

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 41, bnr. 82

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-1997

Eiendomsverdi ref nr: JX3062

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN

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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder og de ulike byggeår.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.

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

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

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

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stålplater og bølgeblikk fra de ulike byggeår. Pipebeslag av metall. Fastmontert takstige. Takrenner og taknedløp i aluminium på hoveddel og av plast på tilbygg mot vei.

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med stående bordkledning og stedvis liggende bordkledning.

Saltak med plassbygget konstruksjon i hoveddel, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje. Vesentlig er vindu fra 2014-til 2020 samt enkelte vindu fra 1980-tallet.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 2020.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 1986.

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, tapet, malt strie og malt panel på vegg, malte slette tak, panel og himlingsplater i tak.

Teglsteinspipe fra byggeår, forlenget fra kaldloft og over tak med lettklinker og vedovn 1. og 2. etasje. Sotluke i kjeller.

Rom under terreng med gulv på grunn av betong og kledning på de fleste vegger.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 1. og 2. etasje.

Det er registrert tegn til skadedyr i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1983, fornyet i 2005 iht. egenerklæring.

Våtromsbelegg på vegger og malte himlingsplater i tak.

Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Tettesjikt er utført med beleg. Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom fra 1983, fornyet i 2005 iht. egenerklæring.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med panelovn.

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder.

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu og vindu som kan åpnes.

Fuktmåling er utført i underliggende åpen gulvkonstruksjon uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1986 med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvaske, overskap, underskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberør og kobberør med plastkappe, fra de ulike byggeår og moderniseringer. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast, metallsluk i kjeller.

Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår. Stakeluke i kjeller.

Materiale på bunnledning er ikke kjent.

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Varmepumpe montert i stue (luft-til-luft).

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår og moderniseringer.

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Det er utført tiltak med drenering på oversiden av boligen tidlig på 2000-tallet iht. eier.

Bygningen har grunnmur av betong i eldste del.

Murt grunnmur med utvendig puss og stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon i tilbygg.

Søylefundamenter av betong i tilbygg med hovedinngang.

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med tilnærmet flatt terreng på oversiden og fall fra bolig på nedsiden.

Privat avløp med septiktank og overløp til grøft.

Boligen har vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk.

Alder og materiale på utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Septiktanken er av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger.

Endring i bærende konstruksjon og fasadeendring er søknadspliktig.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

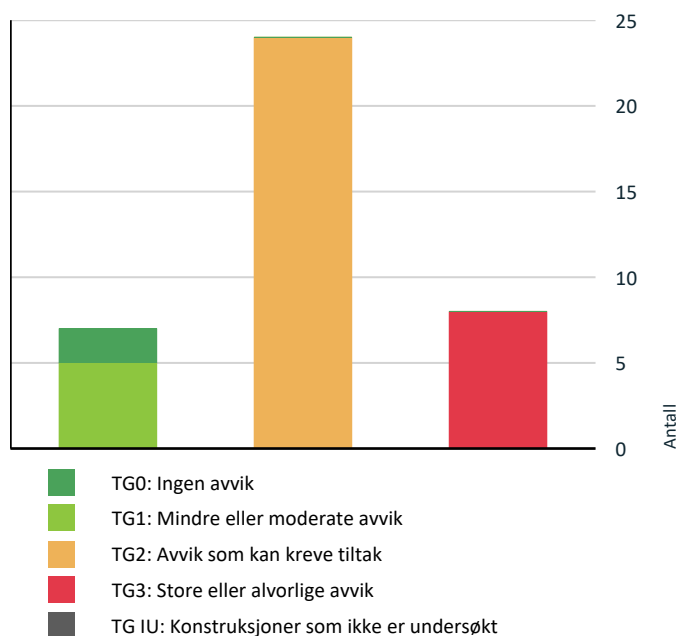
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke ferdigmelding for garasje.

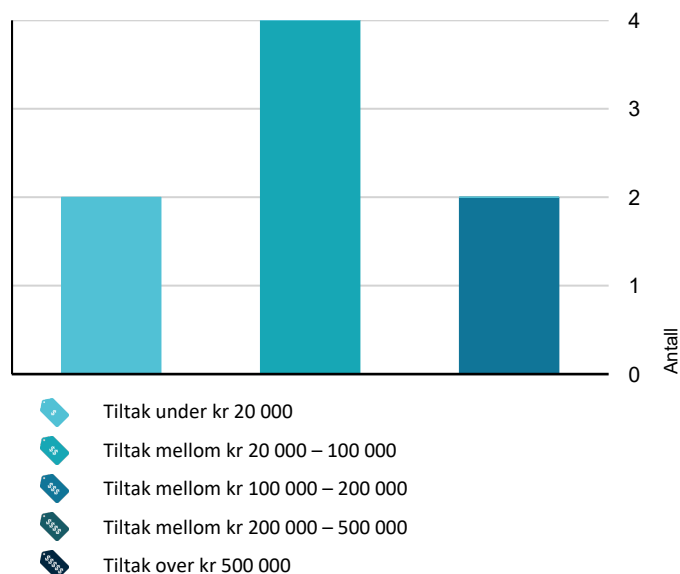
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Bolig fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Forlenget hoveddelen mot nordvest. Opplysning iht. eier ved befaring.
1986	Tilbygg	Tilbygg med stue mot vei og inngangsparti. Opplysning iht. eier ved befaring.
	Modernisering	Fornytt bad og vaskerom i perioden 2005-2008. Opplysning iht. egenerklæring.
	Modernisering	Det er skiftet en del vinduer i perioden 2014-2020. Utført av faglærte/firma iht. egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med stålplater og bølgeblikk fra de ulike byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og vindu i 2. etasje, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekingen.

Det er påvist stedvis rust på takplatene.

Det er påvist stedvis råteskade i vinds kier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking, bør det vurderes utskiftning eller ytterligere undersøkelser for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Lokal utbedring av rust på takplatene bør utføres for å hindre videre korrosjon og forringelse av takets levetid.

