

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Karles vei 28 B, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1753

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 12981-1230

Referansenummer: DA1366

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bolig i rekke. Denne delen ble i 2005 bygget opp etter brann og er derfor en del nyere enn leilighetene på hver side. Inntrekket, overbygd inngangsparti. Generelt lite slitasje. Rommet i 1.etg som er i bruk som vaskerom er definert som bod på tegningen. I denne rapporten er rommet betegnet som vaskerom/bod, hovedsakelig for å en grundig beskrivelse.

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre. Taktekke av steinbelagte metallplater (Decra), besiktiget fra taket (takstigen). Takrenner og nedløp i metall. Adkomst til areal ved raft via luker i knevegg. Undertak av Brettex.

Yttervegg

Yttervegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Musbånd i metall er montert.

Vinduer og dører

Malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer på soverom på loft, et i tre og et i PVC. Inngangsdør med smalt glassfelt (2019). Dør med stort glassfelt fra stue til veranda mot øst.

Annet utvendig

Veranda mot øst, adkomst fra stue og bakkenivå. Deler av veranda er overbygd. Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda. Platting i tre ved inngang mot vest. Det ser ut som om platting er laget i samarbeid med nabo.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

Gulv: Flis i toalettrom, ubehandlet spon i kott, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater i toalettrom, ubehandlet spon i kott, Fabrikkmalte veggplater i resterende rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er bjelkelag i tre etter byggeårets normale oppbygning.

Overflater 1.etg

Gulv: Flis i gang og bad, belegg på vaskerom, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad, tapet i stue/kjøkken, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

I 1.etg er det støpt plate på mark.

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Pusset og malt. Jøtul vedovn i stua, glassplate under. Sotluke i stua.

Åpen trapp i tre, malt. Folierte trinn.

Slette MDF dører. MDF fyllingsdør med glassfelt mellom gang og stue. Det er hovedsakelig brukt flate terskler.

Varmer generelt

Gulvvarme i gang og på bad i 1.etg, toalettrom på loft.

Daikin Varmepumpe i stua (2023).

Jøtul vedovn i stua.

Skap og reoler

Ca 1,65 m skyvedørgarderobe på soverom i 1.etg. Speil i begge dørene. Innredning med 1,5 høyde trådkurver, hylle og heng.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget opp med bakgrunn i gjeldene Tekniske forskrift (TEK17) for året det ble pusset opp (2019). Ifølge forrige egenerklæring ble rommet "totalrenovert" da.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegger (2025) og malte himlingsplater i innvendig tak (2019).

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er ca 3 cm fall fra dør til sluk.

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med overliggende vask, skuffer under benk. Skap (ca 14 cm dypt) med speil og lyslist over benk.

Dusjkabinett med glassvegger, vegghengt toalett med innbygd cisterne (begge 2025).

Det er også et blindet uttak i vegg, som sannsynligvis har gått til vaskemaskin. Rommet var opprinnelig bad/vaskerom.

Det er mekanisk avtrekk (ventil i tak, tilluft under dørbblad).

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak dusjkabinett). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom/bod

Rommet er fra byggeår og er på tegning definert som bod. Det er derfor ikke sikkert at grunnoppbyggingen er som for et vaskerom. I rapporten er det brukt betegnelsen "Vaskerom/bod" for å få en grundigere beskrivelse av rommet, som uansett er i bruk som vaskerom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er belegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Det er montert "Aqualarm" ved VV-bereder.

Opplegg for vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør til sluk.

Ca 90 cm systemoppheng med trådkuffer, hylle og heng. Ca 70 cm reol i metall.

Det er tilluft via åpning under dørbblad, men ingen avtrekksventil.

Hulltaking ble ikke utført. Våtzone er i hovedsak mot naboleilighet.

Boring fra kjøkken lot seg ikke gjøre grunnet innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med folie. Ca 4,25 m benk inkl ca 86 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 60 cm høy -/matskap. Ca 5,15 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er

Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kitchen Board over benk. Overflater på innredningen ble ifølge hjemmelshaver pusset opp i 2019.
Det ser er montert vannstoppsystem ("Aqualarm") i skap under vask.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom loft

Det er ca 1 m benk med overliggende vask, skuffer under benk. Speil og lys over benk. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Avtrekksventil i knevegg.
Oppvarming med elektriske varmekabler, ny termostat i 2024.
Det er montert "Aqualarm" under vasken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap og stoppekran på vaskerom/bod.
Synlige innvendige avløpsrør er i plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken. Selve enheten er plassert på kott mot vest.
I vaskerom/bod er det 2 brytere. Den ene (VALLOX1992) er av/på bryter for ventilasjon, den andre (1-2-3-4) er for effekten på anlegget.
Utekran ved inngang.
Ca 200 l VV-bereder plassert i vaskerom/bod.
Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i vaskerom/bod, automatsikringer.
Ifølge hjemmelshaver ble det foretatt el-tilsyn i 2021, uten at det ble funnet avvik. Det er imidlertid utført el-arbeider etter dette.
Det er røykvarslere (uten årstall) i begge etasjer. Det er slokkeapparat fra 2021 i begge etasjer.
Ifølge tidligere takst er det lagt frem fiber til boligen.
Beam sentralstøvsuger, uttak i hver etasje. Selve enheten er plassert i vaskerom/bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Tilnærmet plan tomt.
Ifølge tidligere takst er dreneringen 1993, da de 3 leilighetene opprinnelig ble satt opp.
Ifølge tidligere takst er det "ringmur i betong". Sannsynligvis stripefundament i betong.
Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.
Ifølge tidligere takst er bunnledninger (det som ligger i bakken) fra 1993.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	123 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

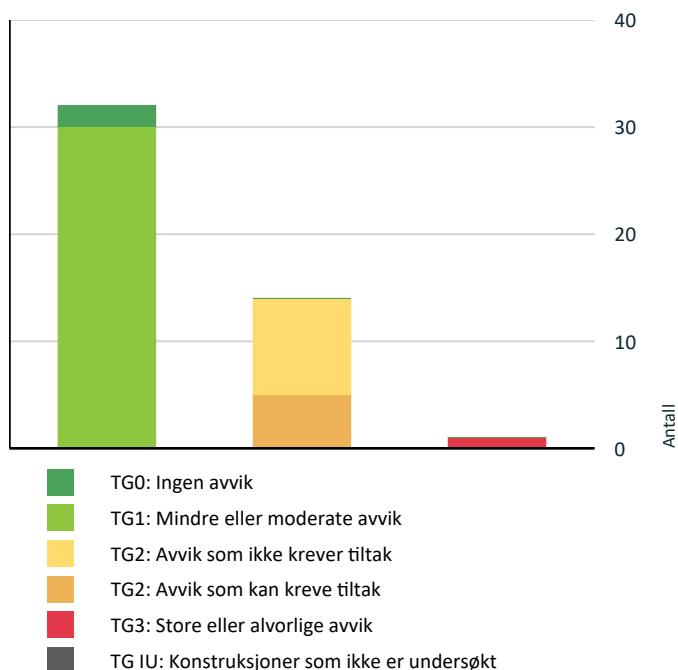
I 1.etg er bod i bruk som vaskerom. Bad/vaskerom er i bruk som bad, men kan trolig endres til bad/vaskerom. På loft er det 2 soverom (1 på tegning).

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

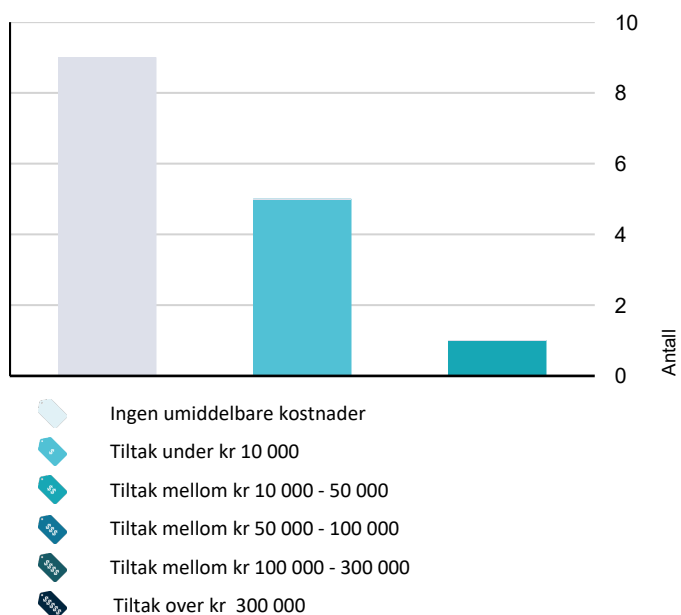
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2005

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Toalettrom (loft) pusset opp
2019	Modernisering	Bad pusset opp
2020	Modernisering	Gang pusset opp
2020	Modernisering	Kjøkkeninnredning pusset opp, ny vask og blandebatteri samt Kitchen Board over benk
2021	Modernisering	Bygd gjerde i hagen mot nabo
2022	Modernisering	Ny vedovn
2023	Modernisering	Ny varmepumpe
2025	Modernisering	Nye veggplater og dusjkabinett på bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av steinbelagte metallplater (Decra), besiktiget fra taket (takstigen).

