trinn av malt tre.

Malt loftstrapp i tre.

Stedvis knirk registrert.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje. Redusert frihøyde i trapp mellom kjeller og 1. etg.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom kjeller og 1. etg. samt loftstrappen.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ved kjellerinngang og loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
- Manglende håndløper 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.

Tilstandsrapport

• 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. Rekkverk anbefales montert.



Bildet viser innvendig trapp til kjeller.



Bildet viser innvendig trapp ved kjellerinngang.



Bildet viser innvendig trapp.



Bildet viser innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak slette finerte dører. En med glass. Dørene er fra byggeår.
Malte, profilerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert aktive symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr. Spor etter døde insekter i kjeller registrert.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegg av betong.
Himling av malte bygningsplater og malt panel.
Eldre gulvstående skyllekar.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke bygd opp som et våtrom, og er heller ikke vurdert som dette.

Konsekvens/tiltak

• Dersom rommet skal fungere som et godkjent våtrom etter dagens krav, må det påregnes totalrenovert.
Vanntett sjikt på gulv og vegg må etableres.



Bildet viser vaskekjeller.



Bildet viser vaskekjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg.
Gulv av malt betong. Vegger av malte bygningsplater.
Himling av slettmalte plater.
Servant og speil på vegg, samt badekar.
Oppvarming med ovn på vegg, og naturlig avtrekk i vegg.

Badet er av eldre alder – bygd etter forskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert vanntett sjikt ved gulv og vegg som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

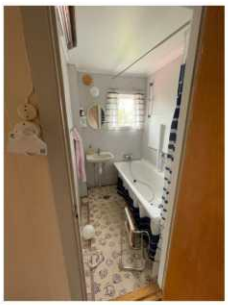
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser bad i 2. etg.



Bildet viser bad i 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger.
Måling er gjort i vegg i rommet.
Målinger i bunnsvill viser 10,2 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling av bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre plassbygd kjøkken.
Slette finerte fronter. Laminert benkeplate.
Benkebeslag i stål. Fliser mellom benkebeslag og overskap.
Frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkken er funksjonelt, men bør påregnes fornyet.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte i vegg over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på avtrekksenhet.

Konsekvens/tiltak

- Viften kan fungere, men usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Det anbefales å etablere avtrekksventilator over kokesonen med avtrekk ut.



Bildet viser avtrekksvifte i vegg.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv.
Malte bygningsplater på vegg.
Himling av slettmalte plater.

Overflater er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold/fornying bør påregnes.

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har servant og speil på vegg, samt toalett.
Oppvarming med ovn på vegg.
Toalett er byttet i senere tid.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne sette tilstandsgrad 0 eller 1.
Rommet kan fungere med naturlig avtrekk, men for å oppnå TG0/1 må mekanisk avtrekk etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannrør av kobber/jern.
Eldre anlegg. Enkelt komponenter byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør av eldre alder er omme.

Konsekvens/tiltak

• Ingen behov for umiddelbar utbedring da anlegget fungerer, men utifra alder kan plutselig skade oppstå.

Ved oppgradering av kjøkken eller bad anbefales det å skifte ut innvendige vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av jern og soil.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendge avløpsrør.
Stedvis synlige tegn til svikt ved enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Vann- og avløpsrør bør påregnes oppgradert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vegg.
Periodisk avtrekk i kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av eldre alder.
Berederen er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ 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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i gang, i 2. etg.

Anlegget er fra byggeår.
Hovedsikring på 50Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs og 8 stk. 10Amp. kurser.

Eier har opplyst om jevnlig kontroll av El-team – ingen dokumentasjon fremlagt.
Sist kontroll opplyst å være utført i 2015.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon fra utført kontroll, som er nyere enn 5 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget er av eldre alder. For å lukke avvik må dokumentasjon for kontroll som er nyere enn 5 år, uten avvik fremvises.



Bildet viser sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier har opplyst at boligen har brannmeldere i alle etasjer, samt 6 kg slukkeapparat.
Enkelte meldere tatt ned på befaringstidspunktet.
Det gjøres oppmerksom på at slukkeapparat er eldre enn 10 år.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Røykvarslere i alle etasjer bør stå oppmentert, og det må sikres at alle varslere er funksjonelle for å ivareta brannsikkerheten.

Slukkeapparatet bør kontrolleres og eventuelt byttes ut, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Ukjent materiale og utførelse. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert saltutslag i gulv og vegg i kjeller. Fuktmerker og forhøyede fuktverdier registrert.

Konsekvens/tiltak
• Drenering/dreneringstiltak bør påregnes.

God lufting av kjeller anbefales.

Bruk av kjeller vil være avgjørende for hvilke tiltak som er nødvendige.

Rom med bygningsplater eller kledning bør vurderes i lys av fuktforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ukjent grunnmur – trolig betong/betongstein.
Utvendig pusset og malt. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:
• Grunnmur fremstår som stabil.
Enkelt, mindre riss- og sprekkdannelser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lokale utbedringer av riss og sprekker bør utføres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.



Bildet viser utvendig mur.



Bildet viser utvendig mur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Flatt terreng kan medføre økt belastning på drenering og økt fare for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Nærmere undersøkelse av terrengforhold anbefales i perioder med mye nedbør.
Stedvis justering av terreng kan ikke utelukkes.



Bildet viser deler av terreng som er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har utvendig vann- og avløpsrør av ukjent materiale.
Vann og avløp er av eldre alder.
Kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendig vann og avløp er omme.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er pr nå Ingen umiddelbare behov for utbedring, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå. Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader.

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:

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

• Stedvis åpninger i rekkverk som ikke er i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Radonmåling er ikke foretatt.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mellom kjeller og 1. etg. samt loftstrappen.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ved kjellerinngang og loftstrapp.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon fra utført kontroll, som er nyere enn 5 år.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

• Manglende håndløper 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 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. Rekkverk anbefales montert.

• Anlegget er av eldre alder. For å lukke avvik må dokumentasjon for kontroll som er nyere enn 5 år, uten avvik fremvises.

• Røykvarslere i alle etasjer bør stå oppmentert, og det må sikres at alle varslere er funksjonelle for å ivareta brannsikkerheten.

Slukkeapparatet bør kontrolleres og eventuelt byttes ut, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann.