Råteskader i vinds kier bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert beskyttelse mot vær på kjenninger.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag av metall. Fastmontert takstige. Takrenner og taknedløp i aluminium på hoveddel og av plast på tilbygg mot vei. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke montert takrenner eller takfotbeslag på tak over hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for snøras og personskafe.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner og takfotbeslag bør monteres over hovedinngangen for å hindre vanninntrenging og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med stående bordkledning og stedvis liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen på de fleste fasadene.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til luftespalten og videre inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med plassbygget konstruksjon i hoveddel, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen i eldste del er utført uten lufting av kaldloft, uten dampspærre mot underliggende oppholdsrom, og det er påvist stedvis antydning til muggvekst og misfarging i trekonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføring av pipe. Undertak er ikke fagmessig utført rundt pipe.

Takkonstruksjonen i alle tilbygg er ikke tilgjengelig for undersøkelser og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tett dampsperre i himling og forbedret lufting/ventilering for å redusere risiko for fuktskader, muggvekst og redusert inneklime.

Gjennomføringer i takkonstruksjonen, spesielt rundt pipe, bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre fagmessig utførelse av undertak og hindre vanninntrenging.

Det bør etableres adkomst til kaldloft i tilbygg for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader.

Eldre takkonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn, med særlig fokus på undertak, for å oppdage og utbedre eventuelle skader tidlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje. Vesentlig er vindu fra 2014-til 2020 samt enkelte vindu fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

Det er tegn til at vinduer er skiftet uten demontering av utvendig kledning. Det er dermed usikkerhet vedrørende tettedetaljer.

Det er påvist punktert vindusglass og påvist tegn på innvendig kondensering på de eldste vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag over vinduene og etableres luftespalte mellom treverk og beslag under vindu for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risiko for fuktskader.

Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre tettedetaljer rundt vinduene, spesielt der vinduer er skiftet uten demontering av utvendig kledning, for å unngå inntrenging av vann og påfølgende råteskader.

Punkterte vindusglass og vinduer med tegn til innvendig kondensering bør skiftes ut for å opprettholde god isolasjonsevne og forhindre ytterligere fuktskader.



TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 2020.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er ikke montert beslag over dørene og det er ikke montert beslag under terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag over dørene og under terrassedør for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til fuktskader, redusert levetid på dører og omkringliggende bygningsdeler, samt økt risiko for råte og andre følgeskader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, tapet, malt strie og malt panel på vegg, malte slette tak, panel og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje, fuktmerker og stedvis skader i 2. etasje.

Det er registrert stedvis knirk i gulv.

Brystningspanel i kjellerstue er sprukket flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

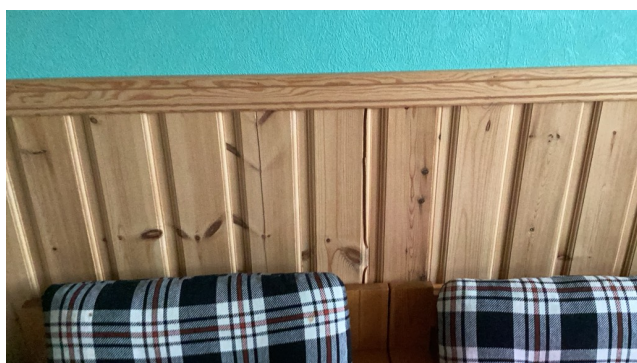
Tilstandsrapport

Overflater med slitasje, fuktmerker og skader bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av skjulte skader.

Knirk i gulv bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre god brukskomfort og unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Sprukket brystningspanel i kjellerstue bør repareres eller skiftes ut for å opprettholde estetikk og funksjon, samt redusere risiko for ytterligere skader.

Tiltak i 2. etasje må ses i sammenheng med konstruksjonen "Takkonstruksjon/loft".



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår, forlenget fra kaldloft og over tak med lettklinker og vedovn 1. og 2. etasje. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av forlenging av teglpipe.

Det er tegn til at det mangler ildfast plate under ildsted i 2. etasje. Ildstedet i 2. etasje er montert uten godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføring).

Det er registrert at overflater og listverk med brennbart materiale ligger mot pipevanger i flere rom.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe i kjeller.

Fliser på pipe er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist sprekker/riss i kjeller. Manglende dokumentasjon på forlengelse av teglpipe medfører usikkerhet om utførelsen er forskriftsmessig, noe som kan gi økt risiko for brann eller lekkasjer.

Ildfast plate må monteres under ildsted i 2. etasje for å redusere brannfare. Ildstedet i 2. etasje må tilkobles pipen med godkjent røykrørinnføring for å sikre trygg bruk.

Brennbart materiale må fjernes fra pipevanger i alle berørte rom for å hindre brannspredning.

Løse fliser på pipe bør festes eller fjernes for å unngå at de faller ned og for å sikre at pipens overflate er intakt.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann, røyklekkasje og skader på bygningen.

Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende pipevanger og plate under ildsted.

Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Gulv på grunn av betong, enkelte rom med påliggende tilfarerkonstruksjon i tre med påliggende gulvbelegg.

Overflate på yttervegger med ubehandlet grunnmur, platekledning og enkelte rom med utlektet isolert vegg med kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i kjeller. Hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne alt skadet treverk i eldste del og sørge for god utlufting og åpne murkonstruksjoner i kjelleren for å redusere risikoen for videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for ytterligere råte- og fuktskader, som kan medføre svekket bæreevne og dårligere innneklima.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon.

Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Kjeller i eldste del vurderes kun egnet som grovkjeller.

Tilbygg med kjellerstue:

Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn. Innvendig utlekting av grunnmur og tilfarergulv i trekonstruksjon er generelt å anse som utsatte konstruksjoner med øket risiko, og det anbefales generelt å foreta jevnlig kontroll.

Toalett i kjeller som er frakoblet vanntilførsel og ikke er i bruk bør demonteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 1. og 2. etasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert tegn til skadedyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert muselort i kjeller. Det er ikke observert skadedyr ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre at mus kommer inn i boligen, samt fjerne eksisterende spor etter skadedyr. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for helseskader, luktproblemer og skade på bygningsdeler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1983, fornyet i 2005 iht. egenerklæring. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsbelegg på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i våtsone ved badekar.