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Det er en god del mose i takrenne mot øst. Det aller meste er i del som "tilhører" 28 C. Mosen bør uansett fjernes da den hindrer avrenning til nedløp.



Mose i takrenna

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Musbånd i metall er montert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, takstoler i tre. Adkomst til areal ved raft via luker i knevegg. Undertak av Brettex.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

All lufting ser ut til å være over undertak. Ingen lufting av "kott" ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mulig det vil la seg gjøre å få noe lufting ved raft. Lufting i røst er ikke mulig (leilighet på begge sider).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen lufting ved raft

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer på soverom på loft, et i tre og et i PVC.

! TG 1 Dører

Inngangsdør med smalt glassfelt (2019).
Dør med stort glassfelt fra stue til veranda mot øst.

Det kan se ut som dørblad på verandadør har seget litt, men det meste av skjevheten er i karmen.

Liten utvendig skade i dørblad, mindre slitasje i terskel.
Ovennevnte avvik er for små til å gi en generell TG2.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot øst, adkomst fra stue og bakkenivå. Deler av veranda er overbygd.

Det er ikke montert rekkverk, men avstand til bakken er så liten at dette ikke regnes som et avvik.



Veranda mot øst

! TG 1 Platting ved inngang

Platting i tre ved inngang mot vest. Det ser ut som om platting er laget i samarbeid med nabo.



Platting mot vest

! TG 1 Utvendige trapper

Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Det er ikke montert rekkverk, men avstand til bakken er så liten at dette ikke regnes som et avvik.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater 1.etg

Gulv: Flis i gang og bad, belegg på vaskerom, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad, tapet i stue/kjøkken, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Oppsprekking i hjørner på vegg (sør), soverom 1.etg.
Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2.



Stue

! TG 1 Overflater loft

Tilstandsrapport

Overflater loft

Gulv: Flis i toalettrom, ubehandlet spon i kott, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater i toalettrom, ubehandlet spon i kott,
Fabrikkmalte veggplater i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Det mangler litt gulvlist på soverom mot nordvest (har trolig stått et skap her).
Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2.



Loftstue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1.etg er det støpt plate på mark.

Årshall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er bjelkelag i tre etter byggeårets normale oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst skjevhet i loftstua med 2,5 cm. Høyest ved hjørne mot sørøst, lavest i område mellom pipa og soverom mot nordøst.
Ca 1,9 cm skjevhet på soverom mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre. Måling bør gjøres som et felles tiltak for beboerne i 26 og 28.

Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Pusset og malt.
Jøtul vedovn i stua, glassplate under.

Sotluke i stua.

Ifølge opplysninger fra kommunen ble det utført feiing i 2023 og tilsyn av fyringsanlegg i 2024. Det ble ikke gitt anmerkninger etter tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre, malt. Folierte trinn.



TG 1 Innvendige dører

Slette MDF dører. MDF fyllingsdør med glassfelt mellom gang og stue.
Det er hovedsakelig brukt flate terskler.

Mindre merke i dørblad, samt små merker i karm, dør til bad.

Mindre merker/skader også på dørblad til soverom 1.etg og list ved dør til stue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beam sentralstøvsuger, uttak i hver etasje. Selve enheten er plassert i vaskerom/bod.

TG 1 Varme generelt

Tilstandsrapport

Gulvvarme i gang og på bad i 1.etg. toalettrom på loft.
Daikin Varmepumpe i stua (2023).
Jøtul vedovn i stua.

! TG 1 Skap og reoler

Ca 1,65 m skyvedørsgarderobe på soverom i 1.etg. Speil i begge dørene.
Innredning med 1,5 høyde trådkurver, hylle og heng.

! TG 1 TV og internett

Ifølge tidligere takst er det lagt frem fiber til boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget opp med bakgrunn i gjeldene Tekniske forskrift (TEK17) for året det ble pusset opp (2019). Ifølge forrige egenerklæring ble rommet "totalrenovert" da.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger (2025) og malte himlingsplater i innvendig tak (2019).

Stedvis noe dårlig fuging mellom bunnlist og sokkelflis. Dette er i hovedsak et "estetisk avvik", men utbedring av fuging bør vurderes.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 3 cm fall fra dør til sluk.

Lite hakk/merke i en flis.

Det er brukt betongbasert fugemasse (tilsv) i overgang mellom flis og terskel. Her bør det brukes elastisk fugemasse.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Ifølge forrige egenerklæring er det "Ny membran på gulv med sikkerhetsduk og mansjetter rundt sluk, avløp, hjørner og overgang til vegg."

Avløp fra vask går i rør gjennom gulv. Det later til å være smurt membran opp langs røret.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det virker å være lagt smøremembran, men denne er lagt over klemring. Denne begynner å sprekke opp/løsne. Det kan ikke utelukkes at det er lagt membran som er klemt mellom sluk og klemring, men denne er i så fall ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å anbefale tiltak, kun forrige eier kjenner utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med overliggende vask, skuffer under benk. Skap (ca 14 cm dypt) med speil og lyslist over benk. Dusjkabinett med glassvegger, vegghengt toalett med innbygd cisterne (begge 2025).

Hvis toalett er montert etter anvisning, vil lekkasjevann komme ut mellom vegg og toalett. Dokumentasjon ligger i boligmappe på nett.

Det er også et blindet uttak i vegg, som sannsynligvis har gått til vaskemaskin. Rommet var opprinnelig bad/vaskerom.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk (ventil i tak, tilluft under dørbblad).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak dusjkabinett). Det ble ikke påvist unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Rommet er fra byggeår og er på tegning definert som bod. Det er derfor ikke sikkert at grunnoppbyggingen er som for et vaskerom. I rapporten er det brukt betegnelsen "Vaskerom/bod" for å få en grundigere beskrivelse av rommet, som uansett er i bruk som vaskerom. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og malte himlingspalter i innvendig tak.

Enkelte mindre merker i vegg. Stedvis noe mindre oppsprekking i hjørner.

Ovennevnte er ikke nok til å gi generell TG2.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

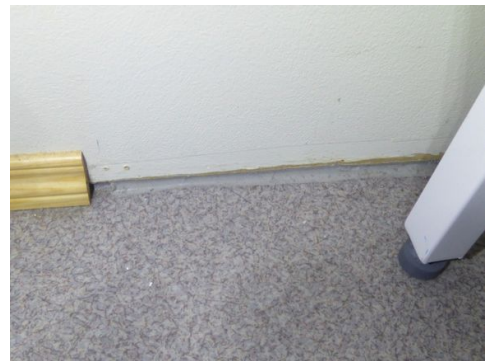
Det er 1,5 cm fall fra dør til sluk.

Belegg er ikke brettet opp langs vegg. Det mangler gulvlist på mindre del mot nordvest; her er det fuget mellom belegget og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuget mellom belegget og vegg

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Vannrør (inntak) kommer opp i gulv. Det er ikke påvist direkte utettheter rundt røret, men dette er et svakt punkt som bør holdes øye med. Det er montert "Aqualarm" ved VV-bereder.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør til sluk.
Ca 90 cm systemoppheng med trådiskuffer, hylle og heng. Ca 70 cm reol i metall.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 3 Ventilasjon

Det er tilluft via åpning under dørbblad, men ingen avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Pga rommets plassering kan etablering av avtrekk vise seg å bli utfordrende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført. Våtzone er i hovedsak mot naboileilighet.
Boring fra kjøkken lot seg ikke gjøre grunnet innredning.
TG1 settes med forbehold, da systemet krever at det settes en TG.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med folie. Ca 4,25 m benk inkl ca 86 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 60 cm høy -/matskap. Ca 5,15 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Kitchen Board over benk. Overflater på innredningen ble ifølge hjemmelshaver pusset opp i 2019.

Det ser er montert vannstoppsystem ("Aqualarm") i skap under vask.
Hjemmelshaver opplyser om at kun fastmonterte hvitevarer følger med.



Kjøkk

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er ca 1 m benk med overliggende vask, skuffer under benk. Speil og lys over benk. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne.
Avtrekksventil i knevegg.