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

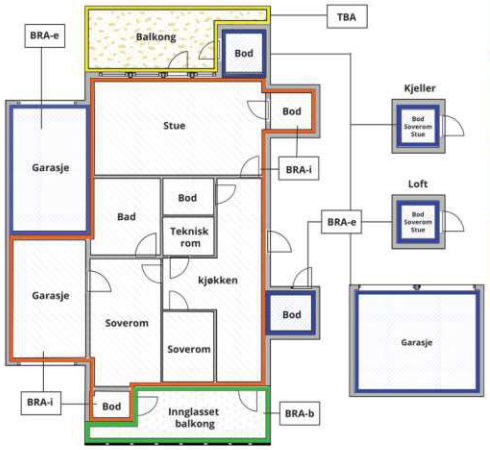
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	77			77	14		77
2. Etasje	52			52	5		52
Kjeller	72			72			72
Loft	15			15		26	41
SUM	**216**				**19**	**26**	**242**
SUM BRA	**216**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, trapperom, kjøkken, arbeidsrom, stue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Trapperom/gang, kjellerinngang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskekjeller, arbeidsrom		
Loft	Bod, annet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plan i kjeller stemmer ikke helt med dagens situasjon.
Vaskekjeller og kjeller under tilbygg fremkommer ikke av tegninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	402		0	949 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Karles vei 34

Hjemmelshaver
Richardsen Bjørg Vårin, Richardsen Eva Aud, Richardsen Gerd, Richardsen Ingunn Laingen, Richardsen Torbjørn, Richardsen Vegard

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	487		0	922.3 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Karles vei 32

Hjemmelshaver
Richardsen Bjørg Vårin, Richardsen Eva Aud, Richardsen Gerd, Richardsen Ingunn Laingen, Richardsen Torbjørn, Richardsen Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Karles vei på Sortland, i et etablert boligområde like utenfor Sortland sentrum.
Området består i hovedsak av boliger og har nærhet til sentrum, butikker, offentlige tjenester, skoler og øvrige servicetilbud.
Det er kort avstand til Blåbyhallen og Bjørklundparken, som gir gode muligheter for idrett, aktivitet og rekreasjon.
Det er ca 20 km til Skagen lufthavn. Eiendommen har begrenset utsikt. Normale solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan.
Planidentifikasjon: 1963007
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Sortland bygningsdistrikt
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 29.11.1963

Reguleringsformål.
Planidentifikasjon: 1963007
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Formål: Boliger

Om tomten

Relativt flat tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplanting.
Asfaltert avkjørsel fra Karles vei. Mulighet for parkering for 2-3 biler, hvorav en i garasje.

Bebyggelsen

Enebolig i 2 etasjer, med kjeller og loft. Oppført i 1957.
Frittstående garasje fra samme tidsepoke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er av eldre alder. Kostnader med vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje med uthus, på ca. 35m².

Stedvis synlig ringmur av betong.
Yttervegg av trekonstruksjoner, utvendig kledd med plater av Eternitt, samt stående spiler.
Innvendig kledd med bygningsplater i garasje. Gulv av tre.
Saltak av plassbygd sperrekonstruksjon, taktekking av plater i metall.
Vindu med malt trekarmer og enkelt glass. Malte dører i tre. Malt vippeport i tre.

Eier har opplyst at det er etablert "grav" i garasje. Denne er ikke kontrollert av takstmann.

Bygget er av eldre alder. Kostnader med vedlikehold må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at plater av Eternitt kan inneholde Asbest.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.08.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.08.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Eier		Var ikke tilstedte på befaringen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Innhentet	Gjennomgått		Ja
Tegninger		Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Karles vei 34 , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 402
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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.

Vedlegg



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.08.2026 10:47
Eiendomsdata verifisert: 23.08.2026 10:47

GÅRDSKART 1870-15/487/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/487/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.9	0.9
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.9	0.9

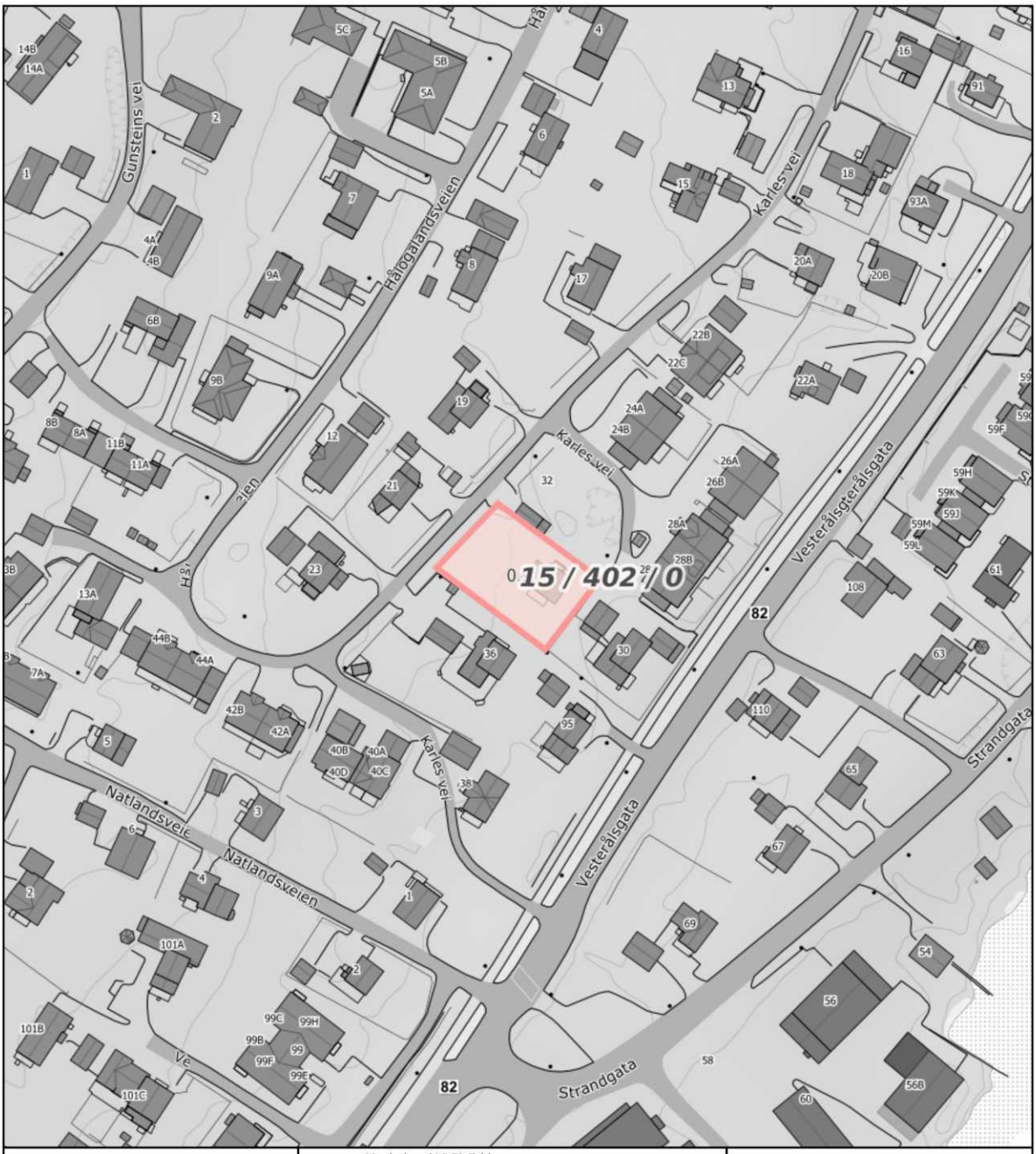
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Vedlegg