Belegg har løsnet fra underlag i hjørner flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å beskytte vinduet i våtsonen, for eksempel ved bruk av fuktbestandige materialer eller ekstra tetting rundt vinduet. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Belegg som har løsnet fra underlaget i hjørner bør utbedres for å hindre ytterligere skade på belegg.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet og det er ikke oppkant på membran ved dør.

Det er påvist at gulvbelegget ikke er fagmessig utført i gjennomføringer. Det mangler oppkant på belegg ved toalett.

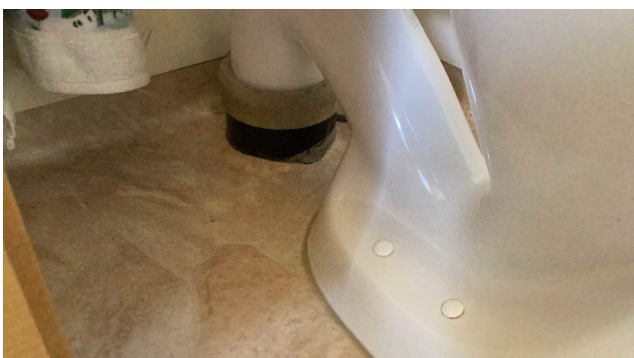
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende oppkant og feil utførelse ved gjennomføringer øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med belegg. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Der registrert skade på skjøt i gulvbelegg og utetthet i tettesjikt på vegg ved tak.

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved rørgjennomføringer under servant og ved toalett. Rørgjennomføringer er ikke tett.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelse i sluk er ikke mulig å vurdere grunnet stedlige forhold.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

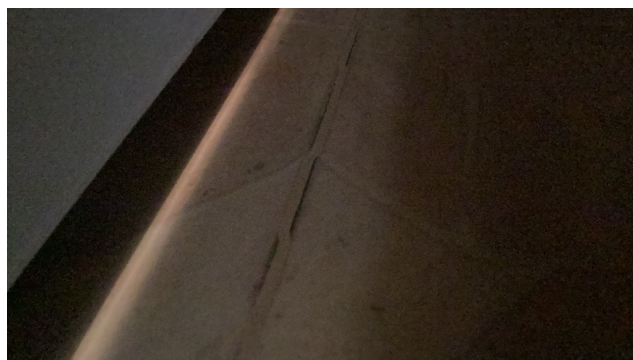
Det bør gjennomføres lokal utbedring av skader på skjøt i gulvbelegg og utetthet i tettesjikt på vegg ved tak for å hindre fukttrentrengning i konstruksjonen.

Rørgjennomføringer under servant og ved toalett må tettes for å redusere risiko for fuktskader.

Sluket bør tilrettelegges for bedre inspeksjon og rengjøring, da begrenset tilgang øker risikoen for lekkasjer og tette avløp.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk, bør det vurderes utskifting for å unngå fremtidige fukt- og vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, toalett og badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft med luftespalte ved dør

Dersom avviket ikke utbedres, vil det være fare for dårlig luftskifting, økt luftfuktighet og utvikling av skader. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe i gang.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 1983, fornyet i 2005 iht. egenerklæring.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bunnlist og det er ikke registrert fugemasse i hjørneprofiler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å unngå risiko for fuktskader og råte. Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert.

Våtromsplater må monteres i henhold til leverandørens anvisning, inkludert bruk av bunnlist og fugemasse i hjørner, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert stedvis ujevnheter i overflate på belegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utførelsen med manglende fall til sluk medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller søl, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Montering av lekkasjedetektor med automatisk stengefunksjon kan vurderes som et midlertidig tiltak.

For å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges om slik at det etableres korrekt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegget på gulv. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk.

Utførelse i sluk er ikke mulig å vurdere grunnet stedlige forhold.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved rørgjennomføringer under servant. Rørgjennomføringer er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet vil ikke tåle en normal bruk etter dagens krav med krav til tett våtsone og fall til sluk.

Det er montert dusjkabinett og badet kan fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet. Våtrommet står foran full utskifting innen rimelig tid.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

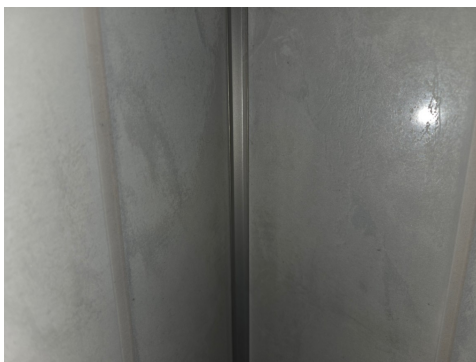
Det bør gjennomføres utbedringer av utettheter og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spylefunksjon på toalett fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spylefunksjonen på toalettet bør utbedres for å sikre normal bruk og hindre uønsket lukt og hygieniske utfordringer. Manglende spylefunksjon kan føre til redusert komfort og økt risiko for luktproblemer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft med luftespalte ved dør.

Dersom avviket ikke utbedres, vil det være fare for dårlig luftskifting, økt luftfuktighet og utvikling av skader. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i underliggende åpen gulvkonstruksjon uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er derfor ikke nødvendig. Måleresultat ved fuktmåling i treverk er 7%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1986 med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvaske, overskap, underskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med stedvis slitasje og defekter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført med kobberør og kobberør med plastkappe, fra de ulike byggeår og moderniseringer. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger, vannledninger mangler stedvis klamring.

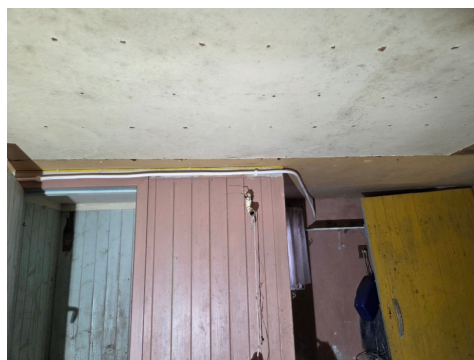
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det bør også utføres fagmessig klamring av vannledningene for å sikre stabilitet og redusere risiko for bevegelser og lekkasjer.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende eller feilmonterte rør.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast, metallsluk i kjeller.
Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår.
Materiale på bunnledning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Avløpsrør mangler klamring/innfesting.