Oppvarming med elektriske varmekabler, ny termostat i 2024.
Det er montert "Aqualarm" under vasken.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom loft

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap og stoppekran på vaskerom/bod.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mulig at det kan stakes via sluk (evt toalett). Etablering av stakpunkt nå vil være utfordrende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken. Selve enheten er plassert på kott mot vest.
I vaskerom/bod er det 2 brytere. Den ene (VALLOX1992) er av/på bryter for ventilasjon, den andre (1-2-3-4) er for effekten på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran ved inngang.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i vaskerom/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VV-berederen er 20 år i mars 2025.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i vaskerom/bod, automatsikringer.
Ifølge hjemmelshaver ble det foretatt el-tilsyn i 2021, uten at det ble funnet avvik. Det er imidlertid utført el-arbeider etter dette.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring for mindre arbeider utført i 2019 samt faktura for arbeider gjort i 2025, men ikke samsvarserklæring fra hovedinstallering.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere (uten årstall) i begge etasjer. Det er slokkeapparat fra 2021 i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ifølge tidligere takst er dreneringen 1993, da de 3 leilighetene opprinnelig ble satt opp.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ifølge tidligere takst er det "ringmur i betong". Sannsynligvis stripefundament i betong.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet plan tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Med endret klima og våtere vintre kan det ikke utelukkes at det må gjøres tiltak på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Ifølge tidligere takst er bunnledninger (det som ligger i bakken) fra 1993.

Årstall: 1993

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1993

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Antatt byggeår

Beskrivelse

Utebod med enkel utførelse. Støpt dekke. Yttervegger i tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. A-tak, taktekke av betongstein, undertak av tyne plater. Takrenner og nedløp i plast. Panelt boddør.

Boden er kraftig avstivet innvendig.

En del innvendige fuktmerker i panel, mest mot sør. Enkelte utvendige småskader i panel.

Begynnende utvendig råteskade i dør, døra er treg.

Nedbøyning i takrenner, mest mot vest. Lekkasjer fra skjøt, skade på en rennekrok. Det mangler endelokk mot nordvest.

Boden trenger en del vedlikehold.

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

119 m²/119 m²

Rekkehus: Gang, Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Loftstue, Toalettrom, Kott

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kringelveien 7 ,8407 SORTLAND 79 m ² 1995 2 sov	04-03-2024	2 200 000	2 650 000		2 650 000	33 544
2 Tore Hunds vei 11A ,8400 SORTLAND 69 m ² 1982 1 sov	17-01-2024	2 250 000	2 200 000		2 200 000	31 884
3 Karles vei 28C ,8403 SORTLAND 122 m ² 1993 3 sov	24-11-2024	3 490 000	3 410 000		3 410 000	27 951
4 Snorres vei 27B ,8403 SORTLAND 169 m ² 1974 3 sov	02-03-2021	3 680 000	3 500 000		3 500 000	20 710
5 Sørmoveien 6D ,8403 SORTLAND 155 m ² 1974 4 sov	28-12-2016	3 170 000	3 000 000		3 000 000	19 355
6 Snorres vei 20A ,8403 SORTLAND 155 m ² 1973 4 sov	01-07-2019	2 700 000	2 650 000		2 650 000	17 097
7 Sørmoveien 4C ,8403 SORTLAND 184 m ² 1974 4 sov	03-11-2019	2 850 000	2 700 000		2 700 000	14 674

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	12 271
Eiendomsskatt	Kr.	4 694
Vann og avløp (2024)	Kr.	8 359
Feiing	Kr.	693
Renovasjon 240 l	Kr.	5 516
Normalt vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 750 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 760 000

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

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

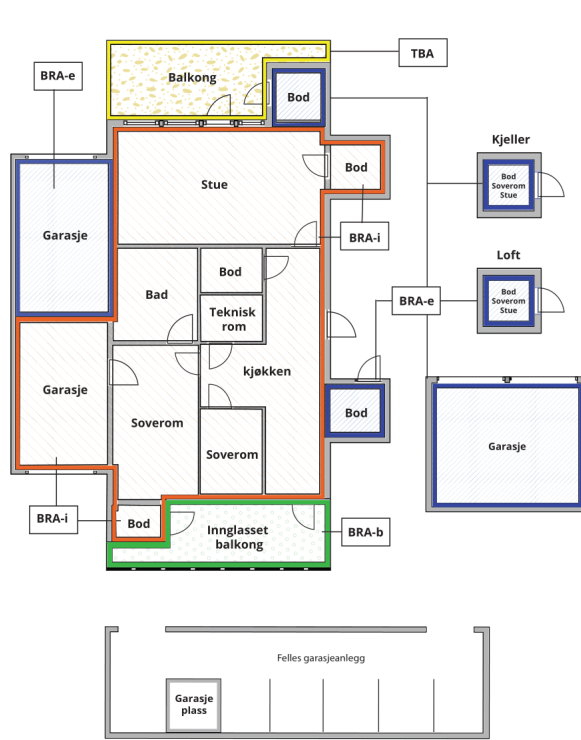
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	73			73	23		73
Loft	46			46		6	52
SUM	119				23	6	125
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Vaskerom/bod, Stue/kjøkken		
Loft	Loftstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1.etg er bod i bruk som vaskerom. Bad/vaskerom er i bruk som bad, men kan trolig endres til bad/vaskerom. På loft er det 2 soverom (1 på tegning).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Lysflate på alle soverom er for liten.

Det er synlige gipsplater mot naboileiligheter (kott ved raft), men det er ikke fuget i skjøt. Det kan imidlertid være at det er lagt dobbel gips med forskjellige skjøter.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	117	2
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1753		0	271.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Karles vei 28 B

Hjemmelshaver

Olsen Charlotte Antonie, Korneliusen Jan-
Hermund Wessel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt like sør for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, via felles privat vei (GNR 15 BNR 1717) som beboere i 26 og 28 eier en ideell del av (1/7).

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boliger. På plankartet er det faktisk regulert til vei over 28 C og 24 B.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Grøntareal mot øst.
Det følger med en ideell andel (1/7) av GNR 15 BNR 1717, som i all hovedsak er areal for vei inn til boligene.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.
Boligen ligger ifølge kommuneplanen i "Rød støysone".

Bebyggelsen

I tillegg til leiligheten, er det en utvendig bod på tomten. Omkringliggende bebyggelse er rekkehus og eneboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
928 000	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 090 000	2021

Forsikring

Selskap If..	Avtalenr 1424310	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 12 271
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.11.2004	Gjenoppbygging etter brann	Gjennomgått	3	Nei
Gårdskart/NIBIO	03.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	16.08.2021		Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

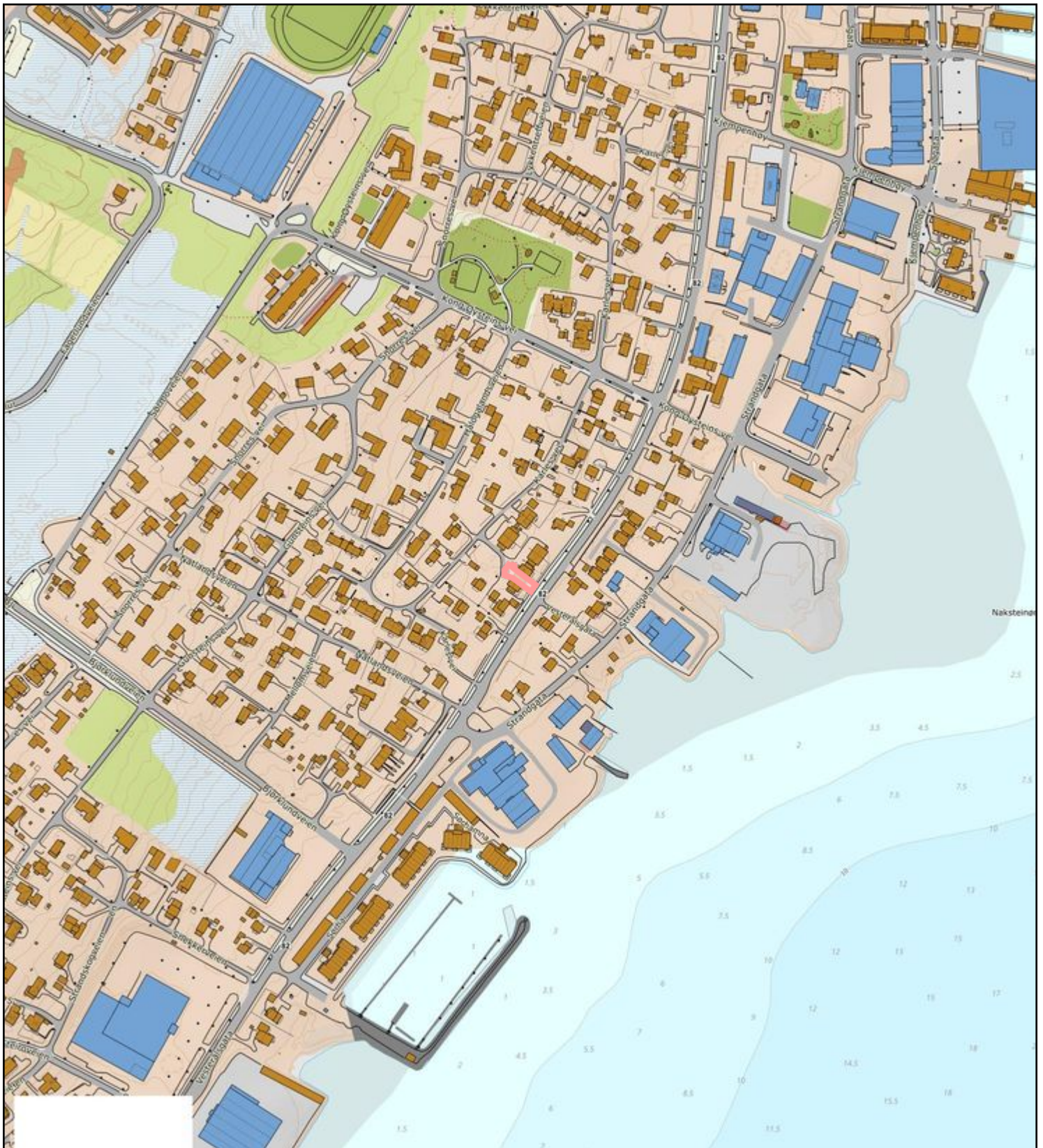
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA1366>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 03.03.2025 14:56
 Eiendomsdata verifisert: 03.03.2025 14:54