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.08.2026 10:46
Eiendomsdata verifisert: 23.08.2026 10:45

GÅRDSKART 1870-15/402/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/402/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.9	0.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.9	0.9

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

KARLES VEI 34

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka Linje 754	**4 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**18 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 29 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**13 min** 1.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**16 min** 1.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**15 min** 1.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørklundveien 4	**6 min**
PWR UP - Coop Sortland	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

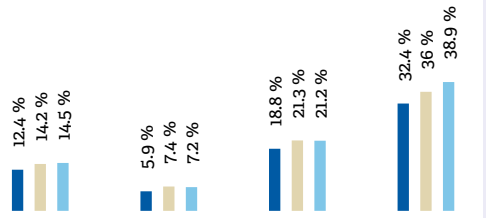
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 14
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)
10 barn

Lykkentreff barnehage (0-5 år)
42 barn

Blåfjell barnehage (0-5 år)
57 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

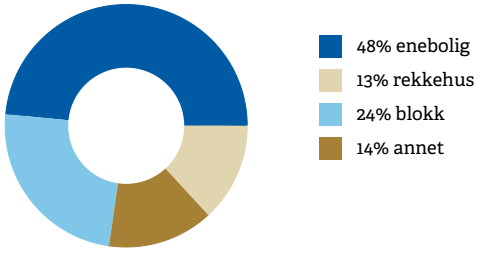
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Sortland idrettspark Fotball, friidrett	**8 min** 0.7 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**9 min** 0.8 km
Frisk Sortland	**12 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**13 min**

BOLIGMASSE



«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

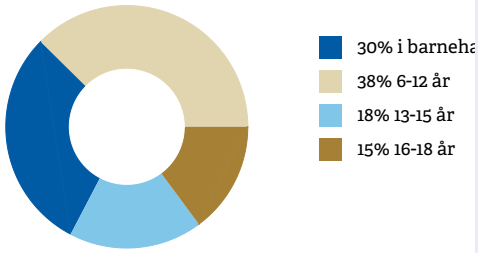
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