Konsekvens/tiltak

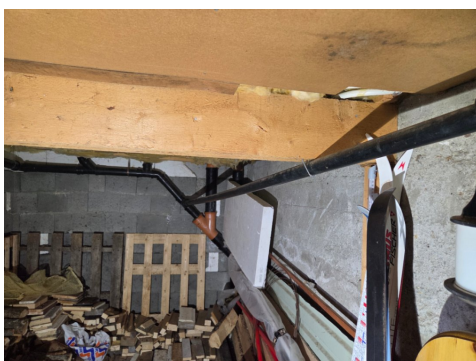
- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av avløpsanlegget, spesielt med tanke på alder og ukjent materiale på bunnledning, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Lufting av avløpsanlegget bør etableres for å unngå luktproblemer og sikre korrekt funksjon.

Avløpsrør bør klamres og festes forsvarlig for å redusere risiko for lekkasjer og skader på rørsystemet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, luktproblemer og funksjonssvikt i avløpssystemet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, spesielt i stue/kjøkken og kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i oppholdsrom for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fukt, dårlig innelima og eventuelle helseplager.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue (luft-til-luft).

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes behov for utskifting eller reparasjon på sikt.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår og moderniseringer.

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 1. etasje.

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.

1954

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja DET MESTE AV ARBEID PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET ER UTFØRT AV ELEKTRIKER ARNFINN HERMANSEN, MANGLER DOKUMENTASJON PÅ DETTE.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

ARBEID PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET UTFØRT I 2025 UTFØRT AV ELEKTRO INSTALLASJON AS. DOKUMENTERT MEN UKLART OM DET ER EN SAMSVARSEKLÆRING

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, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Nei

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?

Ja På bakgrunn av registrerte avvik og installasjonens alder anbefales utvidet el-kontroll.

Eventuelle kostnader for utbedring vil kunne avklares etter utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Det er utført tiltak med drenering på oversiden av boligen tidlig på 2000-tallet iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren på eldste del.

Det er registrert stedvis skade på grunnmursplast.

Det er opplyst om vanninntrengning i kjeller i 2001. Årsak til vanninntrengning i kjeller er iht. opplysning ved befaring ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og fuktsikringen, samt vurdere behov for utbedring.

Utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring bør vurderes, spesielt på eldste del av bygningen, for å redusere risiko for vanninntrengning og fuktskader i kjeller og grunnmur.

Skadet grunnmursplast bør repareres eller erstattes for å sikre optimal fuktsikring.

Manglende utbedring av tidligere vanninntrengning kan medføre økt risiko for fremtidige fukt- og vannskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong i eldste del.
Murt grunnmur med utvendig puss og stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon i tilbygg.
Søylefundamenter av betong i tilbygg med hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er registrert løs puss på muroverflater og stedvis riss i grunnmur av betong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plastisolasjon bør dekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for brannspredning.

Løs puss og riss i grunnmur bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med tilnærmet flatt terreng på oversiden og fall fra bolig på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat avløp med septiktank og overløp til grøft.
Boligen har vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk.
Alder og materiale på utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det utvendige ledningsnett vurderes å være av eldre årgang. Mer enn halve forventet brukstid er mest sannsynlig utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av tilstanden på det utvendige ledningsnett, og eventuelt planlegge utskifting ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vann- og avløpsledninger er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om avvik på anlegget fra utførende tømmeselskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige utbedringer for å lukke avvikene som er opplyst av tømmeselskapet.
Dersom avvikene ikke utbedres, kan dette medføre funksjonssvikt, forurensning eller pålegg fra kommunen.

Det er påregnelig med utskifting av septiktanken innen rimelig tid.



Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på tomten.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold fra 2. etasje eller kjellerstue iht. dagens krav.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det er ikke montert rekkverk på del av terrasse og rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendige trapper mangler håndløper på vegg, åpninger i rekkverk og rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og det mangler rekkverk på kjellertrapp.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsforhold fra 2. etasje og kjellerstue for å ivareta personsikkerheten ved brann eller annen fare.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes, for å redusere helserisiko for beboere.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

Det bør monteres rekkverk på manglende deler av terrasse, og eksisterende rekkverk bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallulykker.

Innvendige trapper bør utbedres med håndløper på vegg, tette åpninger i rekkverk, samt montere rekkverk på kjellertrapp, for å redusere risiko for fall og personskade.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Iht. eier.

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Nyere bygning som fremstår uten noen form for slitasje, men med vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med stålpanner og takrenner av stål. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur. Betonggulv. Leddporter med elektrisk åpner. Gangdør. Innlagt strøm. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

194 m²/194 m²

Enebolig: Bad, 4 Soverom, 4 Gang, Stue/kjøkken, Stue, Entré, Bad/vaskerom, 4 Bod, Kjellerstue, Uinnredet kjellerrom, Annet

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,85 da., og med påstående enebolig og garasje, er beliggende i landlige og naturskjønne omgivelser i indre del av Valfjord, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.

Bolig fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vednesveien 3 ,8415 SORTLAND 150 m ² 1976 4 sov	21-10-2020	2 230 000	2 200 000		2 200 000	14 667
2 Eidsfjordveien 446 ,8415 SORTLAND 96 m ² 1956 4 sov	07-12-2021	1 250 000	1 400 000		1 400 000	14 583
3 Eidsfjordveien 434 ,8415 SORTLAND 161 m ² 1967 3 sov	14-08-2025	1 900 000	2 000 000		2 000 000	12 422

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.	4 500
Vannavgift, privat vannverk. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	4 500
Slamtømming. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	1 800
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	21 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 890 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

