NORDVIK

# Oppslåttveien 3B

3 soverom | 124 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Oppslåttveien 3B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 31 | Andre vedlegg |
| 67 | Egenerklæringsskjema |
| 117 | Kontaktinfo |
| 120 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 30.09.2026









# Nøkkelinformasjon

Enebolig med prima beliggenhet - Stor tomt med flott utsikt og gode solforhold - Garasje - Kort vei til det meste

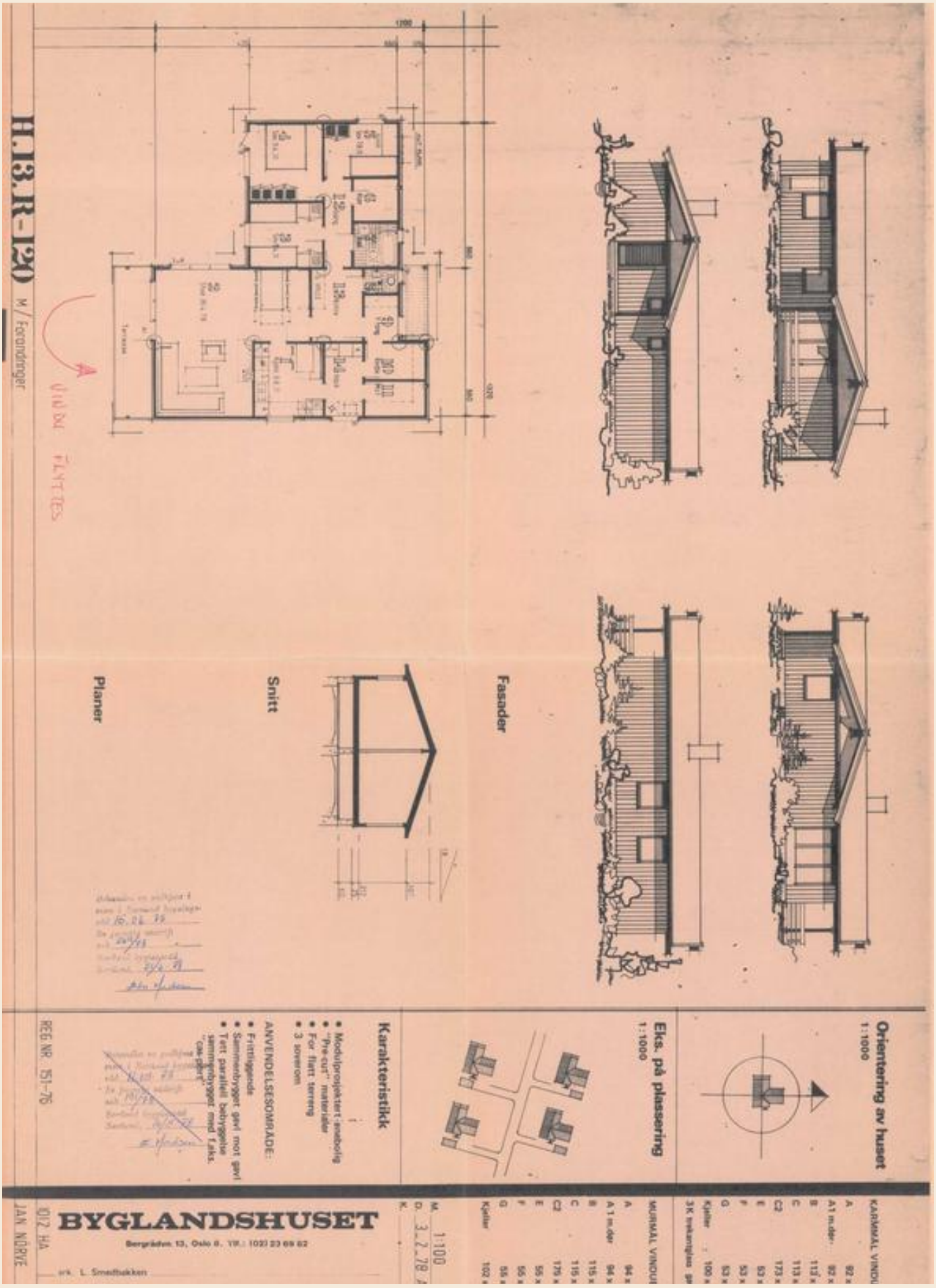
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 790 000,-** |
| Omkostninger | **95 840,-** |
| Totalpris | **3 885 840,-** |
| BRA-i | **124 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1978** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Vestmarka. En innholdsrik enebolig med praktisk planløsninger, god standard og store vindusflater i 1.etg. Spesielt flott stue og kjøkken. I tillegg medfølger det garasje. Boligen har noe vedlikeholdsetterslep gjennom årene, men her får du likevel en ny og romslig og terrasse å boltre deg på, med ypperlige utsikt og solforhold. U.etg/kjeller har et stort potensiale for innredning, og diverse oppgradering må forventes for å nå dagens standard og ferdigstillelse. Ellers ligger boligen med en unik beliggenhet sentralt på Sortland i et veletablert og rolig boligområde. Opparbeidet tomt på hele 1 mål med gruset inngang, plen og diverse brydbusker. Enkel og kort vei til det meste man trenger som skoler, barnehager, idretts-anlegger, turområder og sentrum med alle byens fasiliteter.

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 112 kvm









































Utsikt





Unnkjørsel



Inngang

Store vindusflater





Utsikt mot sørøst

Utsikt mot sørvest



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
35-0121/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND
Gnr 15, bnr 1244 (ideell andel 1/1)  i Sortland kommune

**Selger**
Andøy Næringspark AS

**Kjøpesum og omkostninger**
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 905 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1978

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 132 kvm
Totalt BRA: 256 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Boligen
1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Hall, stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 112 kvm. Uinnredet kjellerrom
Total BRA: 112 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget når det gjelder samtlige fasader samt utvidelse av stue. Det er ikke fremlagt godkjent tegning som viser kjeller. Bolig er imidlertid i offentlig register registrert med kjeller, men med areal som er mindre enn faktisk areal. Bolig er i offentlig register registrert med areal i 1. etasje som er mindre enn faktisk areal. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Tekst hentet i fra tilstandsrapport.

**Solforhold**
Det foreligger gode solforhold på eiendommen både mot øst om morgenen, sør på formiddag/ettermiddag og vest mot kvelden.

**Innhold**
1.etg: Hall, stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2.
U.etg: Uinnredet kjeller rom.

**Standard**
UTVENDIG
Taket er tekket med papp shingel. Takrenner og nedløp er av plast. Taket er et saltak med sperre konstruksjon og plater som undertak. Veggene er oppført i bindingsverk konstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduene er malte og har 3-lags glass. Hoved ytterdøren er malt. Skyvedør i malt tre ut mot terrasse. Kjeller døren er en enkel tredør. Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv. Tretrapp ved hovedinngang og tretrapp til terrasse.

INNVENDIG
Gulvene i oppholdsrom er generelt belagt med laminat, flis og belegg. Vegger i oppholdsrom er generelt utført med malte plater, stedvis panel samt stedvis manglende overflate materiell. Himlinger er generelt utført med malte plater, stedvis panel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er ikke opplyst om utført radonmåling. Gulv i kjeller er av betong og veggene er av betong/mur. Innvendige dører er generelt som malte dører med glatt overflate. Stedvis dør med finert overflate.

VÅTROM
Bad fra ukjent byggeår, fremstår som dels fra byggeår og dels noe fornyet i ettertid. Våtrommet har flis og malte plater på vegger, panel på innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusj vegger/hjørne. Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plast hylse). Innvendige avløpsrør er av plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Generelt eldre elektriske anlegg (fra byggeår), noe fornyet i ettertid, fremstår som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

Standard tekst er hentet fra tilstandsrapport.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Ytterdører - 3 - kjeller
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Utvendig > Utvendige trapper
Tomteforhold > Oljetank
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører - 2
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

**Parkering**
Parkering på tomt samt i garasje. Garasjen er opplyst oppført i 2004.

**Modernisering og påkostninger**
2016 Modernisering: Bordkledning, skifte av vinduer, etterisolering av vegger, ny kjøkkeninnredning samt noe innvendig oppussing/ fornyelse av overflater.
2026 Modernisering: Terrasse

**Sammendrag selgers egenerklæring**
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Bygget terrasse med trapp ned til hage.

**Bygningssakkyndig**
Ing Dag Daae Johansen

**Byggemåte**
Oppført på grunnmur. Reist i bindingsverk. Kledd i utvendig bordkledning. For mere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer medfølger i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Kan fritt leies ut.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Energiklasse G RØD

**Oppvarming**
Varmekabler på gulv bad. Ellers el.

## Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 15 380,-pr. 2025

Avløp 5 063,16 kr
Eiendomsskatt 3 772,00 kr
Feiing 693,00 kr
Vann 5 851,86 kr

Renovasjon kommer i tillegg på kr.

**Eiendomsskatt**
Kr 3 772,- pr. 01.01.2026

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 297 356,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 189 422,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Fremtind
Polisenr: 40268670

**TV/Internett/Bredbånd**
Bredbånd

## Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 055 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og romlig tomt med gruset inngang, plen, diverse prydbusker og andre vekst arter.

**Adkomst**
Se kart på finn.no eller søk via google map.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
God og meget sentral beliggenhet på Sortland med kort vei til det meste man trenger. Et stille og veletablert bo område med spredte eneboliger. Kort avstand får du til blant annet Sortland skolekrets med barne og ungdomsskole og videregående skole. Barnehager som Vestmarka barnehage. Idrettsanlegg som Blåbyhallen og Sortlandshallen, og ikke minst sentrum med alle byens fasiliteter.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av spredte eneboliger.