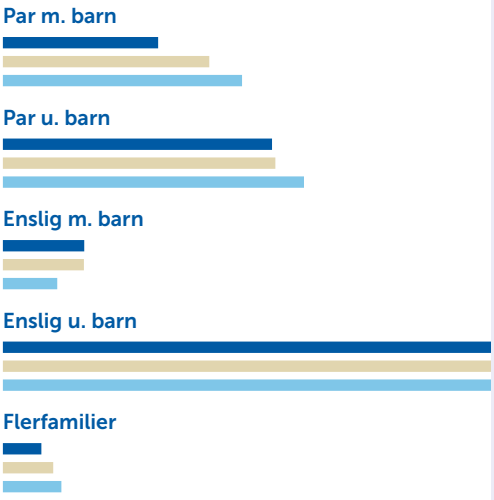
Sortland Senter

Apotek 1 Blåbyen

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



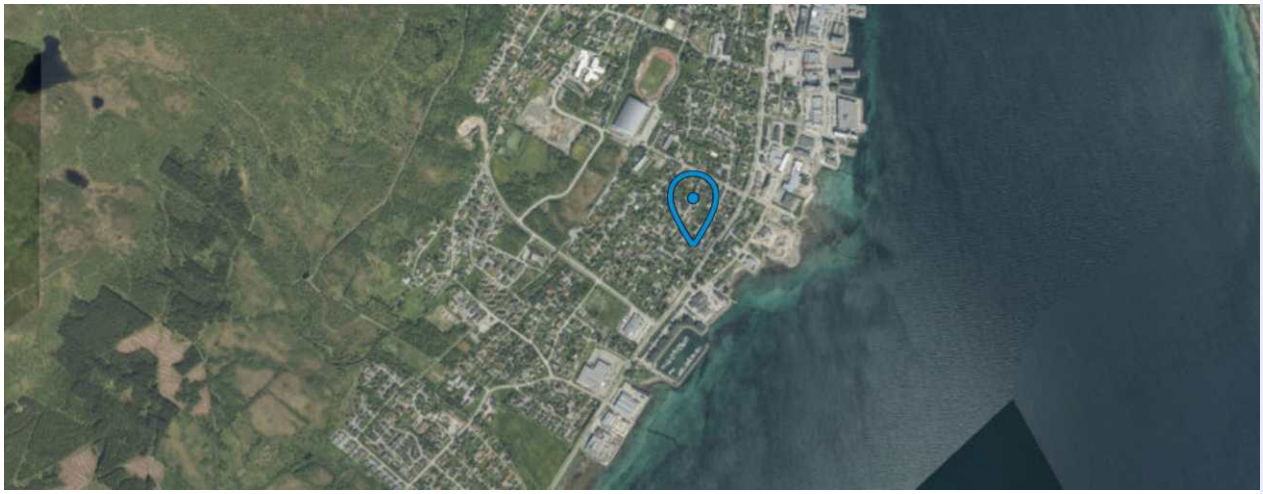
0%

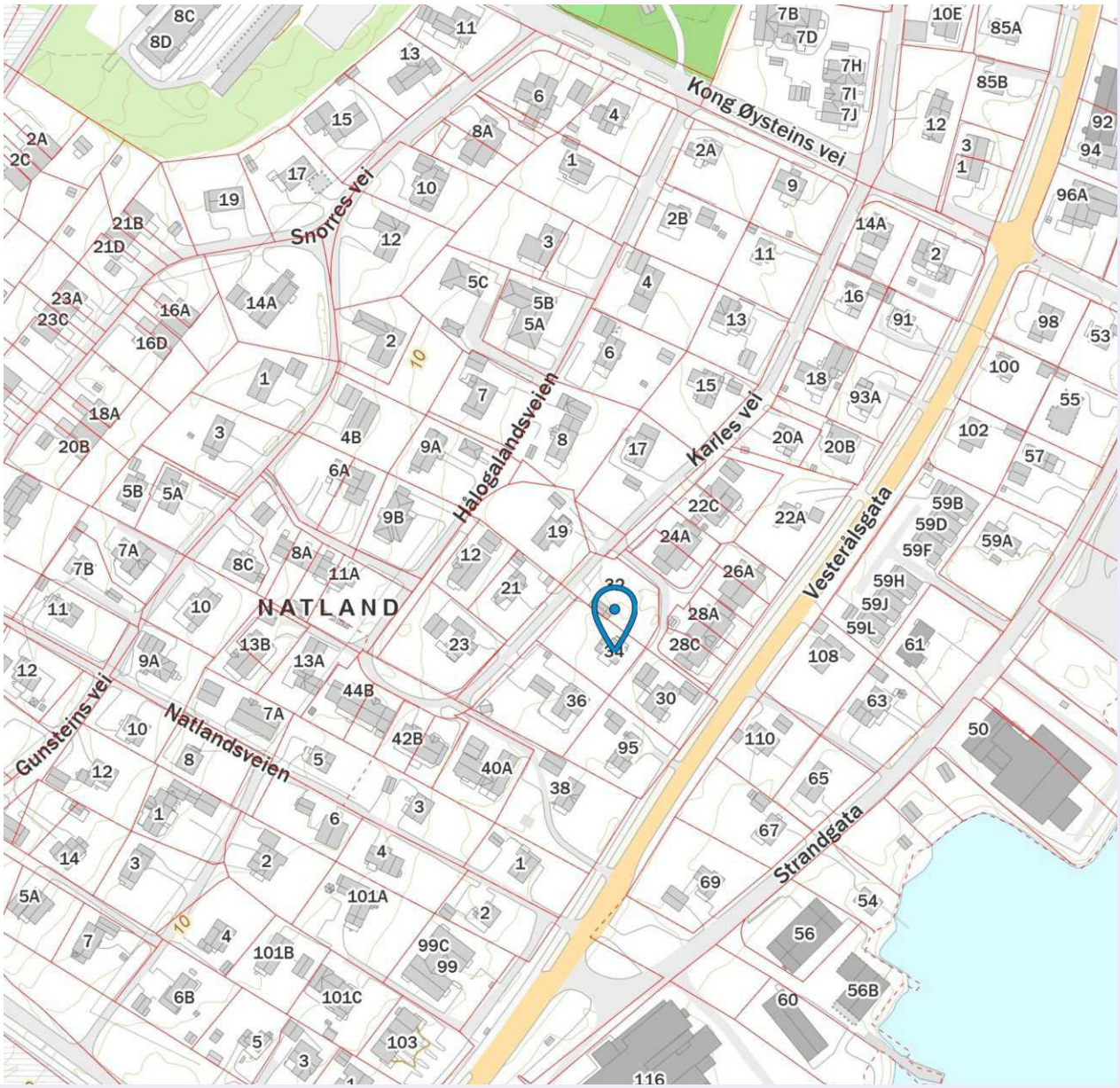
Nattland/Lykketreff
Sortland
Norge

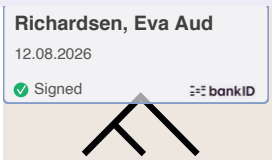
SIVILSTAND

Gift	**29%**

Vedlegg




NATLAND
Kong Øysteins vei
Snorres vei
Hålogalandsveien
Karles vei
Vesterålsgata
Strandgata
Natlandsveien
Gunsteins vei



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

Eva Aud Richardsen

Boligen

Karles Vei 34
8403 Sortland

1870-15/402/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2010

   Firmanavn: Kyrre Kinn

   Beskrivelse av arbeidet: Tatt ned gammelt tak, lagt på Decra

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**

Stuevindu vest punktert

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Sannsynlig dårlig drenering , fukt kjeler

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

• **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**

Fukt kjeller

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

Dør på garasje er sprekk i

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/402

Norkart
Utskriftsdato: 03.08.2026 10:03

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	LUND	Beregnet areal	949
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	949
Oppdatert dato	03.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				15/9 (-949), 15/402 (949)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619525.19	516467.86	0	Ja	949	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/12	Prinsens gate 14 2208 KONGSVINGER	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/4	ÅKERHAGAN 15 3478 NÆRSNES	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/12	Haukedalen 112 5121 ULSET	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/4	Fjøsmestervegen 30E 7046 TRONDHEIM	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/4	Fjellveien 23B 8012 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/12	GLADENGVEIEN 15C 0661 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Karles vei 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	205 Natland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/402

Norkart
Utskriftsdato: 03.08.2026 10:03

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190186326		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190186326: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
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	Karles vei 34	H0101	15/402	162	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/487

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 01.09.2026 08:29

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	LUND II	Beregnet areal	922.3
Etablert dato	24.05.1958	Historisk oppgitt areal	1073,8
Oppdatert dato	03.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.05.1958			15/9 (-1124), 15/487 (1124)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				15/487, 15/1746

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619541.6	516477.42	0	Ja	922.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID		Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]		Hjemmelshaver (H) 1/12	Prinsens gate 14 2208 KONGSVINGER	Bosatt (B)
		Hjemmelshaver (H) 1/4	ÅKERHAGAN 15 3478 NÆRSNES	Bosatt (B)
		Hjemmelshaver (H) 1/12	Haukedalen 112 5121 ULSET	Bosatt (B)
		Hjemmelshaver (H) 1/4	Fjøsmestervegen 30E 7046 TRONDHEIM	Bosatt (B)
		Hjemmelshaver (H) 1/4	Fjellveien 23B 8012 BODØ	Bosatt (B)
		Hjemmelshaver (H) 1/12	GLADENGVEIEN 15C 0661 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Karles vei 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	205 Natland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190186334		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190186334: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/487	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

Utskriftsdato: 03.08.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/402//



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: 03.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/402//