GÅRDSKART 1870-15/1753/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 15/1753/0

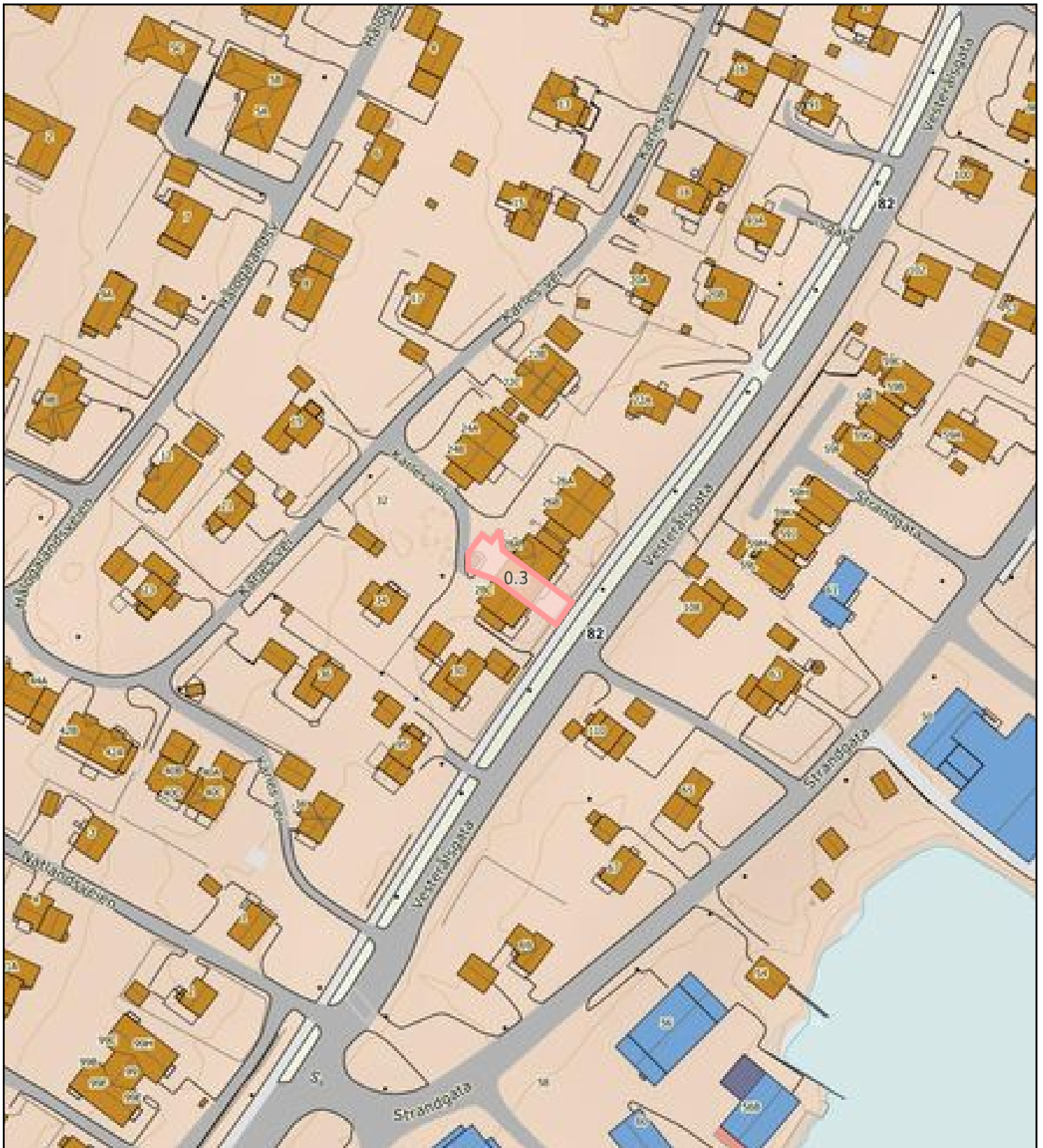


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.3	0.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.3	0.3

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.03.2025 14:56

Eiendomsdata verifisert: 03.03.2025 14:54

GÅRDSKART 1870-15/1753/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1753/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygdt, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.3	0.3
	0.0	0.0
	0.3	0.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.03.2025 14:57

Eiendomsdata verifisert: 03.03.2025 14:54

GÅRDSKART 1870-15/1753/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1753/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	
	0.3	0.3
	0.0	0.0
	0.3	0.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250030
Adresse	Karles vei 28B		
Postnr.	8403	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 4 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Jan-H	Etternavn	Wessel Korneliussen
Selger 2 Fornavn	Charlotte	Etternavn	Antonie Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tømrer Pettersen, Nilsson Haras og Elektro installasjon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tømrer Pettersen utførte montasje av fibo veggplater, listverk og nye foringer. Nilsson Haras utførte demontering og montering av rør, toalett og dusjkabinett. Membran og tette sjikt var utført av tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

Legger med kvitteringer og relevant dokumentasjon i boligmappe.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Nilsson Haras

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med fornying av bad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elektro Installasjon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av termostat på toalettrom.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Ja, det skal det gjøre.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

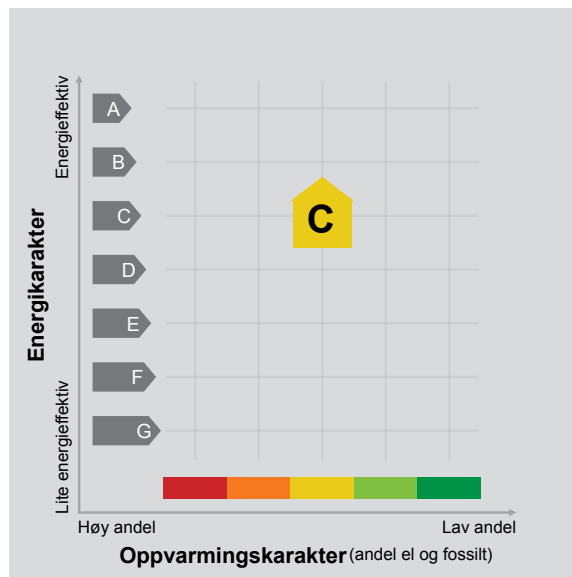
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Karles vei 28B
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1753
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19306895
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91121
Dato	12.03.2025



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 innnetemperaturen

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Montering tetningslister**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Plikten 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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: 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 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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.