**Skoler og barnehager**
Skoler:
Sortland barneskole (1-7 kl.) 9 min
299 elever, 20 klasser 0.8 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 21 min
238 elever, 15 klasser 1.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl... 11 min
421 elever, 32 klasser 1 km
Sortland videregående skole 11 min
650 elever, 32 klasser 1 km
Sortland videregående skole - F... 15 min

Offentlig transport:
Sortland videregående 12 min
Totalt 9 ulike linjer 1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen 24 min
Svolvær lufthavn Helle 1 t 30 min

Barnehager:
Vestmarka barnehage (0-5 år) 6 min
81 barn 0.5 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5... 14 min
27 barn 1.3 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 17 min
10 barn 1.5 km

Dagligvare:
Bunnpris & Gourmet Sortland 16 min
Coop Mega Sortland 16 min

Sport:
Vestmarka ballbinge 8 min
Sortland idrettsplass 9 min
Family Sports Club Sortland 15 min
Feel24 Rådhusgata 15 min

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert den 26.11.1979.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget når det gjelder samtlige fasader samt utvidelse av stue. Det er ikke fremlagt godkjent tegning som viser kjeller. Bolig er imidlertid i offentlig register registrert med kjeller, men med areal som er mindre enn faktisk areal. Bolig er i offentlig register registrert med areal i 1. etasje som er mindre enn faktisk areal. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Angående garasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik vedr. fasade vest ved etablert en gangdør fra terreng som avviker fra godkjent tegning.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei. Vedlikehold av blindvei dekkes av tilstøtende eiendommer til blindvei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler for " Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027" eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Driveplikt**
Det er ingen driveplikt på eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1870/15/1244:
01.07.2026 - Dokumentnr: 745012 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.06.1977 - Dokumentnr: 3559 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1870 Gnr:15 Bnr:879

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Selger opplyser at den gamle terrasse/balkong ble revet ned, og bygget opp igjen sommeren 2026 med glass rekkverk/gelender. Terrassen/balkongen er litt mindre enn den gamle opprinnelige. Det opplyses videre om dette er ikke søkt endret/godkjent gjennom Sortland kommune.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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.

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 1 kvm.

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.

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 125,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 18 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 106 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Utgifter til takst og foto kommer utenom.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Rune Emil Hanssen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95002333

**Meglerforetaket**
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

# Oppslåttveien 3B

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sortland barneskole (1-7 kl.)**<br>299 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Lamarka skole (1-7 kl.)**<br>238 elever, 15 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| **Sortland ungdomsskole (8-10 kl...**<br>421 elever, 32 klasser | 11 min<br>1 km |
| **Sortland videregående skole**<br>650 elever, 32 klasser | 11 min<br>1 km |
| **Sortland videregående skole - F...** | 15 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Parkveien 10** | 12 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sortland videregående**<br>Totalt 9 ulike linjer | 12 min<br>1 km |
| **Stokmarknes lufthavn Skagen** | 24 min |
| **Svolvær lufthavn Helle** | 1 t 30 min |

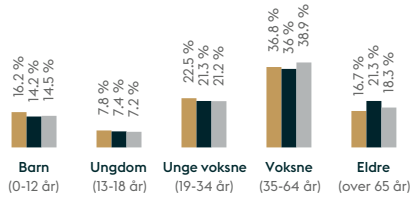
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Vestmarka barnehage (0-5 år)**<br>81 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Granbuska andelsbarnehage (1-5...**<br>27 barn | 14 min<br>1.3 km |
| **Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)**<br>10 barn | 17 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Bunnpris & Gourmet Sortland** | 16 min |
| **Coop Mega Sortland** | 16 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

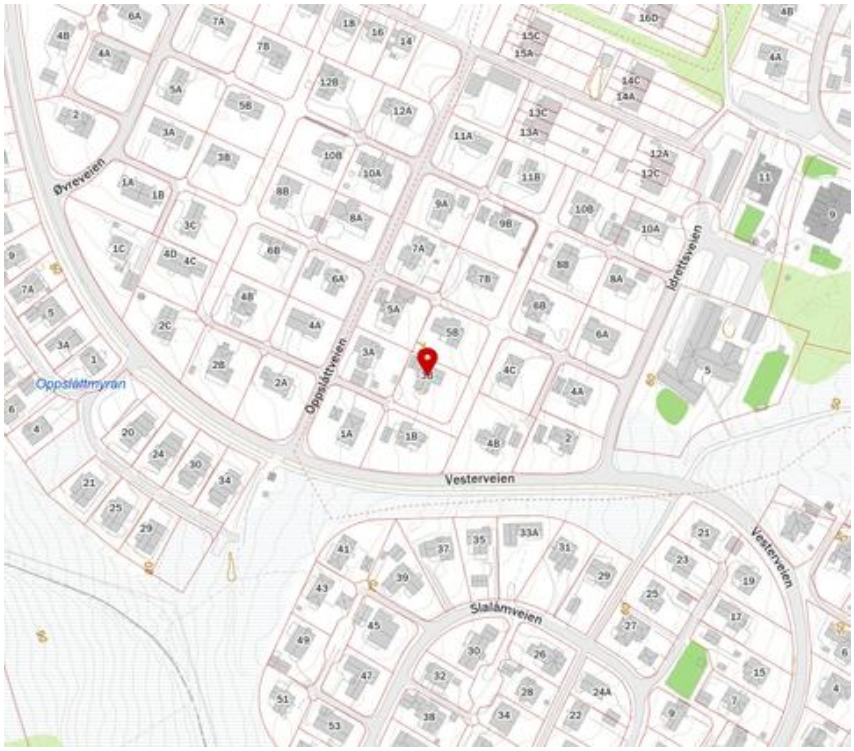
## Sport

| | |
|---|---|
| **Vestmarka ballbinge** | 8 min |
| **Sortland idrettsplass** | 9 min |
| **Family Sports Club Sortland** | 15 min |
| **Feel24 Rådhusgata** | 15 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100




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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Oppslåttveien 3 B, 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1244

## Markedsverdi

**3 700 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 124 m²**



**Befaringsdato:** 23.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2100 **Eiendomsverdi ref nr:** RA1808

**Autorisert foretak:** TakstTeam Vesterålen AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## TakstTeam Vesterålen AS

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



**Rapportansvarlig**


Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

### Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og plater som undertak.
Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt. Skyvedør i malt tre ut mot terrasse.
Kjellerdøren er en enkel tredør.
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.
Tretrapp ved hovedinngang og tretrapp til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i oppholdsrom er generelt belagt med laminat, flis og belegg.
Vegger i oppholdsrom er generelt utført med malte plater, stedvis panel samt stedvis manglende overflatemateriell.
Himlinger er generelt utført med malte plater, stedvis panel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er ikke opplyst om utført radonmåling.
Gulv i kjeller er av betong og veggene er av betong/mur.
Innvendige dører er generelt som malte dører med glatt overflate.
Stedvis dør med finert overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad fra ukjent byggeår, fremstår som dels fra byggeår og dels noe fornyet i ettertid.
Våtrommet har flis og malte plater på vegger, panel på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av plastrør
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Generelt eldre elektriske anlegg (fra byggeår), noe fornyet i ettertid, fremstår som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningens dreneringssystem er av ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting, og det er derfor usikkert om dreneringssystemet er fra byggeåret.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker mens tilbygget del av stue er fundamentert med søylefundamenter.
Avløpsledningene er av plastrør fra 1978, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er fra 1978, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål, plassert i kjeller, installasjonsår er ukjent.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 256 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 236 m² |
| Totalpris | 3 700 000 |

### Arealer Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget når det gjelder samtlige fasader samt utvidelse av stue.
Det er ikke fremlagt godkjent tegning som viser kjeller. Bolig er imidlertid i offentlig register registrert med kjeller, men med areal som er mindre enn faktisk areal.
Bolig er i offentlig register registrert med areal i 1. etasje som er mindre enn faktisk areal.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

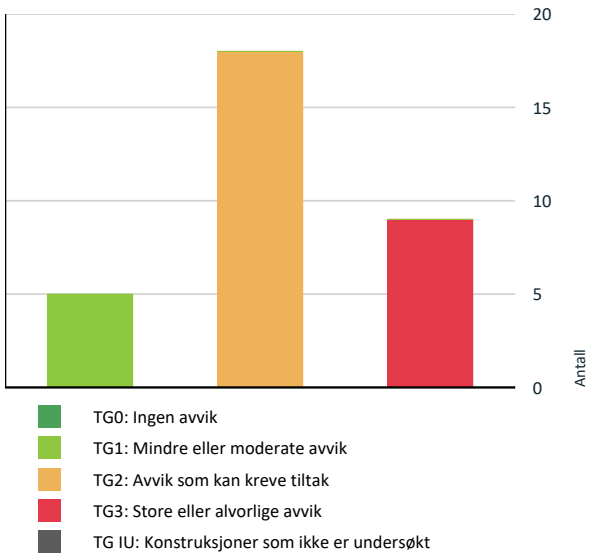
**Garasje**

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

Avvik vedr. fasade vest ved etablert en gangdør fra terreng som avviker fra godkjent tegning

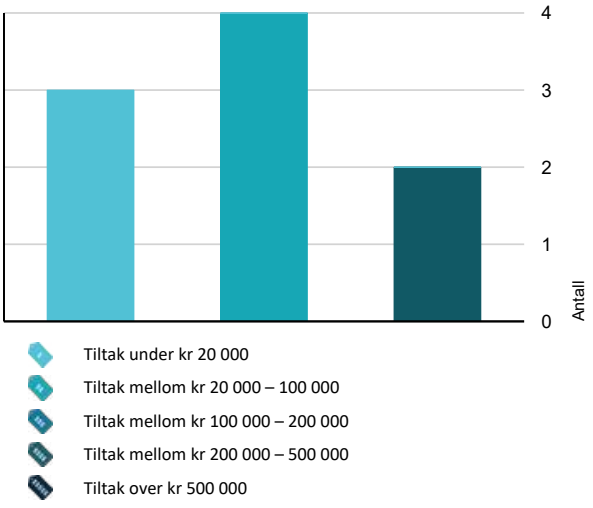
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- **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 > Ytterdører - 3 - kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side


### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side


### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


- Åpninger i rekkverk til terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngang.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy"" aktsomhetsgrad.
- Det mangler fremleggelse av samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: stedvis åpen installasjon/ ikke innebygget i konstruksjonsdeler.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1978

**Kommentar**
Iht. tidligere salgsprospekt,
forutsettes korrekt men må ansees
som omtrentlig

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet og stedvise skader og gjenstående arbeider etter påbegynte tiltak, dette selv om det er utført betydelige påkostninger.