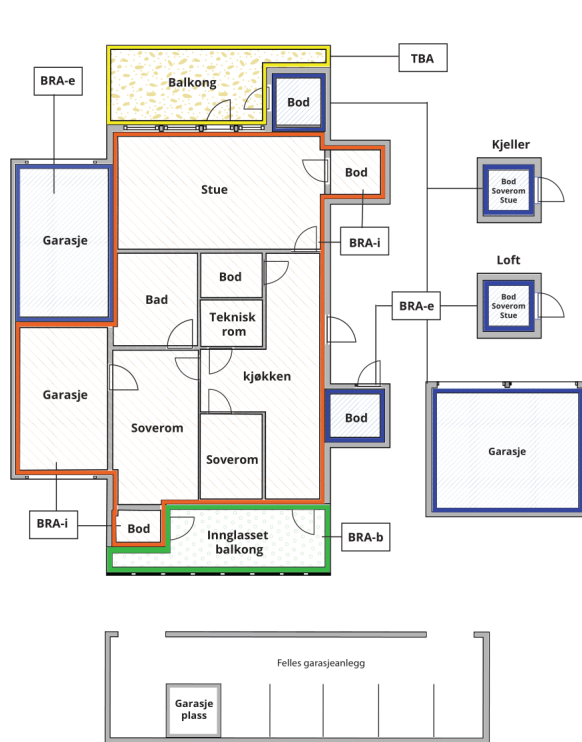
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	
1. etasje	79			79	
Kjeller	65			65	
SUM	194				
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
1. etasje	Stue/kjøkken, stue, entré, gang, bad/vaskerom, bod		
Kjeller	Kjellerstue, uinnredet kjellerrom, gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, annet		

Kommentar

Stedvis er fri høyde i kjeller mindre enn 190 cm. Alt areal er allikevel medregnet selv om dette avviker fra arealreglenes krav til minste fri høyde på 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger. Endring i bærende konstruksjon og fasadeendring er søknadspliktig.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført tiltak med elektrisk installasjon. Utført av Elektroinstallasjon AS. Opplysning iht. faktura.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigmelding for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger iht. egenerklæring.

Grunnarbeid Utført av Bulldozer maskinlag. Selv garasjen er utført med egeninnsats.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Tove Maren Rødsand Gabrielsen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	41	82		0	785.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsfjordveien 428

Hjemmelshaver

Gabrielsen Steinar Jørgen John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser med spredt bebyggelse i indre del av Valfjord. Bolig med hovedfasade mot sørvest, med god utsikt mot sjø og fjell.

I området er det flott turterreng, og muligheter for fiske og jakt.

I området (Holmstad/ Kjerringvik) fins det bl.a. skole, barnehage og butikk.

Ca. 14 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, ved septiktank.

Regulering

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Arealformål

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus: Nåværende

Angitt hensynsone

Hensynssone: Hensyn landbruk

Hensynsonenavn: H510_8

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026	Egenerklæring er ikke signert.	Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist	1	Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	10.04.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	10.04.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger	11.05.1982		Innhentet	2	Nei
Eier	21.05.2026	Opplysninger ved befaring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- 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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrade: 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,

- 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 ren 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 ulik definisjon 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/JX3062>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eidsfjordveien 428

Postadresse

Eidsfjordveien 428

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Har du kjennskap til eiendommen?**☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

1980

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Gabrielsen, Tove Maren Rødsand

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2002

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Våtromsplater, våtroms gulvbelegg, satt inn ny dusj

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kristoffersen og Pedersen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tak tatt av storm 1996, minimalt med vannskader, skaden ble utbedret kort tid skaden oppsto. Vanninntrenging i kjeller og kjellerstuen i forbindelse med flom. Forsikringsoppgjør. Veggene som var skadd ble utbedret. Det ble lagt ny drenering.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Tak og pipe

4.1.2 Årstall

1996

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak og pipe etter storm i 1996.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Edgar Olaisen



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

30+

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbygg fra 1984 og 1986.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

De fleste vinduene i huset er byttet på ett eller annet tidspunkt. Siste i 2020. Da ble det også byttet ytterdør. Arbeidet som er gjort i 2020 er dokumentert.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SE Byggservice

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2024

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Grunnarbeid til garasje

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bulldozer maskinlag entreprenør AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2024



4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygget garasje

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vannskade i kjeller som er utbedret. Se tidligere i erklæringen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2000

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dreneringsarbeid på deler av huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke, det ble utført på tidlig 2000-tall

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med utbygg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2008

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovering av deler av det elektriske anlegget

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallasjon i garasje, renovering av sikringsskap, montert ny innmat i sikringsskap. Ny kurs for garasje. Jordkabel til garasje. Jordspyd til garasje. Opplegg for utelys, lys og stikk i garasje. Montert fotocelle for utelys på hushjørnet

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro installasjon as

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Venter på oppmåling av tomt. Treg saksbehandling i kommunen

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd på hus

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.2.2 Årstall

30+

24.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbygg på bolig

24.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

24.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58954651

Egenerklæringsskjema

Name

Tove Maren R Gabrielsen

Date

2026-07-06

Identification



Tove Maren R Gabrielsen



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

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

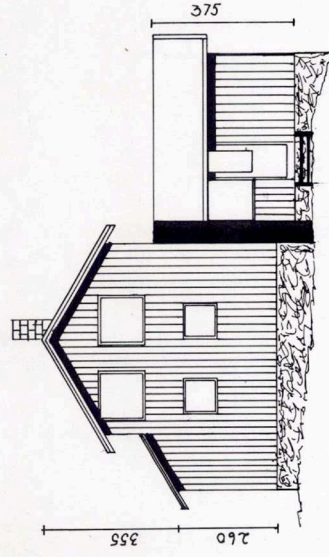
Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Kalfjord		41/82		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolig	27/3-82	11/05-82	75/82
Byggherre		Adresse		Tit.
Steinar Gabrielsen		Valfjord, 8400 Sortland		
Anmelder		Adresse		Tit.
"		"		"
Ansvarshavende		Adresse		Tit.
Arne Myre		Sandstrand, 8400 Sortland		

Merknader:

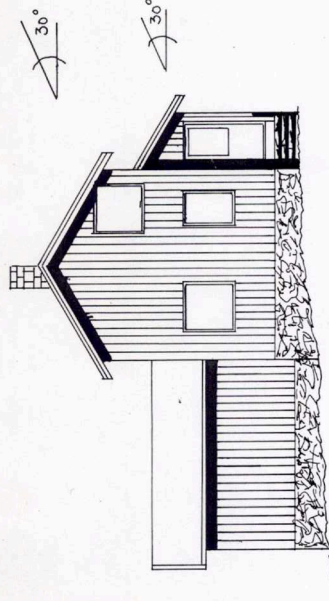
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
8401 Sortland 22 06-82	Sortland kommune bygningsseksjonen Underskrift