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	949,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7619525,19	**Øst**	516467,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7619525,86	516443,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,89	
2	7619544,15	516461,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,34	
3	7619522,66	516490,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,10	
4	7619502,45	516474,86	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,47	

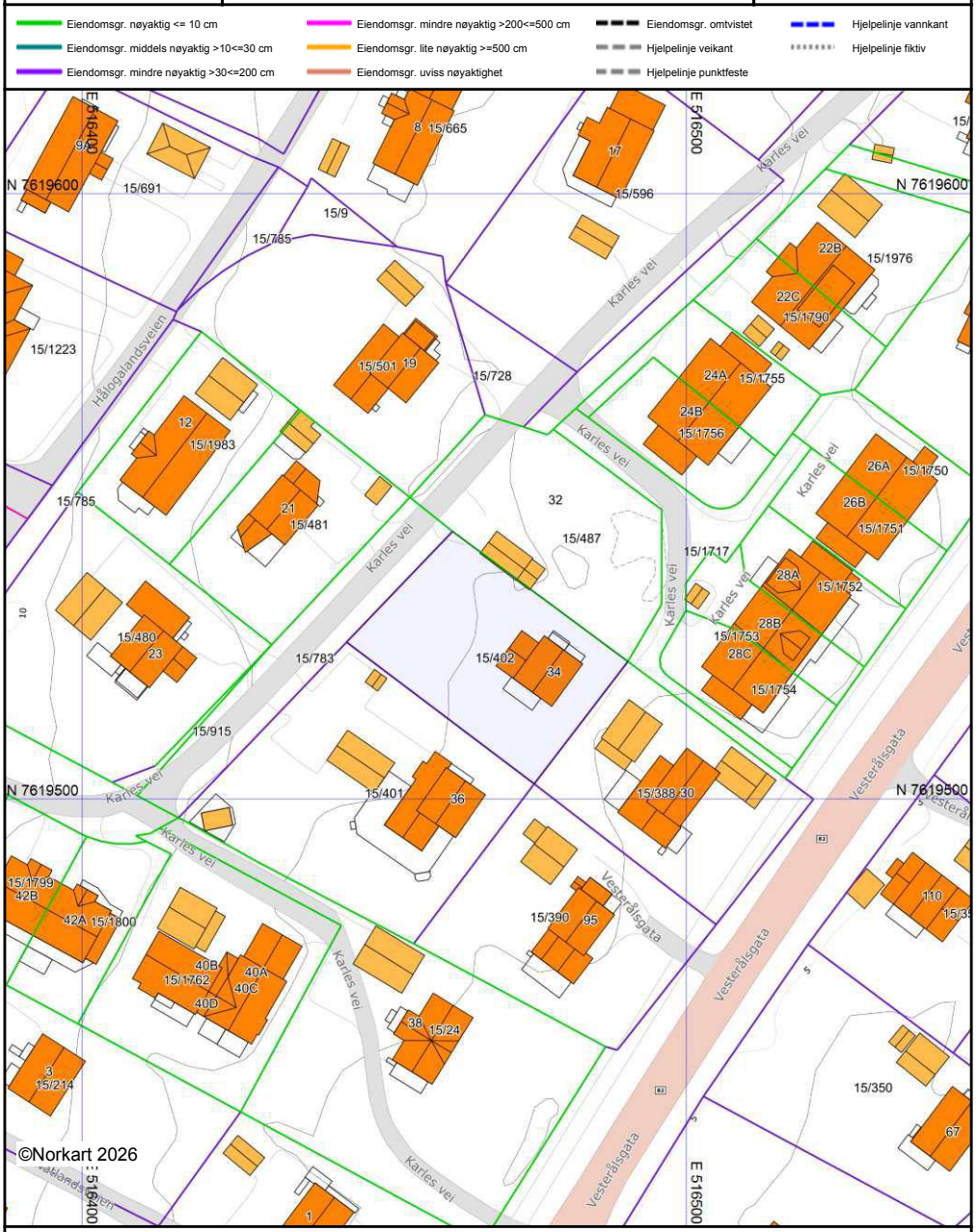
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/402
Adresse: Karles vei 34
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

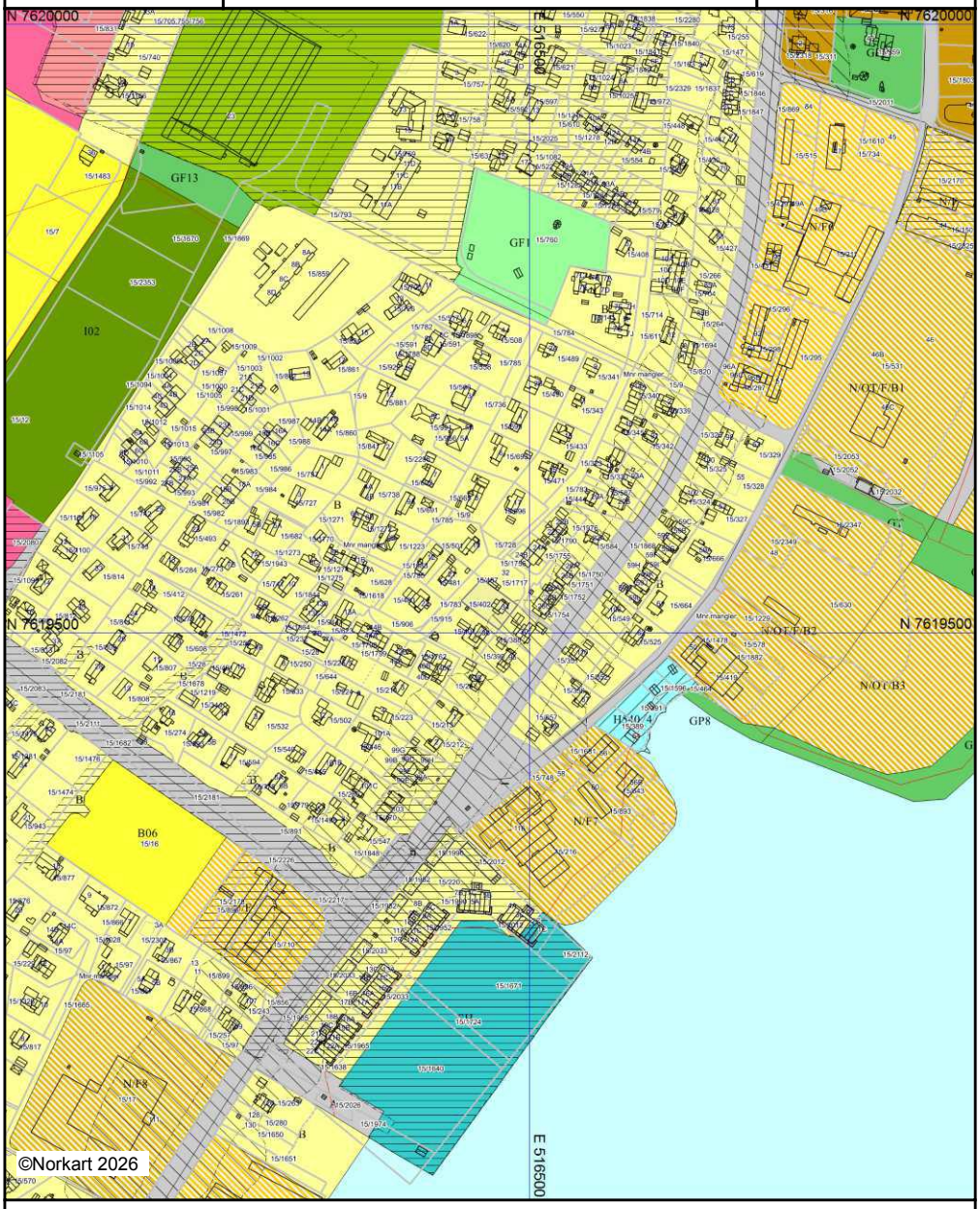
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/402
Adresse: Karles vei 34
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B5B5B5	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasee for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Brukes på plankart i signatur, 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol													
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT													
Vegkryss	1129												
Kollektivknutepunkt	1159												