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår med manglende vedlikehold, også hensyntatt alder.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Modernisering | Bordkledning, skifte av vinduer, etterisolering av vegger, ny kjøkkeninnredning samt noe innvendig oppussing/ fornyelse av overflater |
| 2026 | Modernisering | Terrasse |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ekstrem mengde mose på konstruksjonen

**Konsekvens/tiltak**

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det må gjennomføres strakstiltak for å utbedre påviste svekkelser eller skader på taktekkingen, for å unngå lekkasjer og påfølgende vannskader i bygningen.
- Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet konstruksjon for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for omfattende skader på bygget, redusert levetid på takkonstruksjonen og mulige følgeskader som sopp, mugg og dårlig inneklima.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales utskifting av taktekkingen for å unngå fuktskader og følgeskader på bygningen.
- Mose bør fjernes fra taket for å hindre oppsamling av fukt og redusert levetid på tekkingen. Dersom mosen ikke fjernes, øker risikoen for vanninntrengning, frostspreng og skader på taktekket.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Eksempel på skadet taktekke og ekstrem mengde mose



Eksempel på skadet taktekke og ekstrem mengde mose



## TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger, bl.a. stedvis manglende takfotbeslag og manglende taknedløp
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Skaden må utbedres.
- Manglende takfotbeslag og taknedløp må utbedres for å sikre korrekt avrenning av vann fra taket og forhindre fuktskader på fasade og grunnmur. Konsekvensen av manglende beslag og nedløp er økt risiko for vanninntrenging, råteskader og forringelse av byggets konstruksjoner.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende bortledning kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på stedvis skadet/ manglende nedløp



Ekseempel på manglende takfotbeslag



Ekseempel på manglende takfotbeslag



Eksempel på manglende nedløp

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og plater som undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist betydelige fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
- Del av loftsrom/ takkonstruksjonen er ikke kontrollerbar grunnet manglende adkomst/ gulv, jfr forskrift. Anbefales kontrollert.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne i takkonstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget og sikre at alle berørte områder blir utbedret.
Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt fare for ytterligere råte, soppangrep og i verste fall konstruksjonssvikt.
- Det må foretas nærmere undersøkelser. De registrerte forhold (som er synlig) bekrefter omfattende skade, og det er derav usikkerhet om eventuelt skadeomfang på områder som ikke er synlige.
- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skaden, og nødvendige utbedringer må utføres.
Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt risiko for videre nedbrytning av takkonstruksjonen, som kan føre til svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.
- Det bør etableres adkomst til de utilgjengelige delene av loftsrommet/takkonstruksjonen slik at disse kan inspiseres.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader som fukt, råte eller andre konstruksjonsfeil, noe som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle behov for utbedring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på råte- og muggskadet konstruksjon



Eksempel på råte- og muggskadet konstruksjon



Eksempel på råte- og muggskadet konstruksjon



Eksempel på råte- og muggskadet konstruksjon

## TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Stedvis manglende bordkledning (hjørner) samt stedvis skadet vindtettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.

- Det bør monteres gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

- Veggens tettesjikt bør kontrolleres nærmere de steder der det ikke er bordkledning (tettesjikt har vært værutsatt i ca. 10 år).
- Manglende bordkledning og skadet vindtettesjikt bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader og varmetap i veggkonstruksjonen. Skader som ikke utbedres kan føre til skjulte følgeskader i den underliggende konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på spaltepanel og manglende kledning ved hjørne



Eksempel på spaltepanel og ikke fornyet vindtettesjikt



Eksempel på manglende musesperre

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer i form av manglende beslag.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres beslag for å hindre at vann trenger inn rundt vinduene.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til råte og redusert levetid på vinduene og omkringliggende bygningsdeler.

• Beslag monteres der det er mangler. Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over- og under vindu. )



Eksempel på manglende beslag

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdøren er malt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ytterdører - 2

**Beskrivelse**

Skyvedør i malt tre ut mot terrasse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangler ved beslagsløsninger utbedres. Det skal være beslag på nedre del.

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt skyvedøren for å sikre korrekt tetting og montering, slik at risiko for trekk, varmetap og fuktinntrengning i konstruksjonen reduseres.





Manglende beslag

## TG 3 Ytterdører - 3 - kjeller

**Beskrivelse**

Kjellerdøren er en enkel tredør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskadede dører må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt, trekk og varmetap.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert sikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





Eksempel på råteskade

## TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Fundamentering/ søyler fremstår med ufagmessig utførelse.

• Understøttelsen bør forsterkes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert sikkerhet, økt risiko for konstruksjonsskader og i verste fall sammenbrudd.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på søyle

### TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp ved hovedinngang og tretrapp til terrasse.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk til terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngang.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskade.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngang for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Trapp ved hovedinngang: manglende rekkverk



Trapp til terrasse

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene i oppholdsrom er generelt belagt med laminat, flis og belegg.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Stedvis eldre gulvflater preget av elde, slitasje, utidsmessighet og skade samt manglende ferdigstillelse i forbindelse med påbegynte arbeider.

• Fuktskadet gulvsponplate på gulv på bod (i område ved vaskemaskin). Relativt tørt ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater bør utbedres eller skiftes ved behov. Slitasje utover forventet nivå kan medføre redusert estetisk kvalitet og funksjon, samt økt risiko for ytterligere skader over tid. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av utbedringer.

• Det bør utføres nødvendig overflatebehandling, reparasjon eller utskifting av gulv der det er skader, slitasje eller manglende ferdigstillelse, for å unngå videre forringelse og sikre funksjonelle og estetiske overflater. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert brukskvalitet.

• Fuktskadet gulvsponplate bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.
Nærmere undersøkelse anbefales.



Bod (ved vaskemaskin)



Bod (ved vaskemaskin)



## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger i oppholdsrom er generelt utført med malte plater, stedvis panel samt stedvis manglende overflatemateriell.
Himlinger er generelt utført med malte plater, stedvis panel.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente samt manglende overflatemateriall etter påbegynte tiltak/arbeider.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater bør utbedres eller fornyes der det er slitasje eller manglende overflatemateriale, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Manglende overflatemateriale kan føre til økt slitasje på underliggende konstruksjoner og redusert levetid.

# Tilstandsrapport



Eksempel på manglende overflatemateriell/ gjenstående arbeider



Eksempel på manglende overflatemateriell/ gjenstående arbeider



## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Stubbloftsplater (plater på underside av etasjeskiller) er stedvis løsnet. Stubbloft (underside av bjelkelag) har diverse utettheter i tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Stubbloftsplater bør festes på plass, og utettheter i tettesjiktet må utbedres for å hindre trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Eksempel på løsnet plate på underside av etasjeskiller

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om utført radonmåling.

**Vurdering av avvik:**

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

• Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy"" aktsomhetsgrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

• Det bør gjennomføres radonmåling.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NVE Radon aktsomhetskart. Uten dokumentert radonmåling er det usikkerhet om radonnivået innendørs, noe som kan medføre økt helserisiko, spesielt risiko for lungekreft ved forhøyede radonverdier.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.





### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er generelt som malte dører med glatt overflate. Stedvis dør med finert overflate.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan medføre at dørene blir vanskelig å åpne/lukke, samt økt slitasje på beslag og overflater.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad fra ukjent byggeår, fremstår som dels fra byggeår og dels noe fornyet i ettertid.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrom.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis og malte plater på vegger samt panel på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu, vegg og himling med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj). Løsningen/ byggematerialet er uegnet.

• Platekledning fremstår med diverse defekter/ skader.

• Ufagmessig utførelse ved overgang mellom gulv og vegg

**Konsekvens/tiltak**

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Platekledningen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

• Ufagmessig utførelse ved overgang mellom gulv og vegg bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Mangelfull utførelse øker faren for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

# Tilstandsrapport



Eksempel på defekt veggkledning



Eksempel på defekt veggkledning



Ikke fagmessig overgang mellom gulv og vegg



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Manglende avslutning av gulv mot dør samt ufagmessig avslutning mot vegg

**Konsekvens/tiltak**

• Det er registrert manglende og ufagmessig avslutning av gulv mot dør og vegg. Dette bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader og fremtidige følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



Ufagmessig avslutning ved dør



Ufagmessig avslutning ved dør

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv,

**Vurdering av avvik:**

• Manglende dokumentasjon av utførelse og materialbruk samt ukjent år for utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse, materialbruk og tidspunkt for arbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på membranen, noe som øker risikoen for feil utførelse og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
• Innredning er av eldre årgang. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Innredningen preges av alder og slitasje og kan ha redusert funksjon og derav økt risiko for lekkasjer eller skader. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold eller reparasjoner.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør eller tilsvarende løsning.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.
• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Dørterskel uten luftespalte

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktrelaterte problemer som sopp og råte. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, slik at eventuelle underliggende problemer kan utbedres.

# Tilstandsrapport





Mangler ved gulvet ved innredning



Skadet gulv

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende avtrekk er redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader på kjøkken og tilstøtende rom.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å overvåke tilstanden på de innvendige vannledningene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller korrosjon.
Alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plastrør

**Vurdering av avvik:**
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre plastrør har økt risiko for svikt.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Generelt eldre elektriske anlegg, noe fornyet i ettertid, fremstår som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.
Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Det er begrenset informasjon da eier ikke har bebodd bolig.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler fremleggelse av samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: stedvis åpen installasjon/ ikke innebygget i konstruksjonsdeler.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at elektrisk anlegg gjennomgås av autorisert installatør for å vurdere om åpen installasjon er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og om det er behov for utbedringer.

Konsekvensen av åpen installasjon som ikke er korrekt utført, kan være økt risiko for skader, brannfare og redusert personsikkerhet.