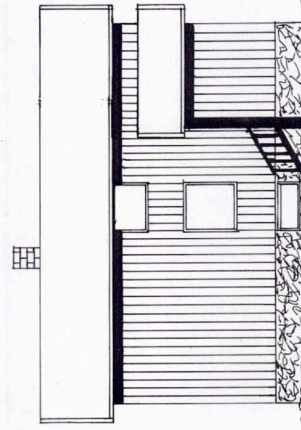
Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeeiyvemyndighet	☐



Vest



Øst

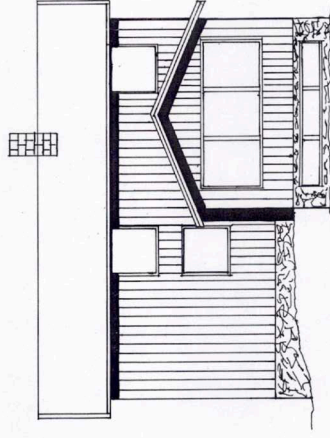


Nord
Enebolig for

Steinar og Tove Gabrielsen, Sortland.

Tegn. P.G. 7/12-81

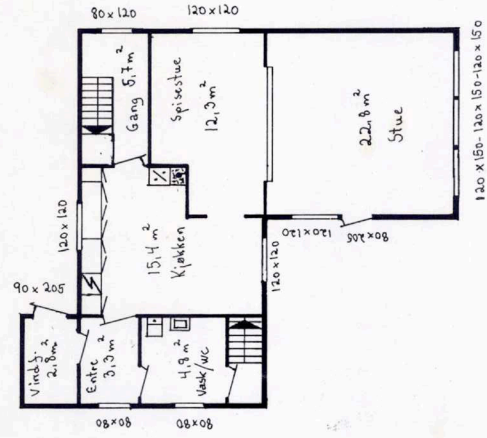
Målestokk 1:100



Syd

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygning-
råd ..11/05-82.....
Se forrige utkast
søkt 15/82.....
Sortland bygningråd
Sortland, 18/05-82.
.....E. H. H. H.

1. etg.

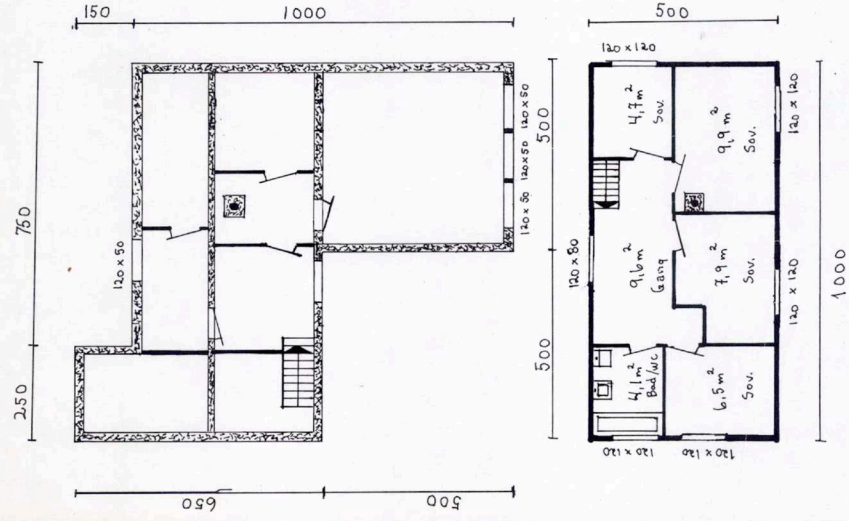


Behandlet og godkendt i
 møde i Sorland bygnings-
 råd 11/05-82
 Se forgrny udkliff
 sak 75/82
 Sorland bygningsråd
 Sorland, 18/05-82
 E. Pedersen

Enebolig for
Steinar og Tove Gabrielsen, Sotland
Tilbygg og modernisering
7/12-1981 Tegn. P. G.