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

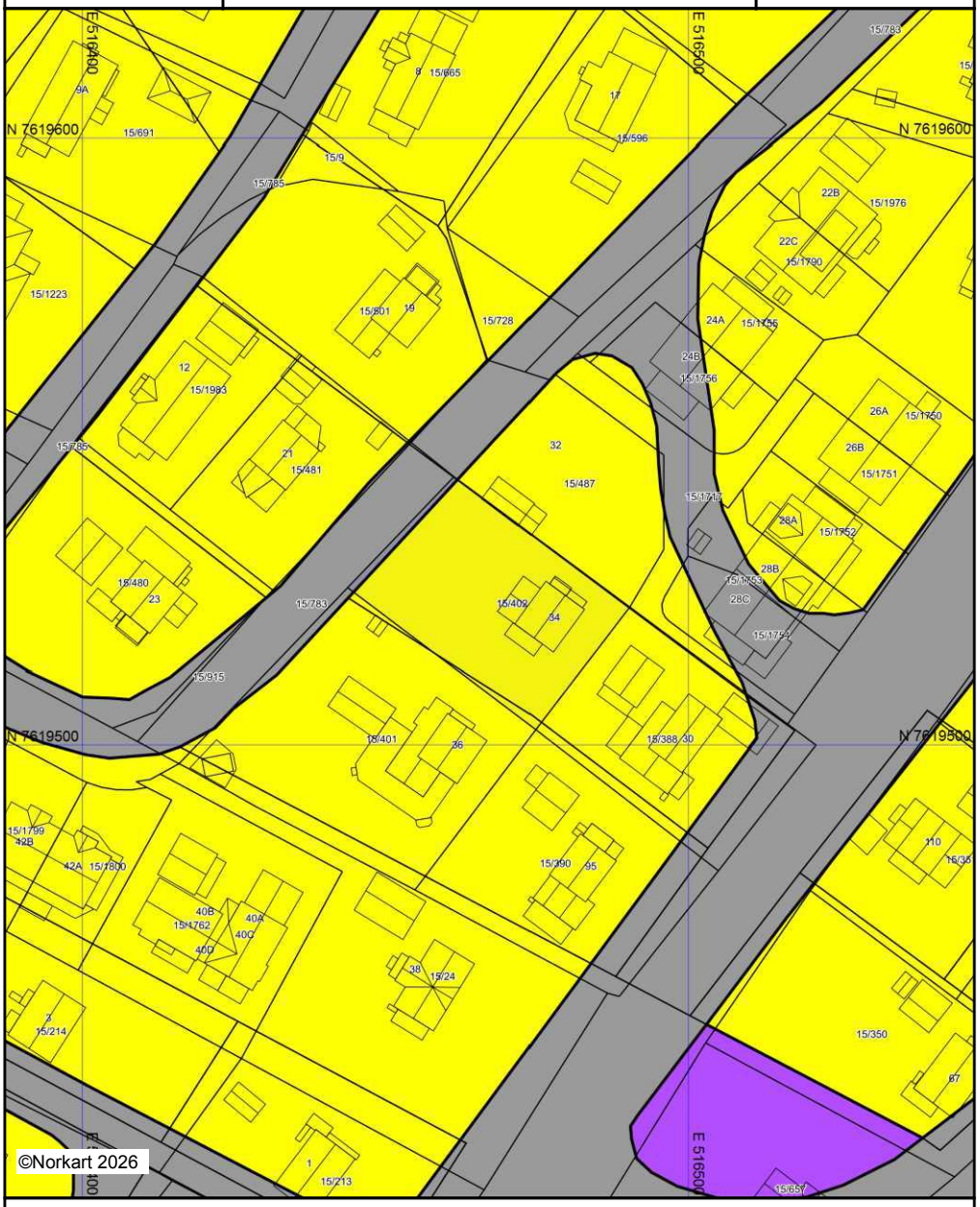
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/402
Adresse: Karles vei 34
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



504.007

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3.des.1963.