Eksempel på åpen installasjon/ ikke innebygget i konstruksjoner





Eksempel på åpen installasjon/ ikke innebygget i konstruksjoner

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Alarmanlegg

**Vurdering av avvik:**

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Bygningens dreneringssystem er av ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting, og det er derfor usikkert om dreneringssystemet er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.

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

• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dreneringssystemet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid for kjeller og grunnmur. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Tilbygget del av stue er fundamentert med søylefundamenter.



Grunnmur i hoveddel



Søylefundamenter i tilbygget del av stue

# Tilstandsrapport

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

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av plastrør fra 1978, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er fra 1978, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Vannledningene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid ut fra levetidsbetraktninger.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

- Eldre ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsledninger er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

## TG 3 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er oljetank i stål, plassert i kjeller, installasjonsår er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

**Konsekvens/tiltak**

- Oljetanken må saneres i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende sanering kan føre til lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, noe som kan medføre omfattende og kostbare saneringsarbeider samt juridisk ansvar for eier.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oljetank i kjeller

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk til terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngang.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy"" aktsomhetsgrad.
• Det mangler fremleggelse av samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Avvik: stedvis åpen installasjon/ ikke innebygget i konstruksjonsdeler.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskade.
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngang for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.
• Det bør gjennomføres radonmåling.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NVE Radon aktsomhetskart. Uten dokumentert radonmåling er det usikkerhet om radonnivået innendørs, noe som kan medføre økt helserisiko, spesielt risiko for lungekreft ved forhøyede radonverdier.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales at elektrisk anlegg gjennomgås av autorisert installatør for å vurdere om åpen installasjon er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og om det er behov for utbedringer.
Konsekvensen av åpen installasjon som ikke er korrekt utført, kan være økt risiko for skader, brannfare og redusert personsikkerhet.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
2004

**Kommentar**
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

**Standard**
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av elde og utidsmessighet.

**Vedlikehold**
Bygning fremstår med noe mindre vedlikehold enn normalt, også hensyntatt type og formål, bl.a. grunnet stedvise defekter og skader.

**Beskrivelse**
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak med tekking med stålplater, stål takrenner på en side mens takrenner mangler på motsatt side, vegger i bindingsverk med utvendig bordkledning.
Leddport, gangdør.

Garasje er ikke befart innvendig grunnet manglende adkomst, noe som umuliggjør innvendig kontroll og beskrivelse av innvendige forhold. Innvendige forhold forutsettes tilfredsstillende/ normal, hensyntatt alder.

Utvendig bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

236 m²/124 m²

*Enebolig:* Hall, Stue/kjøkken, Bad, Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 20 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi | Markedsverdi | 3 700 000 |
|---|---|---|
| Kr 4 800 000 | | |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. | | |
| *Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.* | **Konklusjon markedsverdi** | **3 700 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendom, med areal ca. 1,05 da., med påstående enebolig og frittstående garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde (Vestmarka) like vest for sentrum, med gangavstand til bl.a. skoler og barnehager samt attraktivt turterreng.

Bolig med øst- og sørvendte hovedfasader, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell, gir generelt et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt boligens alder.
Med grunnlag i registrerte forhold må det påregnes betydelige tiltak.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skytterveien 4A ,8402 SORTLAND | | | 15-01-2026 | 3 500 000 | **3 350 000** | | 3 350 000 | **36 022** |
| | 85 m² | 1977 | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Kveldroveien 4 ,8400 SORTLAND | | | 24-06-2025 | 3 600 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **28 571** |
| | 126 m² | 1969 | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Rundheiveien 1 ,8400 SORTLAND | | | 26-05-2026 | 4 990 000 | **4 900 000** | | 4 900 000 | **27 374** |
| | 179 m² | 1996 | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Oppslåttveien 1B ,8402 SORTLAND | | | 30-05-2023 | 3 700 000 | **4 050 000** | | 4 050 000 | **25 633** |
| | 158 m² | 1978 | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Nattmålsveien 17 ,8402 SORTLAND | | | 10-05-2026 | 4 350 000 | **4 125 000** | | 4 125 000 | **19 550** |
| | 211 m² | 1979 | 7 sov | | | | | | |
| 6 | Slalåmveien 19 ,8402 SORTLAND | | | 14-11-2024 | 3 790 000 | **3 575 000** | | 3 575 000 | **18 240** |
| | 160 m² | 1983 | 3 sov | | | | | | |

Kilde :
Eiendomsverdi

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen. | Kr. | | 20 000 |
| Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen | Kr. | | 9 000 |
| Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen | Kr. | | 20 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **49 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 7 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 900 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 200 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 100 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **300 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 500 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 1 300 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **1 300 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **4 800 000** |

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 124 | | | 124 | 13 |
| Kjeller | | 112 | | 112 | |
| **SUM** | **124** | **112** | | | **13** |
| **SUM BRA** | **236** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Hall, stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2 | | |
| Kjeller | | Uinnredet kjellerrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget når det gjelder samtlige fasader samt utvidelse av stue.
Det er ikke fremlagt godkjent tegning som viser kjeller. Bolig er imidlertid i offentlig register registrert med kjeller, men med areal som er mindre enn faktisk areal.
Bolig er i offentlig register registrert med areal i 1. etasje som er mindre enn faktisk areal.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

**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)** |
| 1. etasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Innvendig areal er teoretisk beregnet da bygningen ikke er befart innvendig. Må ansees som omtrentlig.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Avvik vedr. fasade vest ved etablert en gangdør fra terreng som avviker fra godkjent tegning

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.7.2026 | Dag Daae Johansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1870 SORTLAND | 15 | 1244 | | 0 | 1055.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Oppslåttveien 3 B

**Hjemmelshaver**
Andøy Næringspark AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i østlig lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde vest for Sortland sentrum, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.
Barnevennlig område med adkomst fra blindvei uten gjennomgangstrafikk.
Umiddelbar nærhet til utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter samt gangavstand til bl.a. skoler, barnehager og Sortland sentrum.

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

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Vedlikehold av blindvei dekkes av tilstøtende eiendommer til blindvei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen fremstår som naturtomt med stedlig vegetasjon.
Innkjørsel og gårdsplass med gruset toppdekke.

**Tinglyste/andre forhold**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 26.06.2026 | | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 25.06.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Eier | | | Ingen | | Nei |
| Norges Eiendommer | 25.06.2026 | | Innhentet | | Nei |
| Situasjonskart | 25.06.2026 | | Innhentet | | Nei |
| Statens Kartverk | 25.06.2026 | | Innhentet | | Nei |
| Tegning, garasje | 19.09.1980 | | Fremvist | 2 | Nei |
| Tegning, bolig | 03.02.1978 | Godkjent kommunen; 15.06.1978 | Fremvist | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Roald Arne Haugesten | 9578-5999-4-2784227 | 2026-09-29 15:19:36 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

**Utfylt dato**
29. sep. 2026

**Oppdragsnummer**
35-0121/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND

**Meglerfirma**
Nordvik Bodø

**Selgere**
Andøy Næringspark AS

**Fullmektige**
Roald Arne Haugesten for Andøy Næringspark AS

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Ja

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
30. juli 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 40268670
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Bærer preg av å være fra byggeår

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Bygget terrasse med trapp ned til hage

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig vann og avløp

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

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

Nei

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

---

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

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Ja

**Beskriv:** Se tillstandsrapport

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takst/tillstandsrapport - 2026

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takst -2026

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

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

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

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

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 35-0121/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Roald Arne Haugesten** | **2026-09-29** |

Identifikasjon

Roald Arne Haugesten

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Sortland kommune

**Postadresse:** Postboks 117
**Postnr./-sted:** 8401 Sortland
**Telefon:** 76 10 90 00
**E-post:** postmottak@sortland.kommune.no
**Hjemmeside:** http://www.sortland.kommune.no

**07.07.2026**

# MEGLEROPPLYSNINGER

## GJELDER EIENDOMMEN

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gårdsnr:** | 15 | **Bruksnr:** | 1244 | **Festenr:** | 0 | **Seksjonsnr:** | 0 |
| **Adresse:** | Oppslåttveien 3 B, 8402 Sortland | | | | | | |

## 2000 LEGALPANT

Ingen heftelser med legalpant ☐

Eiendommen har restanse på kommunale avgifter på kroner 1.615,79 inkl. renter og gebyrer pr. d.d.
Restansen gjelder for termin 6 2026.

## KOMMENTARER

Restanse betales til konto 47509396481, KID 00109643001000097. Faktura for juli på kr. 1.615,79 forfaller 22.07.26. (Konto 47509396481, KID 00109643001000105).

Utskriftsdato: 01.07.2026

# Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/1244//




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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 055,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 33 | **Nord** | 7620604,2 | **Øst** | 515857,1 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 7620624,49 | 515846,45 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 26,98 | |
| 2 | 7620609,9 | 515878,81 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 35,50 | |
| 3 | 7620585,3 | 515867,7 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 26,99 | |
| 4 | 7620583,8 | 515863,74 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,23 | |
| 5 | 7620595,91 | 515836,86 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 29,48 | |
| 6 | 7620599,89 | 515835,36 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,25 | |

Utskriftsdato: 01.07.2026

# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| Kommunenr. | 1870 | Gårdsnr. | 15 | Bruksnr. | 1244 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 243824589 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 190177203 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| Stue | Kombinert ildsted | | |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 24.04.2008 | Tilsyn av fyringsanlegg | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikkje registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

*Informasjon for bruksenhetId 243824589*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 243802413 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 19304523 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243802413.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| OPPSÅTTNEIEN | | 15 | 12-14 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| NYBYGG | BOLIGBYGG | 5/5-78 | dato 11.5.78 sak 191/78 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| FAN NORJE | SORTLAND | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| — " — | — " — | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| SVEIN BYGDNES | — " — | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader!