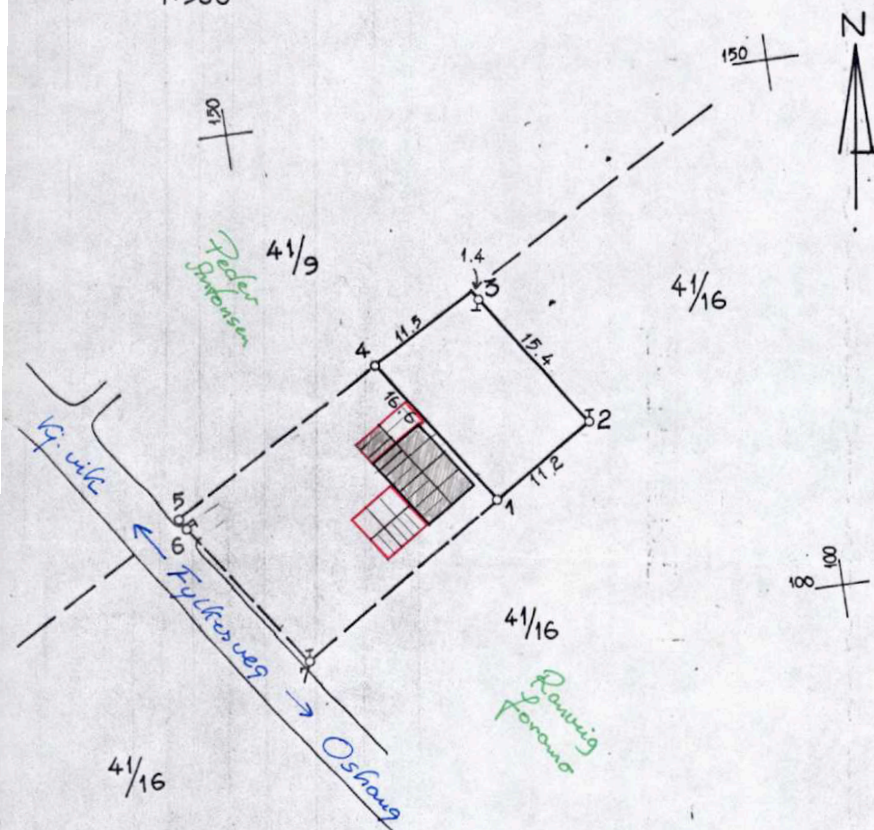
Malestokk 1:100

Kjeller



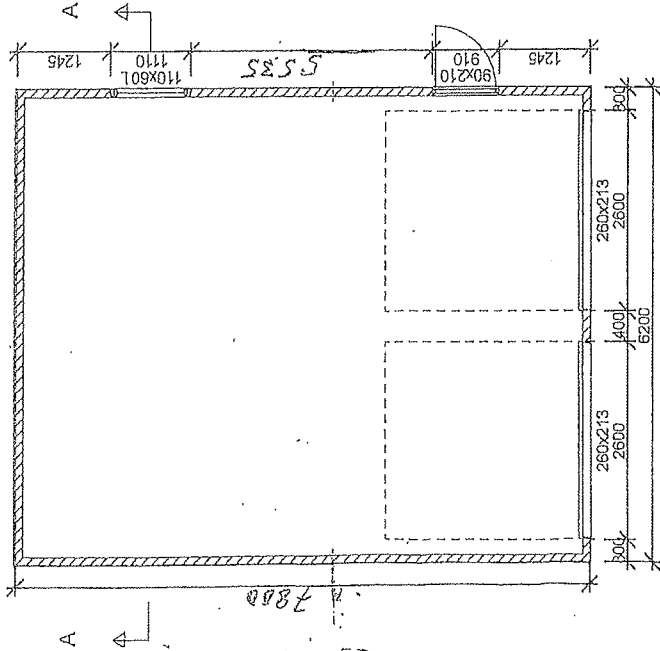
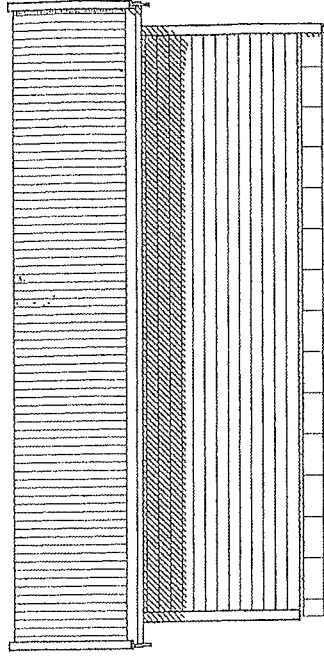
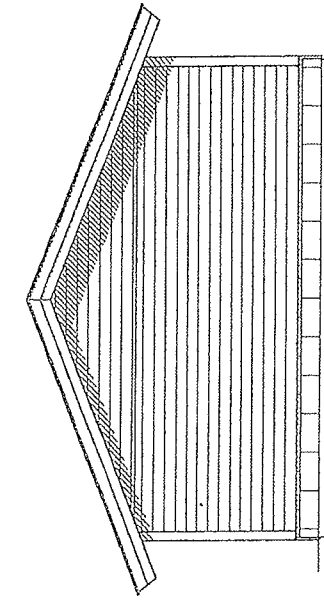
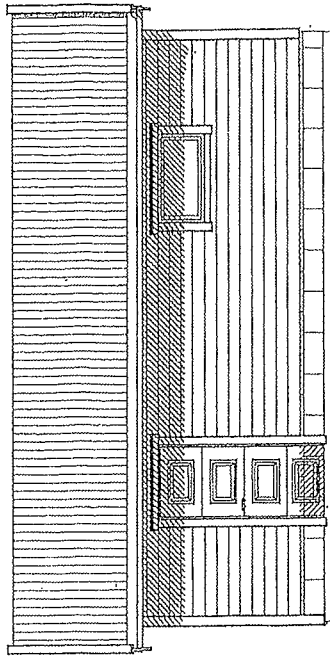
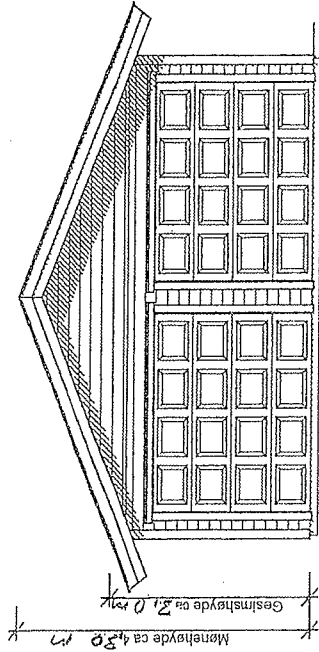
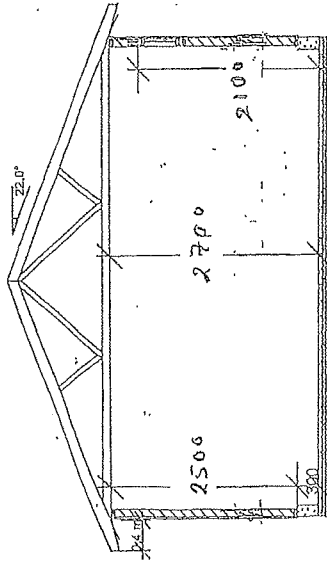
2. etg.

Gnr	41	Bnr	161	Festnr	MÅLEBREVSKART		
Representasjonspunkt							
X		Y			Z		
Koordinatsystem					Kartblad		
INTERNT							
Målestokk					Areal		
1:500							



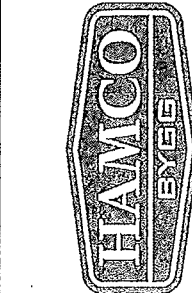
Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd 11/05-82
 Se forevrig utskrift
 sak 75/82
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 18/05-82

E. Høken



For Grunnmur se eget ark.