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		Beregnet areal	271.2
Etablert dato	09.08.1993	Historisk oppgitt areal	271,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.08.1993			15/1717 (-271,6), 15/1753 (271,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619528.7	516514.66	0	Ja	271.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN CHARLOTTE ANTONIE F020999*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Karles vei 28B 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)
KORNELIUSSEN JAN-H WESSEL F060999*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Karles vei 28B 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1870-15/1717	Grunneiendom	1/7

Adresse

Vegadresse: Karles vei 28 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19300609		Rekkehus (131)	Bygning revet/brent (BR)	

2	19306895		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	30.03.2007
3	190186342		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 19300609: Rekkehus (131), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	121
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	121
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.01.1993	22.03.2001
Igangsettingstillatelse	14.01.1993	22.03.2001
Tatt i bruk	12.09.1993	22.03.2001
Bygning revet/brent		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	15/1753	73	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

2: Bygning 19306895: Rekkehus (131), Ferdigattest 30.03.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	121
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	121
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.04.2005	20.05.2005

Igangsettingstillatelse	12.04.2005	20.05.2005
Ferdigattest	30.03.2007	25.09.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karles vei 28B	H0101	15/1753	121	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

3: Bygning 190186342: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.09.1999	24.09.1999
Bygningsnummer utgått		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1753	-	-	-	-	-



FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 99, nr. 1

Søker Gudmund Haugstvedt AS	Adresse ,Øvraveien 55 8400 SORTLAND	Tlf. 76127390 90924305
Tiltakshaver Kjellfrid Lie	Adresse Karlesvei 28 B, 8400 SORTLAND	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Karlesvei 28 B	Gnr. 15	Bnr. 1753	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	04.01.2005			
Arbeidets art	Nybygg, oppbygging etter brann.			
Byggets art	Bolighus, del av rekkehus			
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato		Saksnr.
		12.04.2005		136/05


Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

Ingen merknader

Sted og dato: Sortland kommune	30.03.2007	Underskrift: 
-----------------------------------	------------	--

Kopi sendes til:

Navn Mur & Maleteknikk AS	Adresse Ånstadsjøen, 8400 SORTLAND
Navn Rørlegger Jonny Valle AS	Adresse Markveien 9, 8400 SORTLAND

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
SORTLAND

J.nr.	67/93
Målebrev nr.	91753
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	1753	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	271.6		

Dagbokstempel
REGISTERT
17 AUG 1993
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 4291

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

Dato for forretningen	09.08.93
Rekvirent	BYGG OG BOLIGSERVCE A/S
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR.15 BNR.1717. FORRETNINGEN ER UTFØRT SOM KONTORFORRETNING, OG MARKDATA ER HENTET FRA KARFORRETNING AVHOLDT 08.09.92. DELINGEN ER GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN 07.07.93, SAK 133/93. TOMTEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	09.08.93	<i>Kjersti Løkse</i> KJERSTI LØKSE Leder for oppm. myndigheten	<i>Lars Nyvold</i> LARS NYVOLD avd. ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
REGISTERT	TINGLYST
17 AUG 1993	Gebyr betalt med kr. 72,-
SORENSKRIVEREN I	Dok. avgift betalt med kr.
VESTERÅLEN	Merknad etter toll § 11.
Dagboknr: 4291	<i>[Signature]</i>

Påtegninger (rettelser o.l.)

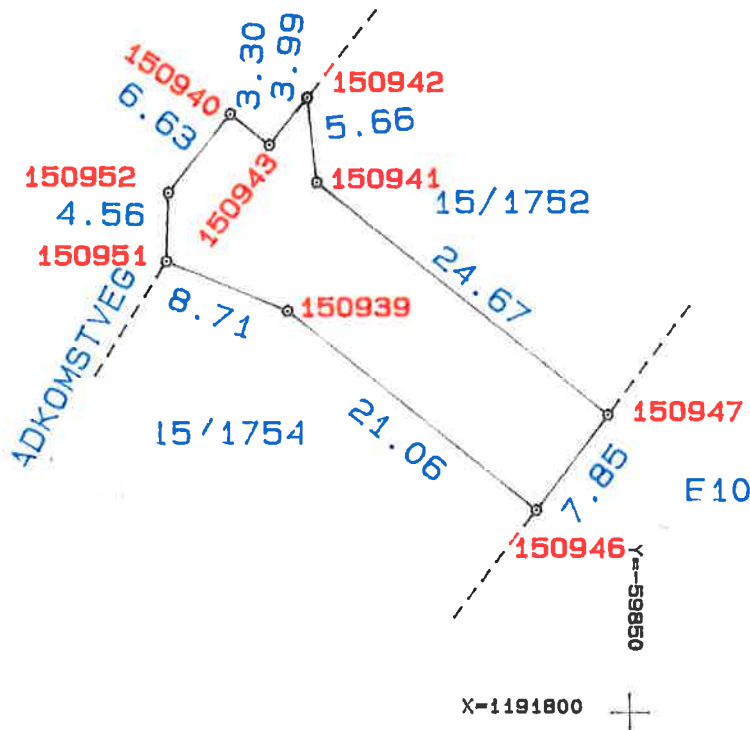
--

Gnr 15	Bnr 1753	Festnr
Representasjonspunkt X 1191827 Y -59866 Z		
Kartblad ED249-05-46-3	x	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areall 271.6	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 67/93
Målebrev nr 91753

N

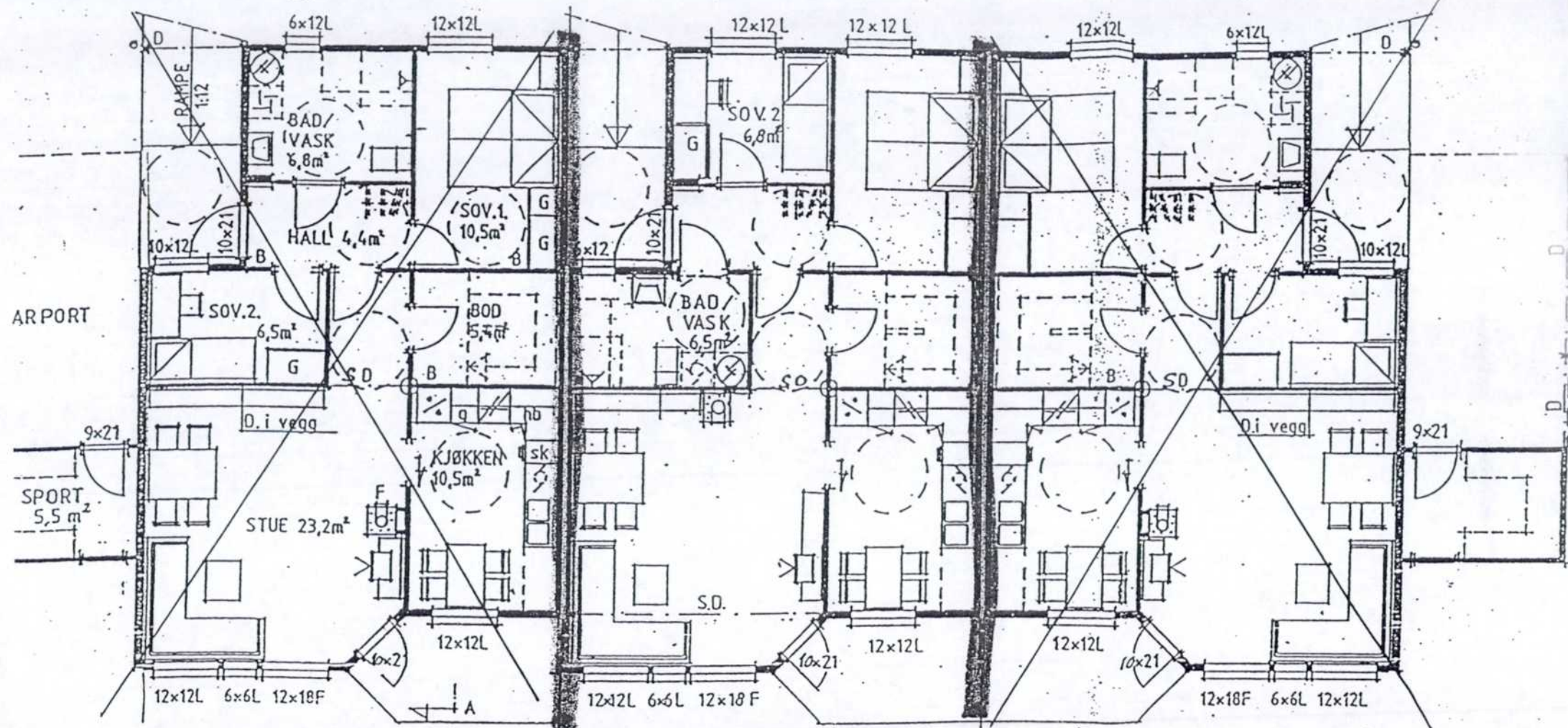


PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
150942	Gkj bolt jord	1191840.70	-59871.37	5.66	
150941	Gkj bolt jord	1191835.08	-59870.74	24.67	
150947	Gkj bolt jord	1191819.68	-59851.46	7.85	
150946	Gkj bolt jord	1191813.43	-59856.21	21.06	
150939	Teoretisk punkt	1191826.58	-59872.67	8.71	
150951	Gkj bolt jord	1191829.89	-59880.72	4.56	
150952	Gkj bolt jord	1191834.45	-59880.58	6.63	
150940	Gkj bolt jord	1191839.64	-59876.44	3.30	
150943	Gkj bolt jord	1191837.58	-59873.86	3.99	