SORTLAND den 26.11.79

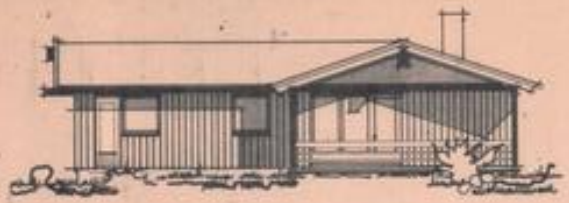
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

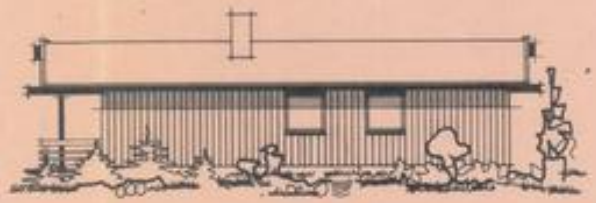
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneret: Sem & Stenersen A/S, Oslo





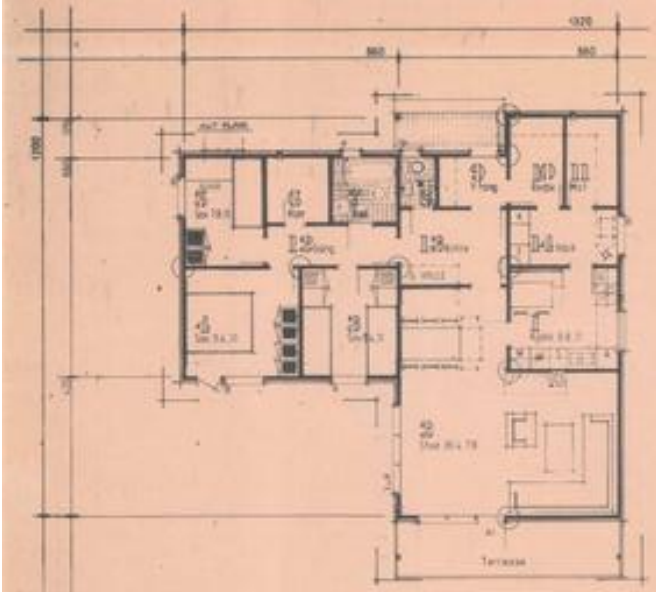




Fasader



Snitt



Planer

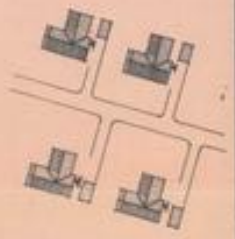
VINDU FLYTTES

**H.13.R-120** M/Forandringer

**Orientering av huset**
1:1000



**Eks. på plassering**
1:1000



**Karakteristikk**

- Modulprosjektert enebolig
- "Pre-cut" materialer
- For flatt terreng
- 3 soverom

ANVENDELSESOMRÅDE:

- Frittliggende
- Sammenbygget gavl mot gavl
- Tett paralleil bebyggelse sammenbygget med f.eks. "cas-port"



REG.NR. 151-76

KARMMÅL VINDUER:

| | |
|---|---|
| A | 92 x 220 |
| A1 m.dør | 92 x 220 |
| B | 113 x 116 |
| C | 113 x 70 |
| C2 | 173 x 70 |
| E | 53 x 167 |
| F | 53 x 70 |
| G | 53 x 116 |
| Kjeller | 100 x 50 |

3K trekantglass gavl

MURMÅL VINDUER:

| | |
|---|---|
| A | 94 x 170 |
| A 1 m.dør | 94 x 200 |
| B | 115 x 118 |
| C | 115 x 74 |
| C2 | 175 x 74 |
| E | 55 x 170 |
| F | 55 x 74 |
| G | 55 x 118 |
| Kjeller | 102 x 53 |

M. 1:100
D. 3.2.78 AM
K.

**BYGLANDSHUSET**

Bergstaden 13, Oslo 6, Tlf.: (02) 23 69 62

ark. L. Smedhaksen
ing. J. E. Madsen

1012 HA

JAN NØRVE

**SORTLAND KOMMUNE**
**MYNDIGHET**

Vår dato: 15.07.2003 Vår ref.: RAH/03/02278-2-15/1244
Deres dato: Deres ref.:

Jan Nørve

Oppslåttvn. 3 B
8400 SORTLAND

**MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK ETTER PBL § 86A FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 15, BNR. 1244, SORTLAND.**

Under henvisning til Deres melding av 18.06.2003 bekreftes med dette at bygningsmyndigheten ikke har noen innvending til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, eventuelt riving/flytting.
- Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.

- **Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse Sortland kommune om tiltakets plassering slik det er utført.**

Gravemelding fås ved å henvende seg til Sortland kommune, RE-Myndighet.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterlige opplysninger.

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

Saksbehandlingsgebyr kr 840,00

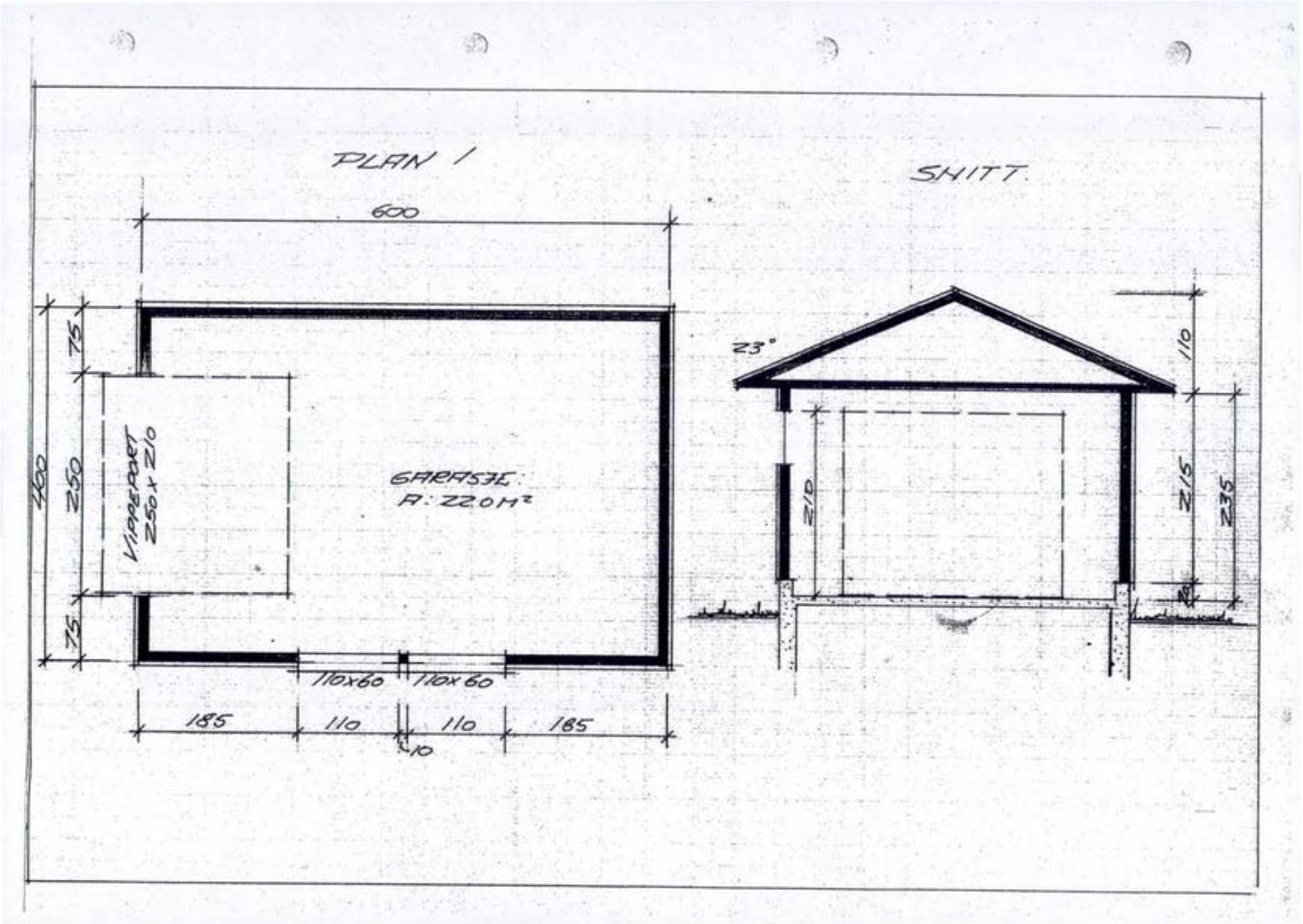
Gebyrregning ettersendes.