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [x] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
SORTLAND	126/92	9487	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	487	
Bruksnavn/adresse			
Areal	1073.8		

Dagbokstempel: REGISTERT 02 FEB 1993 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN Dagboknr: 531

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.01.93
Rekvirent	DAGFIN RICHARDSEN
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	KARTFORRETNING OVER GNR.15 BNR.487. GRENSEJUSTERINGEN ER GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN DEN 29.07.92 SAK 123/92. TOMTEN ER REGULERT TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	13.01.93	KJERSTI LØKSE Leder for oppm.myndigheten	LARS NYVOLD avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 531 Tinglyst: 02.02.1993 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
15	487	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 1191841 Y -59903 Z

Kartblad: ED249-1-46 | x | Landsnett

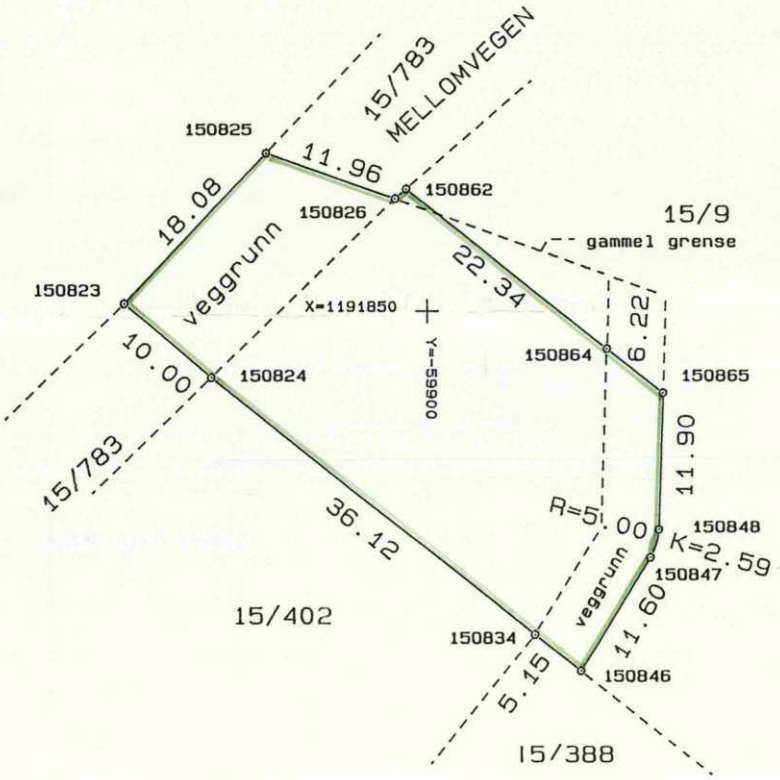
Målestokk: 1: 500 | Areal: 1073.8 M²

Jnr: 126/92

Målebrev nr: 9487

N

AV DETTE ER 342.4 M2 VEGGRUNN



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
150823	Gkj bolt jord	1191850.63	-59926.55		
150825	Gkj bolt jord	1191863.65	-59914.01	18.08	
150826	Teoretisk punkt	1191859.67	-59902.73	11.96	
150862	Gkj bolt jord	1191860.53	-59901.75	1.30	
150864	Gkj bolt jord	1191846.69	-59884.21	22.34	
150865	Gkj bolt jord	1191842.83	-59879.33	6.22	
150848	Gkj bolt jord	1191830.93	-59879.69	11.90	
150847	Gkj bolt jord	1191828.45	-59880.43	2.62	5.00
150846	Gkj bolt jord	1191818.59	-59886.54	11.60	
150834	Teoretisk punkt	1191821.78	-59890.58	5.15	
150824	Teoretisk punkt	1191844.16	-59918.93	36.12	
				10.00	

Vesla/Geonor

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2587/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 08:36

420

Nr. 147 a
A. LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
1.53

Finansdepartementets formular

Dagbok nr. 2587 54.
Vesterålen sorenskriverembete
dbf. 29/6-54.

Henvisning:
J.nr.
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Mandag den 28/6 1954 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Natland nordre gr.nr. 15 br.nr. 9

av skyld mark 0.50 i Sortland herred.

Forretningen er forlangt av Anna og Birger Natland.

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

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Edm. Lehne og Olav Albrigtsen

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

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Som selger og kjøper Birger Natland.

Av naboer: ~~Alfred Natland.~~ Samme

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

---

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2587/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 08:36

421.

Parsellen grenser syd opp til hovedbriket og går i vest-nordvestlig retning 38,oo m fra pt. 1 til pt. 2.
I vest grenser den mot hovedbruket i en lengde av 26,oo m og går i nord-nordostlig retning fra pt. 2 til pt. 3.
I nord grenser den mot hovedbruket i en lengde av 35,oo m og går i ost-sydostlig retning fra pt. 3 til pt. 4.
I ost grenser den mot grn. 15 brn. 388 i en lengde av 26,oo m og går i syd-sydvestlig retning fra pt. 4 tilbake til pt. 1. I punktene 1, 2, 3 og 4 er nedsatt jernpeler.
Arealet er 949,oo m2.
Eieren forpliktes å avstå grunn til gate helt eller delvis på vestsiden som måtte være nødvendig for reguleringen.
Også om gaten beskjærer parsellen slik at det blir endel av parsellen liggende på vestsiden ev den kommende gate.
Parsellen har adkomstveg over hovedbruket.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 50 øre Den fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] „Lund"

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

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

Vi har bestemt at Kst. herredsingeniør Sakariassen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ivar Fjeldstad