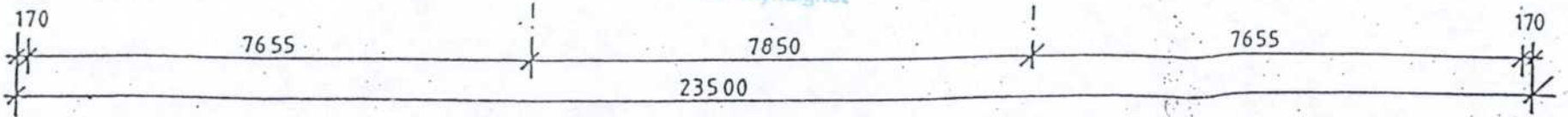
LEILIGHET C

LEILIGHET B

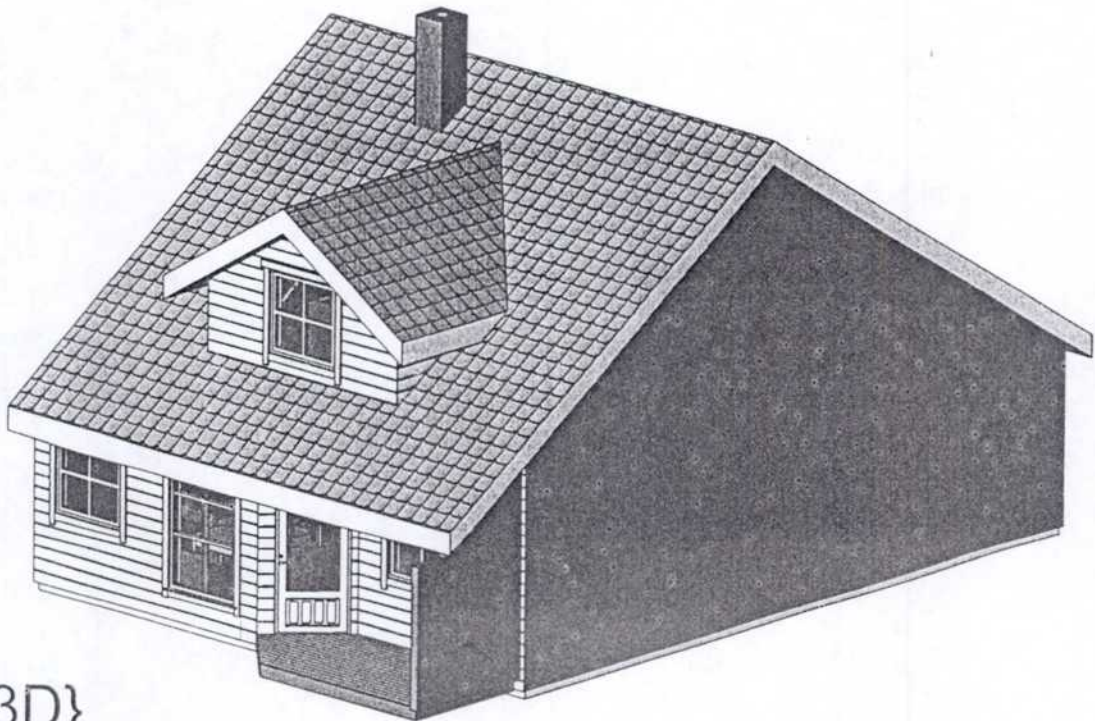
LEILIGHET A



SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

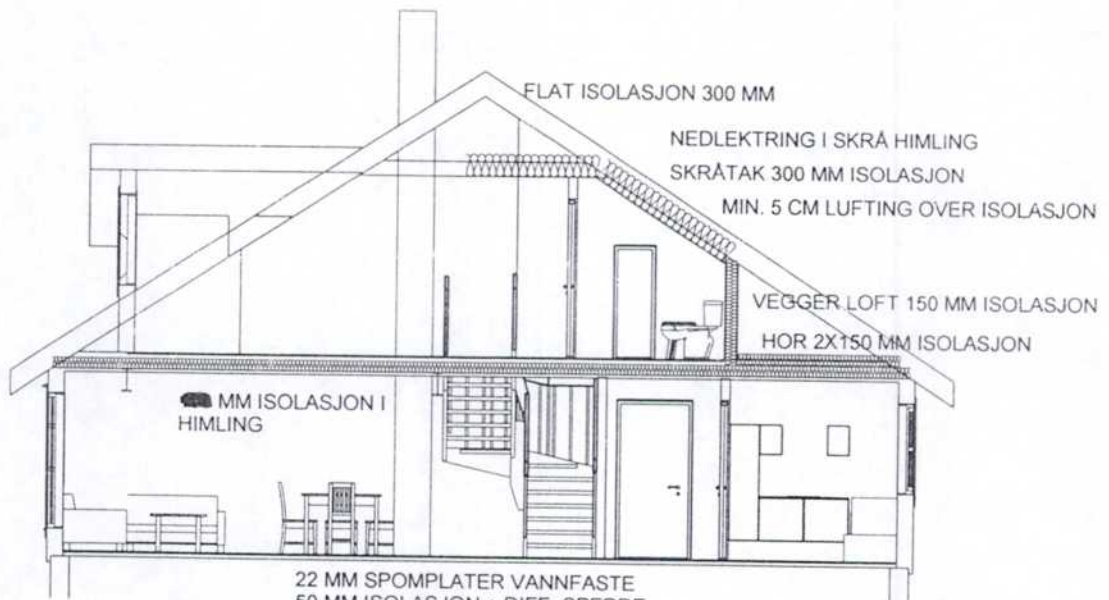


1. ETASJE



1

{3D}



2 Snitt A

1 : 100

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

Ing. Gunnar Einejord AS

IF SKADE

Perspektiv A, Snitt

Tlf. 41126390 □ Faks. 76931920
einejord@start.no

Project number 102

Date 08.11.04

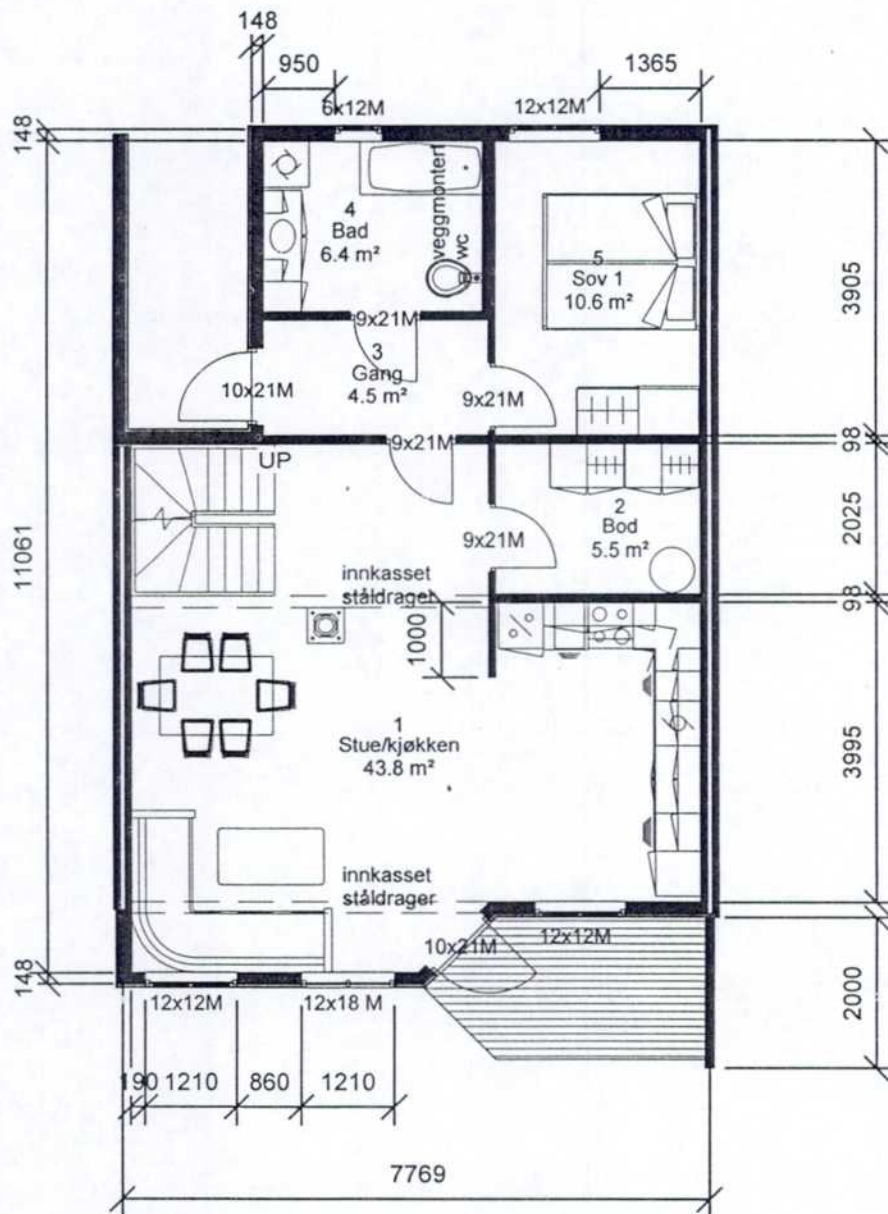
Drawn by gae

Checked by

www.einejord.com

Karles vei 28 B

A103



ALLE MÅL OPPGITT PÅ TEGNING ER CA. MÅL OG MÅ TILPASSES EKSISTERENDE GRUNNMUR/FUNDAMENTER.