Med hilsen

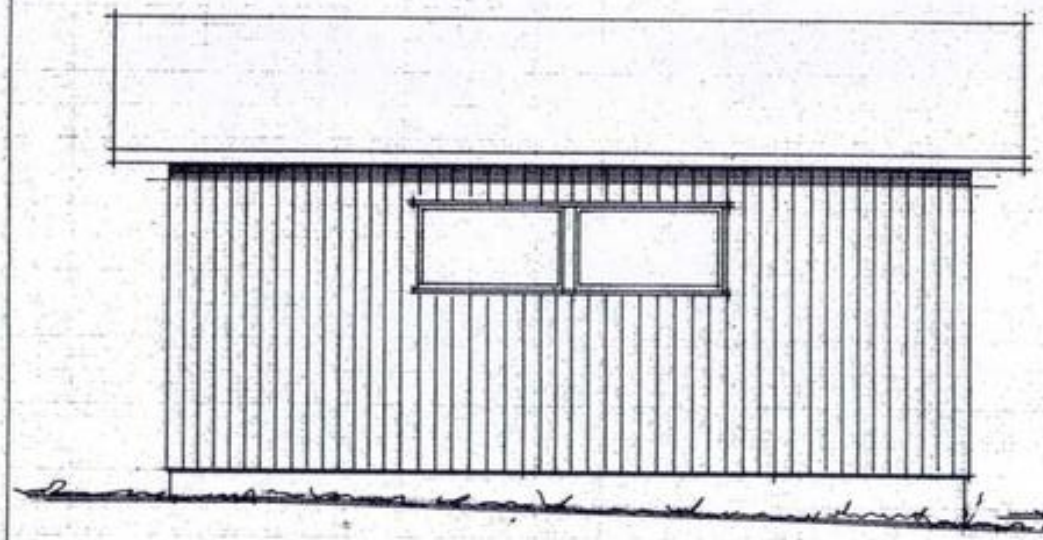
pp. Ottar Skog
RE-leder Myndighet

Eskild Rolf Brønlund
Fagleder

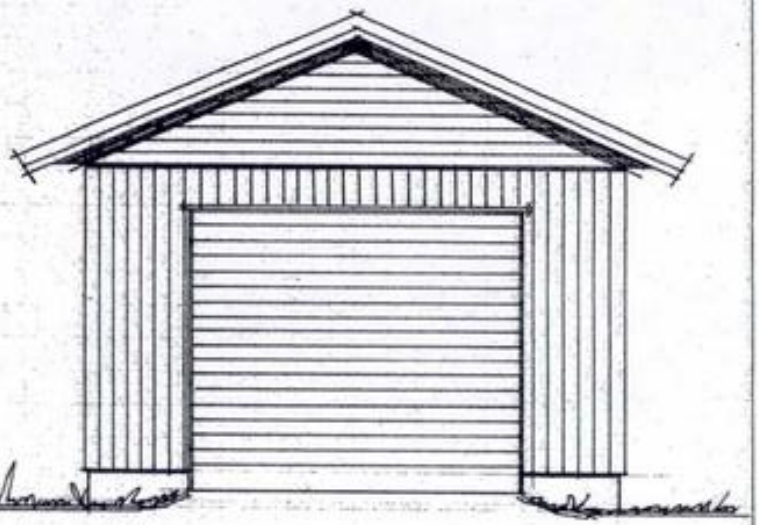
POSTADRESSE: Postboks 117 8401 SORTLAND
TELEFON: 76 10 90 00 teknisk@sortland.kommune.no
TELEFAX: 76 10 91 01
BANKGIRO: 4570 06 00827 8981 07 01499
BANKGIRO FOR SKATT: 7855 05 18707


PLAN 1
SNITT
600
400
75
250
75
VIPPEPORT
250 x 210
GARASJE:
A: 22,0 M²
110x60
110x60
185
110
10
110
185
23°
110
210
215
235

FASADE: SYD.



FASADE: VEST.



Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 9-10-80
Se forøvrig utskrift sak 261/80
Sortland bygningsråd
Sortland, 28-10-80
E. Hiebert

GARASJE.
TILH. ARNULF JENSEN,
ADR. OPPSLÅTTV. 3a, SORTLAND.
PLAN, SNITT, FASADER | M: 1:100 | DATO 19.09.80
KOBR

for ⅛ Sortland Trælastforretning
Tegnekontoret

Kommunalforvaltningen

# BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Oppslåttvn. 3 B | 15/ | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Boligbygg | 5/5-78 | dato 11/5-78 sak 191/78 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Han Nørve | 8400 Sortland | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " " | " " | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Svein Bygdnes | 8400 Sortland | |

**Merknader:**

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Sortland, den 9/6-78

Sortland kommune
Finn Jacobsen
bygningssjef

**Sendes:**

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta

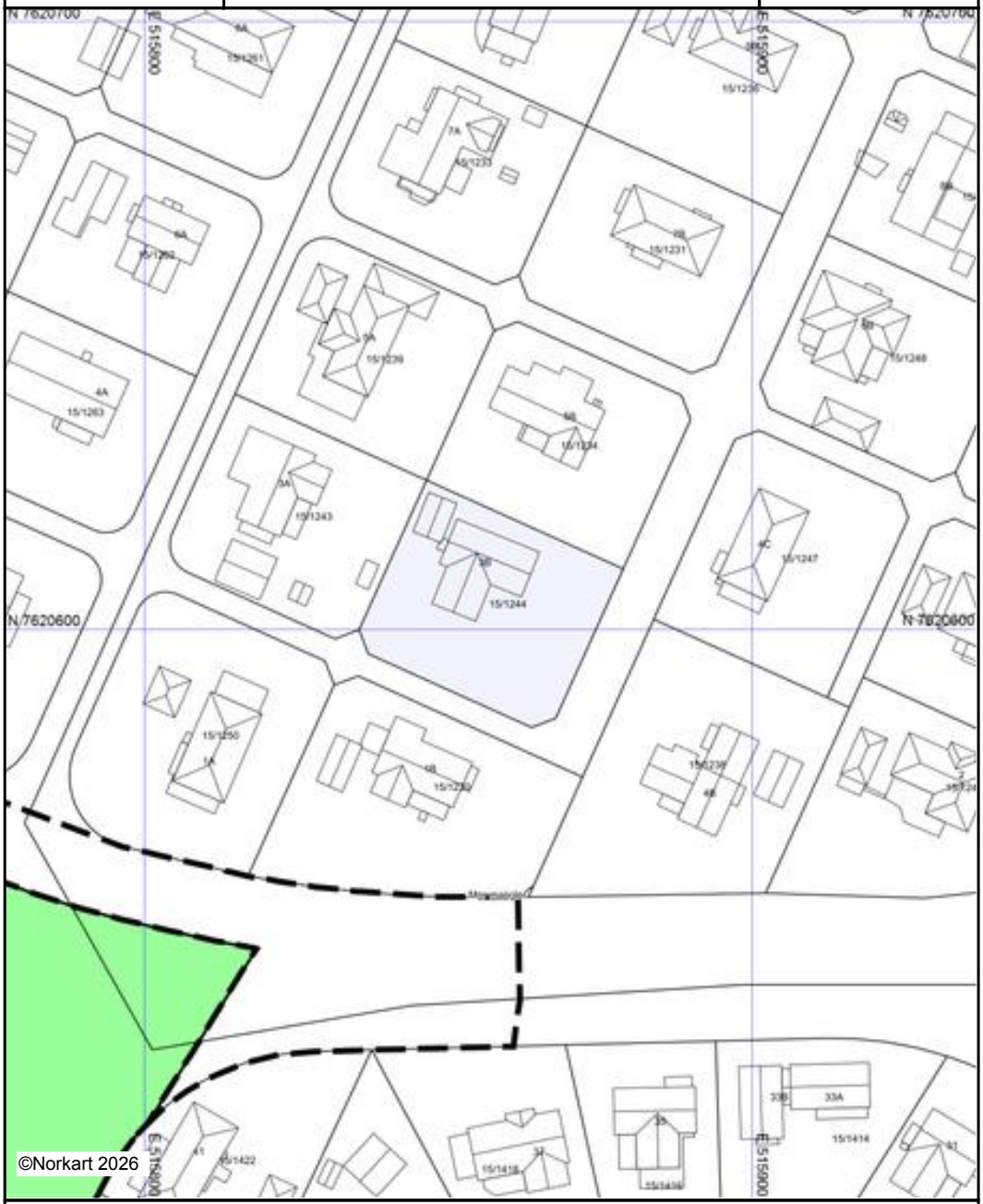
Sortland kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1244
Adresse: Oppslåttveien 3B
Utskriftsdato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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

**Tegnforklaring**



Sortland kommune

# Grunnkart

Eiendom: 15/1244
Adresse: Oppslåttveien 3B
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




©Norkart 2026

*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.*

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

Felles- bestemmelser.

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Gjerdens høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

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

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

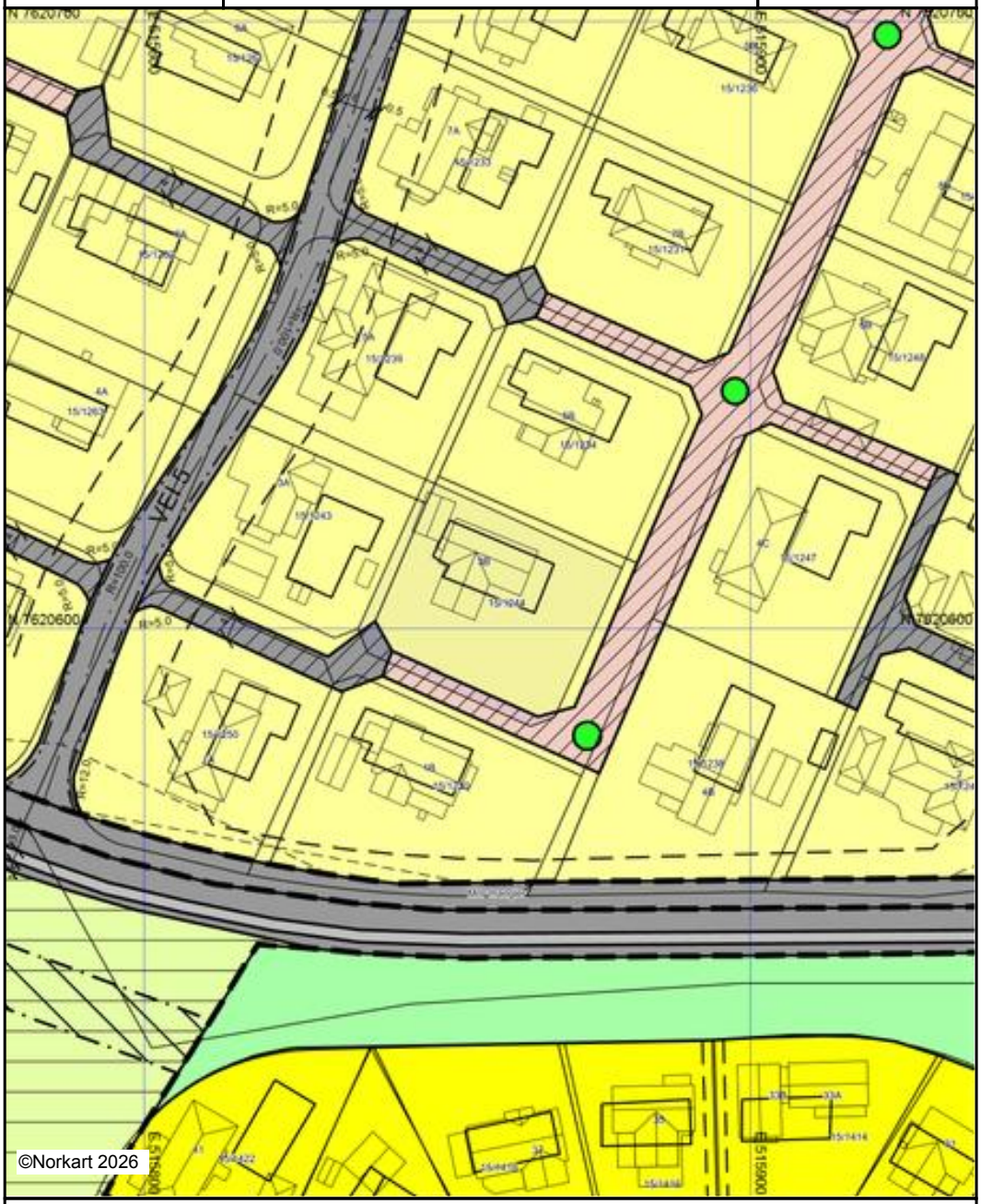
Sortland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1244
Adresse: Oppslåttveien 3B
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