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

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

422

Kart

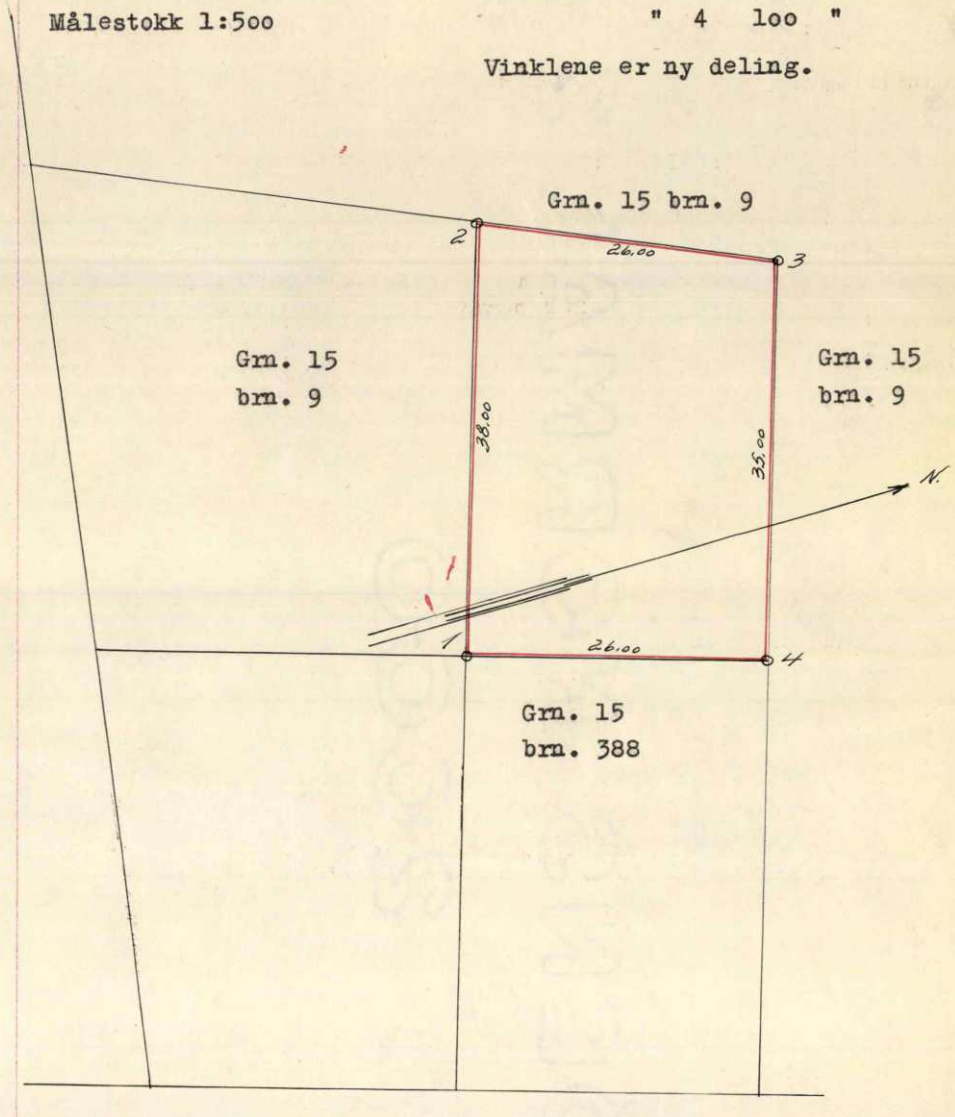
over parsell nr. ..... av gr.nr. 15 br.nr. 9

..... i Sortland herred
(eiendommens navn)

Arealet er 945,oo m2
Målestokk 1:5oo

Vinklene i pt.ler loo gr.
" 4 loo "

Vinklene er ny deling.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2587/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 08:36

423.

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De ..... fraskilte del ..... har fått gr.nr. 15 br.nr. 402

REGISTERT
18 AUG 1993
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 4345

ERKLÆRING

GNR. 15 BNR. 388, BNR. 402 OG BNR. 487
I SORTLAND HAR RETT TIL FRI BRUK AV VEIGRUNN ~~TILHØRENDE~~ OVER
GNR. 15 BNR. 1717.

DENNE ERKLÆRING TINGLYSES SOM HEFTE PÅ GNR. 15 BNR. 1717.

Doknr: 4345 Tinglyst: 18.08.1993 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MAURNES 17.08.93

	GEIR HALVORSEN
	ARE HØVE

1. VITNE	
	EWIN HØVE
ADRESSE	8423 MAURNES

2. VITNE	
	TORBJØRN HØVE
ADRESSE	8423 Maurnes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/2180/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 08:35

841

Dagbok nr. 2180 59
Vesterålen sorenskriverembete
Dlf. 26/6 59

Som eier av gr. nr. 15, br. nr. 402 "Lund", gir jeg herved tillatelse til at det blir bygget garasje på den tilstøtende eiendom, br. nr. 487 "Lund II", like opp til den nordlige grense av br. nr. 402.

Det kan samtidig opplyses at jeg er eier av begge ovennevnte eiendommer.

Denne tillatelse gjelder kun så lenge jeg, min kone, mine barn eller deres barn er eier av gr. nr. 15, br. nr. 487 "Lund II".

Natland, Sortland, 23. juni 1959.

Dagfin Richardsen

Det bevitnes at Dagfin Richardsen egenhendig har underskrevet ovenstående.

Ingvald Nilsen Selma Nilsen

Ren kopi bekreftes
Anders Dihle

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/2977/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 08:34

63

Dagbok nr. 2977. 1972.
Vesterålen sorenskriverembete
dbf. 19/6-72

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede, Henry Remen, eier av eiendommen "Remen", gnr. 15, bnr. 401 i Sortland, erklærer herved slettelse av den i skjøte tgl. 9/10-54 nevnte veirett langs daværende sør-vestre side av hovedbruket, bnr. 9, da jeg nu har fått annen adkomstvei.

Eieren av bnr. 402 og bnr. 487, Dagfin Richardsen, kan således for mitt vedkommende gjerde inn sine eiendommer sammenhengende, slik at ovennevnte vei som nu går over bnr. 487 blir stengt for all trafikk.

Sortland, den 16. juni 1972.

Henry Remen.

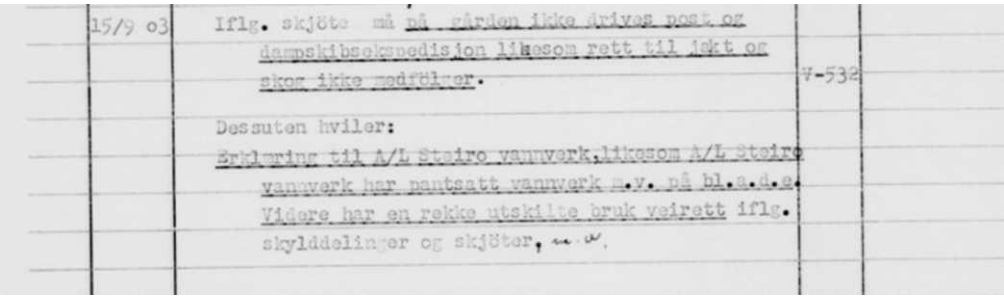
Som Henry Remens hustru samtykker jeg i ovennevnte erklæring.

Svanlaug Remen.

Kf.

Erklæring/ avtale

1903/900091-1/78 15.09.1903



15/9 03

Iflg. skjöte må på gården ikke drives post og dampskibsekspedisjon likesom rett til jakt og skog ikke medfölger. V-532

Dessuten hviler:
Erklæring til A/L Stairo vannverk, likesom A/L Stairo vannverk har pantsatt vannverk m.v. på bl.a. d.s. Videre har en række utskilte bruk veirett iflg. skylddelinger og skjöter, m.v.

INTERN

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260102 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Karles vei 32 og 34, 8403 Sortland
Gnr. 15, Bnr. 402 og Gnr. 15, Bnr. 487, 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: 19260102
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.09.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no