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

Ing. Gunnar Einejord AS

Tlf. 41126390 ☐ Faks. 76931920
einejord@start.no

www.einejord.com

IF SKADE

Karles vei 28 B

Plan 1. etasje

Project number 102

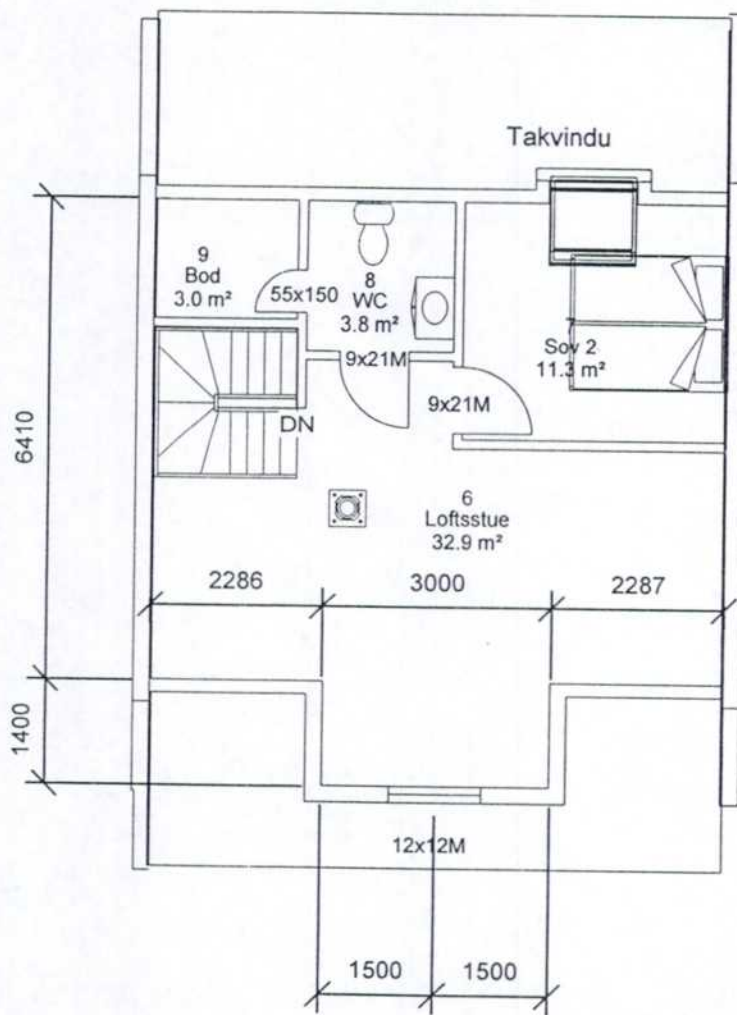
Date 08.11.04

Drawn by gae

Checked by gae

A102

Scale 1:100



ALLE MÅL OPPGITT PÅ TEGNING ER CA. MÅL
OG MÅ TILPASSER EKSISTERENDE
GRUNNMUR/FUNDAMENTER

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

Ing. Gunnar Einejord AS

Tlf. 41126390 Faks. 76931920
einejord@start.no

www.einejord.com

IF SKADE

Karles vei 28 B

Plan loft

Project number 102

Date 08.11.04

Drawn by gae

Checked by gae

A101

Scale

100



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1753	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243804292	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19306895	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Karles vei 28B, 8403 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Kombinert ildsted	Jøtul AS	F 370 Serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.01.2024	Tilsyn av fyringsanlegg	19.09.2023	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243804292

BruksenhetId	243798879	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19300609	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243798879.

BruksenhetId 243831032

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 190186342

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygningsnummer utgått

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243831032.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Grunnkart

Eiendom: 15/1753
Adresse: Karles vei 28B
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usiss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2025

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



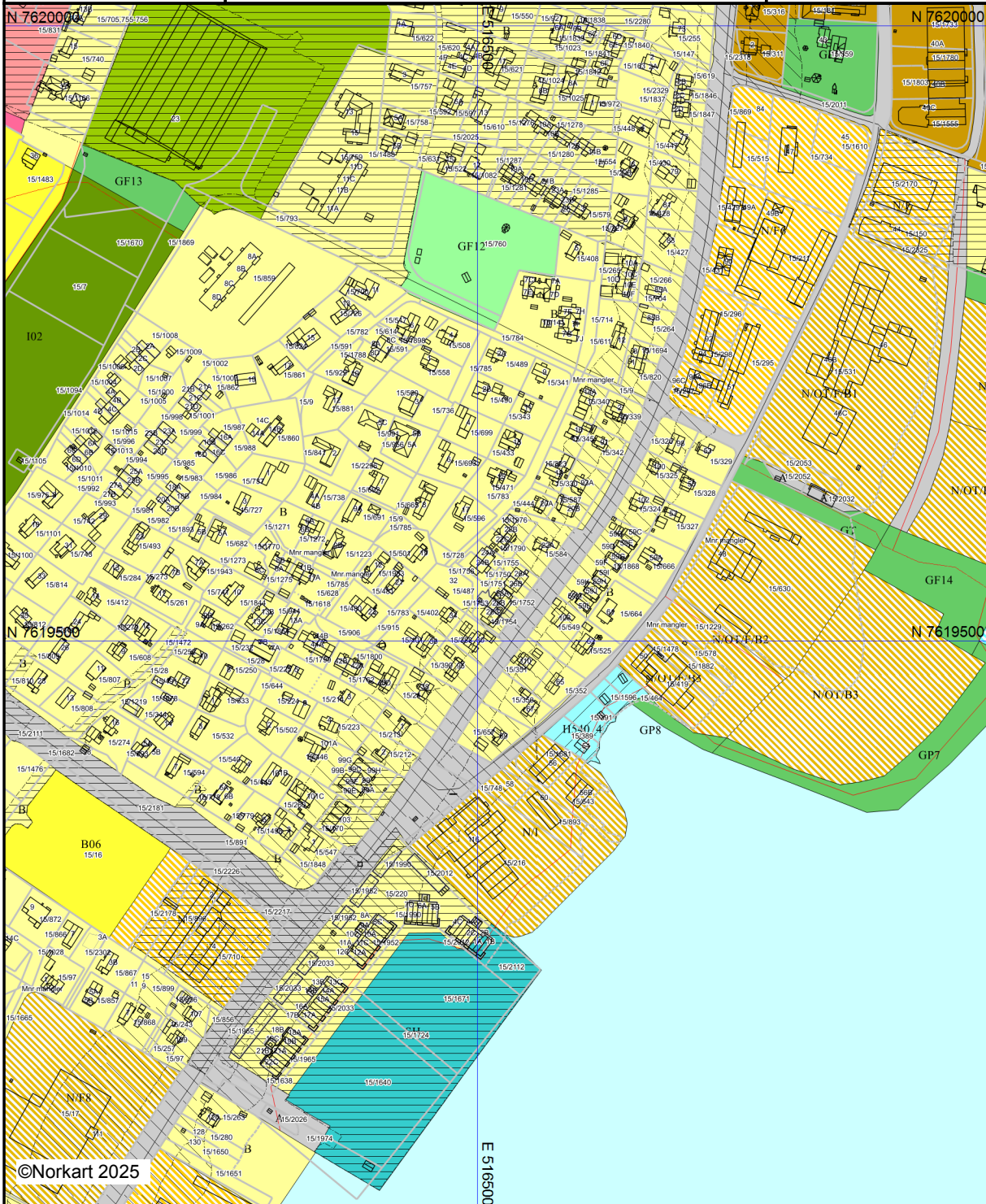
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1753
Adresse: Karles vei 28B
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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.