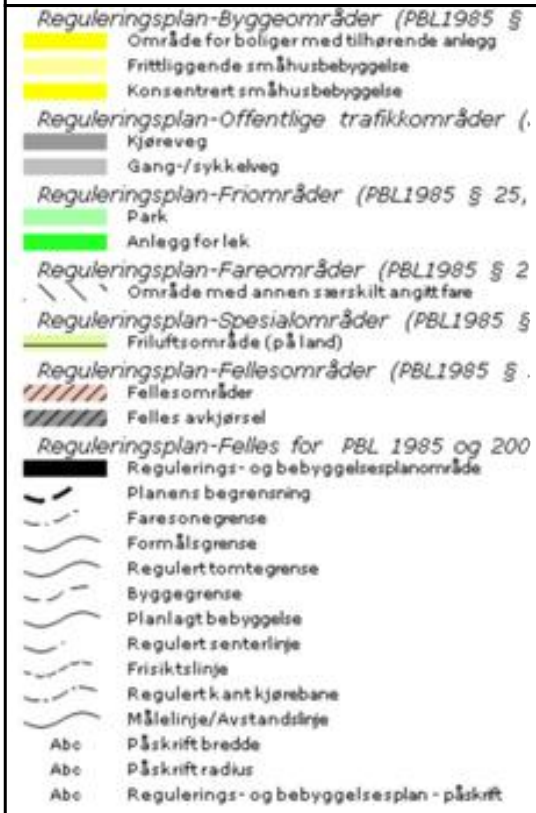
N

UTM-33




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

**Tegnforklaring**



Sortland kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 15/1244
Adresse: Oppslåttveien 3B
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33




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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Kommuneplanens arealdel

## Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

| Formål | SOSI-kode | Eksisterende arealformål: Fargekode Hex | RGB | CMYK | Nytt arealformål: Fargekode Hex | RGB | CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Bebyggelse og anlegg** | (1000) | | | | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | FFCC00 | 255-204-0 | 0-20-100-0 | E6B800 | 230-185-0 | 0-17-90-10 |
| Boligbebyggelse | 1110 | FFFF99 | 255-255-153 | 0-0-40-0 | FFFF66 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-60-0 | FFCC33 | 255-204-51 | 0-20-80-0 |
| Sentrumsformål | 1130 | CC9900 | 204-153-0 | 0-25-80-20 | 996600 | 153-102-0 | 0-33-80-40 |
| Kjøpesenter | 1140 | CC99CC | 204-153-204 | 0-20-0-20 | 996699 | 153-102-153 | 0-33-0-40 |
| 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 | 172-101-103 | 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<br>FFFFFF | 255-204-0<br>255-255-255 | 0-20-100-0<br>0-0-0-0 | E6B800<br>FFFFFF | 230-185-0<br>255-255-255 | 0-17-90-0<br>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 |
| Trasé for teknisk infrastruktur | 2100 | FFCC99 | 255-204-153 | 0-20-40-0 | FF9966 | 255-153-102 | 0-40-60-0 |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasseer | 2800 | CCCCCC<br>FFFFFF | 204-204-204<br>255-255-255 | 0-0-0-20<br>0-0-0-0 | 999999<br>FFFFFF | 153-153-153<br>255-255-255 | 0-0-0-40<br>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<br>FFFFFF | 153-255-153<br>255-255-255 | 40-0-40-0<br>0-0-0-0 | 66B966<br>FFFFFF | 102-204-102<br>255-255-255 | 40-0-40-20<br>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 | | | | | | |
| Forlegninger/leir | 4030 | | | | | | |
| Kombinerte militære formål | 4800 | CCCC99<br>FFFFFF | 204-204-153<br>255-255-255 | 0-0-20-20<br>0-0-0-0 | 999966<br>FFFFFF | 153-153-102<br>255-255-255 | 0-0-20-40<br>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<br>FFFFFF | 204-255-255<br>255-255-255 | 20-0-0-0<br>0-0-0-0 | 66FFFF<br>FFFFFF | 102-255-255<br>255-255-255 | 60-0-0-0<br>0-0-0-0 |

1) Bruk gjerne mønster i signaturen 2.5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

| Flater<br>Objekttype/Egenskap | SOSI-kode | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, nytt | Anmerkning |
|---|---|---|---|---|
| KpFareSone | 310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390 | H530_4 | | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5.<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| KpSikringSone | 110, 120, 130, 140, 190 | H290_1 | | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| KpStøySone | 210, 220, 230, 290 | | | |
| KpInfrastrukturSone | 410, 430, 440, 450 | | | |
| KpGjennomføringSone | 810, 820, 830 | | | |
| KpAngittHensynSone | 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580 | H570_2 | | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15<br>Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| KpBåndleggingSone<br>(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.<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| KpDetaljeringSone (Vi-dereføring av reg.plan) | 910 | (Planid) | | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring |
| **Små flater, alle hensyns-soner** | | | | Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve. |

LINJESYMBOL

| Linjesymbol<br>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<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpDetaljeringGrense | 0,5 | 4 | 1,5 | RGB 0-0-0 | Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen. |
| KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense | 0,5 | 4 | 1,5 | RGB 0-0-0 | Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur. |
| KpBestemmelseGrense | 0,5 | 2 | 2 | | Kotehøyde 117,00 m |
| KpReguleringsGrense | 0,20 | 2,0 | 1,0 | | |

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

Utskriftsdato: 01.07.2026

# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 1244 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2014001 |
| **Navn** | Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 055 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** 1973012<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** 1 055 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |

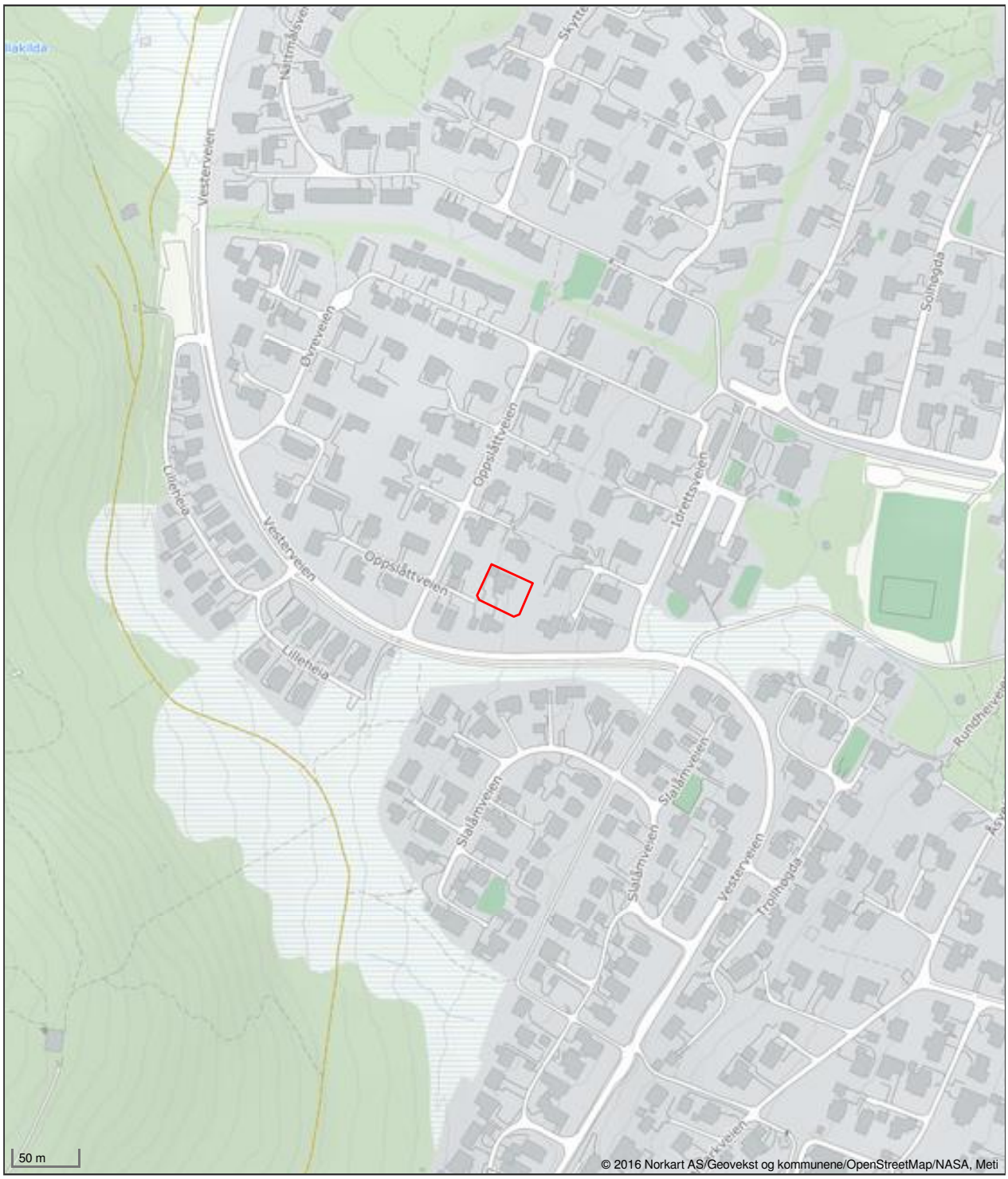
# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1973012 |
| **Navn** | Vestmarka I |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 19.09.1973 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 980 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 56 $m^2$<br>**Formål** Fellesområde |
| | **Delareal** 19 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |