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter

til

reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårds-rom o. s. v. må gis en tiltalende utformning og behandling. Byg-ningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3. des. 1963.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1753//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1753	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karles vei 28B, 8403 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 108 m ² KPHensynsonenavn H210_1 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 271 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 51 m ² KPHensynsonenavn H220_2 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963007
Navn	Sortland bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/PP_1870_007_bestemmelsen.pdf
Delarealer	Delareal 139 m ² Formål Boliger
	Delareal 132 m ² Formål Kjørevei

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-80-0	FFFF66	255-255-51	0-0-80-0
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Foretninger	1150	CC99FF	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	AC6688	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	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utøppholdsareal	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	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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	0-20-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCC00	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	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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						
Frømråde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	669966	102-204-102	40-0-40-20
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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						
Skyltefelt/øvingområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursutnyttning	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

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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
Ferdseil	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	0099CC	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
Drakkeavann	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	00DDFF	0-238-238	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strekene i tegningene: 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390			FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStaySone	210, 220, 230, 290			000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpGjennomføringSone	610, 620, 830			000000/FF0000, svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580			000000/FF0000, svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone	710, 720, 730, 740, 750			000000/FF0000, svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
(Arealst 1 og 2)				
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910			000000, hvit. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssone, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse						Nåværende			Nytt			
		Lengde (mm)		Mellomrom (mm)		Vertniv		Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)			
		Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	3	Tunnell	På bakken	Bro mv.	Tunnell	På bakken	Bro mv.
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	0,35	0,4							
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	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												
Kollektivtrase	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								
Småbåttled	1162	0,2		0,5		0,4								
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3		1								

Linjesymbol	SOSI-kode
-------------	-----------

Tegnforklaring



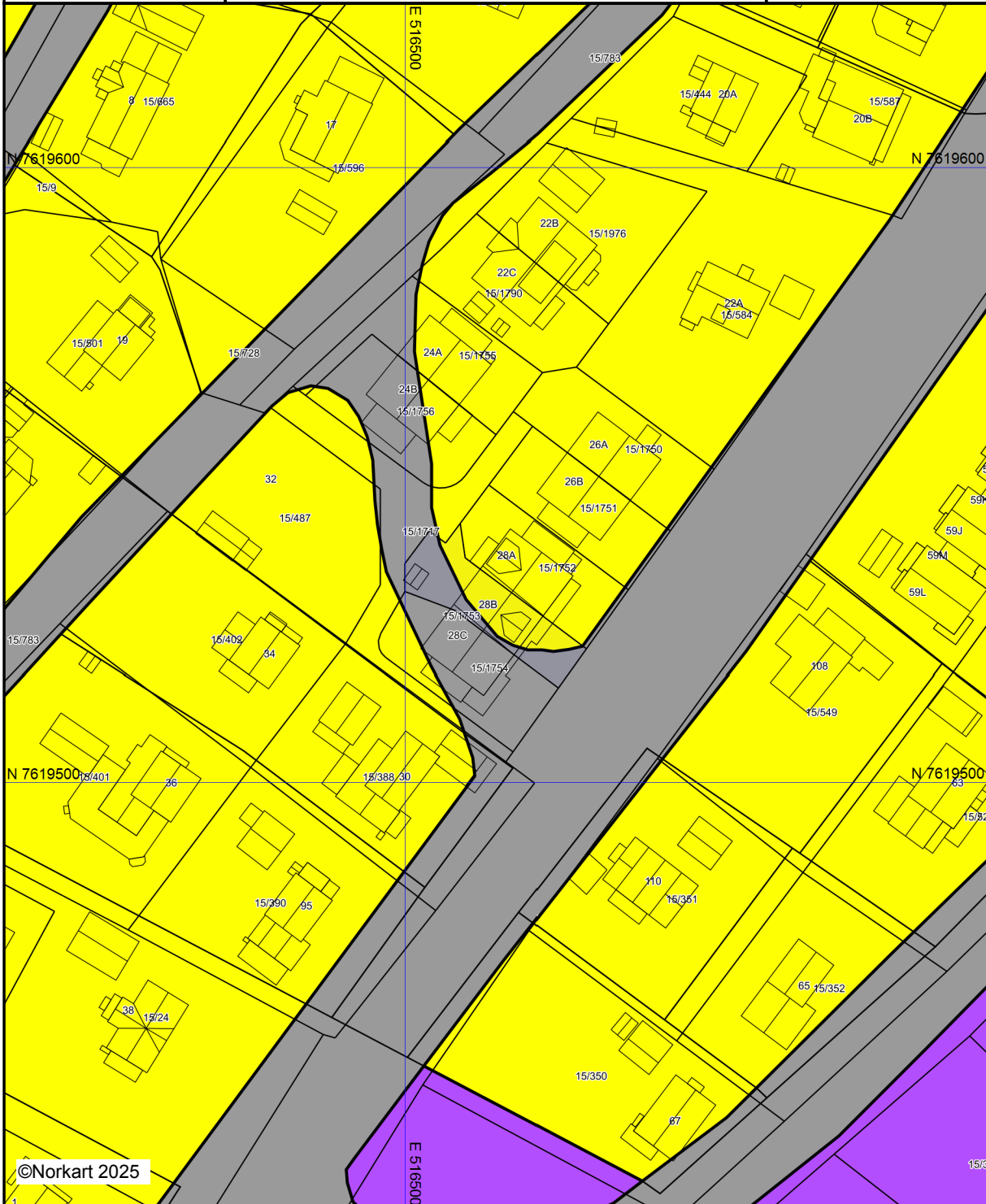
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1753
Adresse: Karles vei 28B
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert kantkjørebane

Karles vei 28B

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Lamarka Linje 754	8 min 🚶 0.6 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min 🚶
✈️ Svolvev lufthavn Helle	1 t 43 min 🚶

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørklundveien 4	11 min 🚶
🚗 PWR UP - Coop Sortland	14 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

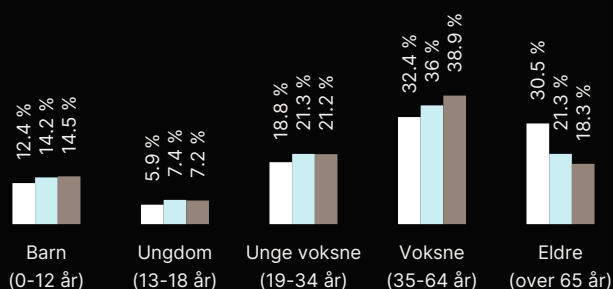


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lykketreff barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lykketreff PostNord	10 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Sjøgata	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Karles vei 28B

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Lamarka Linje 754	8 min 🚶 0.6 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 43 min 🚶

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørklundveien 4	11 min 🚶
🚗 PWR UP - Coop Sortland	14 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

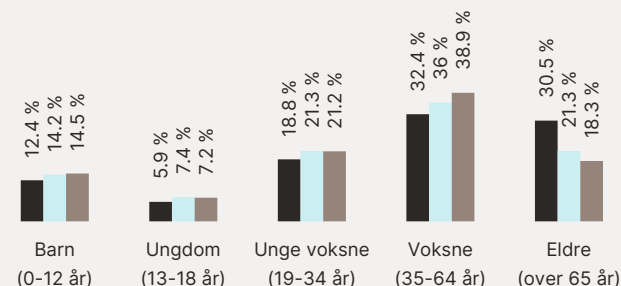


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lykketreff barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lykketreff PostNord	10 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Sjøgata	12 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



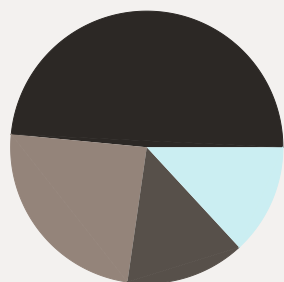
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Sortland idrettspark	9 min
	Fotball, friidrett	0.7 km
	Blåbyhallen Sortland	9 min
	Friidrett	0.7 km
	Frisk Sortland	14 min
	Feel24 Kjøpmannsgata	15 min

Boligmasse

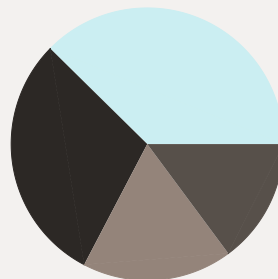


- 48% enebolig
- 13% rekkehus
- 24% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

	Sortland Senter	12 min
	Apotek 1 Blåbyen	12 min

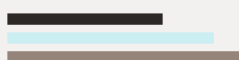
Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

- Nattland/Lykketreff
- Sortland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