Utskriftsdato: 01.07.2026

# Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1244//




*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: 01.07.2026

# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 1244 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 243824589 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 190177203 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Stue | Kombinert ildsted | | |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 24.04.2008 | Tilsyn av fyringsanlegg | - | |

## Avvik og anmerkninger

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Anmerkning | Bygning |
| **Beskrivelse** | Tilsyn 5/4-2018: Eiier har ikke ildsted koblet til skorsteinen. |

*Informasjon for bruksenhetId 243824589*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 243802413 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 19304523 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243802413.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

Sortland kommune
**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

Utskriftsdato: 01.07.2026

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 1244 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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: 01.07.2026

# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 1244 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 5 063,16 kr |
| Eiendomsskatt | 3 503,03 kr |
| Feiing | 693,00 kr |
| Vann | 5 851,86 kr |
| **Sum** | **15 111,05 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Vann/fastledd bolig | 15% | 1 stk | 1689.35 | 1/1 | 0 % | 1 689,35 kr | 985,48 kr |
| Vann/forbruk stipulert (bolig) | 15% | 236.4 m3 | 21.38 | 1/1 | 0 % | 5 053,88 kr | 2 948,07 kr |
| Feieavgift | 0% | 1 STK | 850.00 | 1/1 | 0 % | 850,00 kr | 495,81 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 943100 PRM | 4.00 | 1/1 | 0 % | 3 772,00 kr | 2 200,31 kr |
| Avløp/fastledd bolig | 15% | 1 stk | 2201.10 | 1/1 | 0 % | 2 201,10 kr | 1 283,97 kr |
| Avløp/forbruk stipulert (bolig) | 15% | 236.4 m3 | 24.63 | 1/1 | 0 % | 5 823,24 kr | 3 396,86 kr |
| | | | | | **Sum** | **19 389,57 kr** | **11 310,50 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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: 01.07.2026

# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

# Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 1244 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Oppslåttveien 3B, 8402 SORTLAND | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

| | |
|---|---|
| **Takst** | 1 633 000,00 kr |
| **Skatt** | 3 772,00 kr |
| **Bunnfradrag** | 200 000,00 kr |
| **Antall boenheter** | 1 |
| **Eiendomsstype** | Bolig |
| **Promillesats** | 4 ‰ |
| **Fritak** | Ingen |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

Vedlegg til meglerbrev

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 232,6 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde | Grensepunkttype / Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7619855,18 | 516985,17 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 92,31 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 2 | 7619886,01 | 516898,16 | Ikke spesifisert | Umerket | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 20 | |
| | | | 45,10 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 3 | 7619901,08 | 516855,65 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 99 Ukjent | Ingen nøyaktighet | |
| | | | 25,49 | Ikke hjelpelinje | | Ingen nøyaktighet | |
| 4 | 7619909,60 | 516831,63 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 99 Ukjent | Ingen nøyaktighet | |
| | | | 7,68 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 7619917,19 | 516832,83 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 17,05 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 6 | 7619911,49 | 516848,90 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 59,95 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 7 | 7619891,46 | 516905,41 | Ikke spesifisert | Umerket | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 58 | |
| | | | 27,11 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 8 | 7619882,41 | 516930,97 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 59,09 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 9 | 7619862,67 | 516986,66 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 7,64 | Ikke hjelpelinje | | | |

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 | OPPSLÅTTVEGEN 3B | Beregnet areal | 1055.3 |
| Etablert dato | 08.06.1977 | Historisk oppgitt areal | 1056,1 |
| Oppdatert dato | 18.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Skyldeling<br>Skyldeling | 08.06.1977 | | | 15/879 (-1056,1), 15/1244 (1056,1) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7620604.2 | 515857.1 | 0 | Ja | 1055.3 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ANDØY NÆRINGSPARK AS<br>S922676615 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | c/o O.T. Jenssen, Åseveien 165<br>8484 RISØYHAMN | |

## Adresse

### Vegadresse: Oppslåttveien 3 B

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 190177203 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 19304523 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 15.01.2004 |

### 1: Bygning 190177203: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | ( ) | BRA Bolig | 197 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 197 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 06.06.2008 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Oppslåttveien 3B | H0101 | 15/1244 | 197 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 102 | 0 | 102 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 95 | 0 | 95 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 19304523: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.2004*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 18 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 18 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | 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 |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 15.07.2003 | 15.07.2003 | |
| Igangsettingstillatelse | 15.07.2003 | 15.07.2003 | |
| Tatt i bruk | 15.01.2004 | 15.07.2003 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 15/1244 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 |

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

# Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

***Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg***.
Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

**Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:**

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendomspunkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

  *Vurdering av punkt nr.2;*
  Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).
  Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpepunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

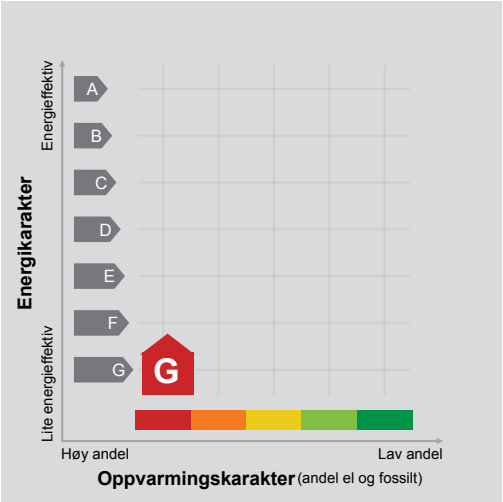
En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Oppslåttveien 3B |
| Postnummer | 8402 |
| Sted | SORTLAND |
| Kommunenavn | Sortland |
| Gårdsnummer | 15 |
| Bruksnummer | 1244 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 190177203 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-168612 |
| Dato | 15.09.2025 |




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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1980 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 160 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

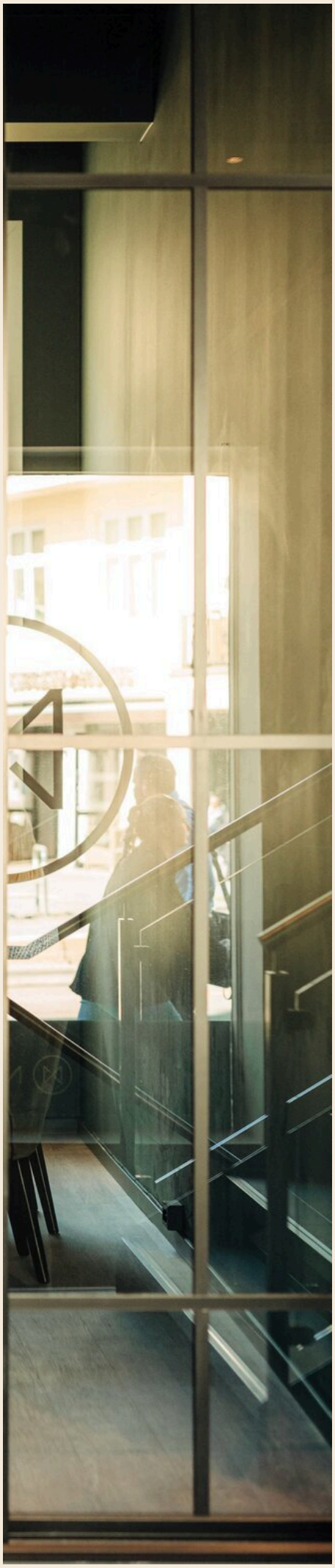
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Velkommen til

# Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

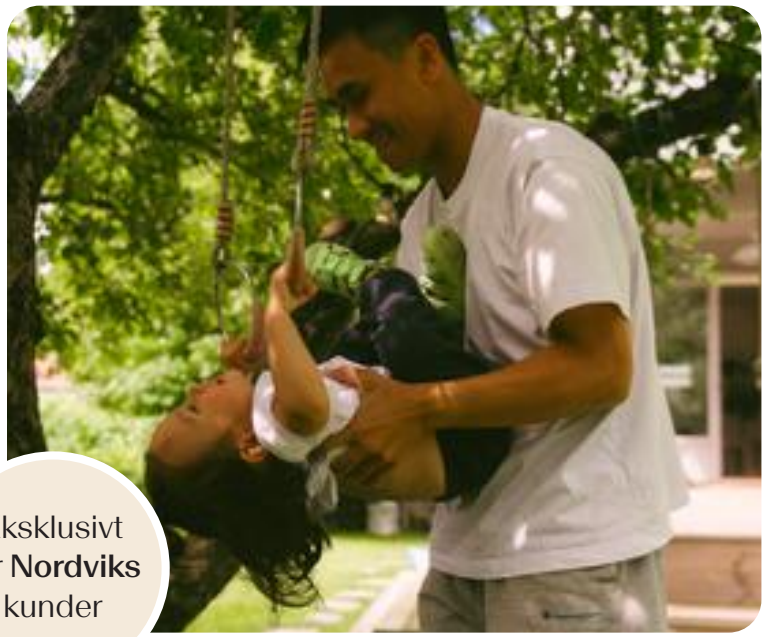


Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
**482 17 288**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0121/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oppslåttveien 3B 8402 SORTLAND
Matrikkel: Gnr 15, bnr 1244 (ideell andel 1/1) i Sortland kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Rune Emil Hanssen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
r.hanssen@nordvikbolig.no
950 02 333