Dato: _____ Signatur: _____



Hamco Bygg AS

9302 Rossfordstraumen • Tlf: 77 87 01 23 • www.hamcobygg.no

Type:	Garasje	Mål:	Tegn. nr:
Tegn:	Plan, snitt og fasade	1 : 100	
Tiltakshaver:		Dato:	Sign:
Byggeplass:		18.01.2023	KS
Kommune:		Rev.dato:	Rev:

Tegningen er Hamco Bygg sin eiendom. Må ikke etterlignes eller urettmessig benyttes iflg ändersverkløven

Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

J.nr.	5/92
Målebrev nr.	41082
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	41	Bnr.	82	Festenr.
	Bruksnavn/adresse SOLVOLL				
Areal (m ²)	785.8				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	13.08.99
Rekvirent	STEINAR GABRIELSEN OG RANVEIG FINNSETH AUNAN
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KARTFORRETNING M/GRENSEJUSTERING OVER GNR 41, BNR 82. (etter at 41/82 og 41/161 er sammenføyd). VED FORRETNINGEN ER DET ENSIDIG OVERFØRT 303.4 M2 FRA 41/16 TIL 41/82. (se instr.sak D188/93 av 20.9.93) PARSELLEN BENYTTES TIL BOLIGTOMT.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	05.04.2000	<i>Kjersti Løkse</i> KJERSTI LØKSE	<i>Odd Lydersen</i> ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

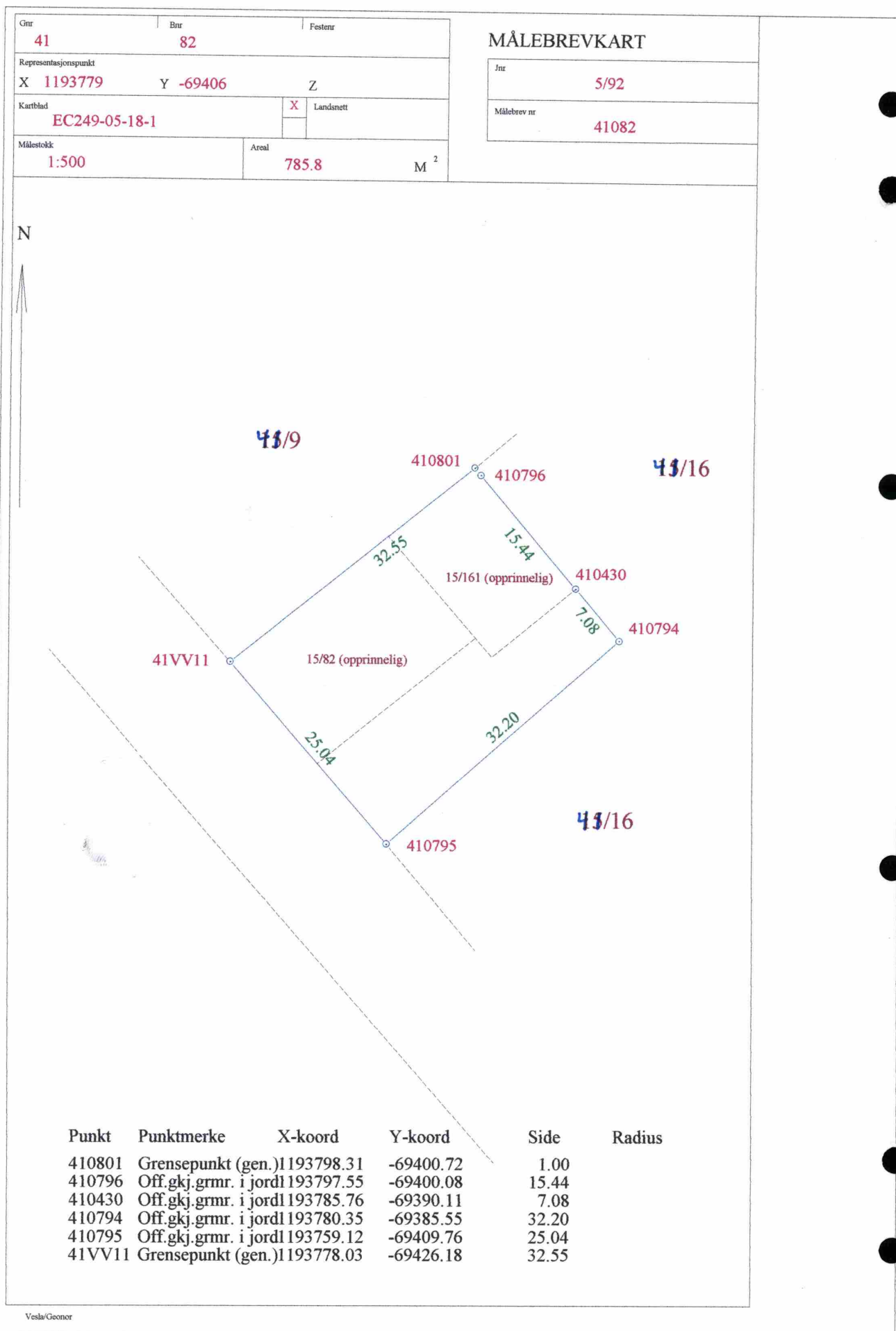
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
21 DES. 2000
VESTERÅLEN SKRIVEREMBEDE DAGBOKNR. 6401

Påtegninger (rettelser o.l.)

--


Doknr: 6401 Tinglyst: 21.12.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nr. 859 a.
 På Mønstret
 JEM & STENEN 1/4 OSLO
 8-51.

Avskrift.
 Godkjent til innhefting i grunnboka.

355.

Dokument nr. 3101 1953.
 Vesterålen sakskrivesamband
 Dato: 14/8-53

Skylddelingsforretning

Fre dag den 31 jule 1953 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
 menn skylddelingsforretning over gården Tallfjord

g.nr. 92 br.nr. 16 av skyld mark 0.23 i Ladrel

herred. Forretningen er forlangt av Julius Hansen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ De interesserte parter.
Kjøper og selger.

Mennene valgte til formann Julius Hansen.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Skillet tar sin begyndelse ved ned-
satt stue med vidner, ved hovedveien
og følger denne i n.v. retning 14 m
til nedsett stue med vidner ved gren-
se skillet mot Peder Antonsen. Boier og
følger denne grenselinje i v.s. retning
23 m til nedsett stue med vidner.
Boier og går i s.o. retning 14 m til

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sakskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

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

356.

nedsatt skil med vidner. Bøier og
går i s.v. retning 23 m til først
beskrevene punkt.

Parallell har rett til vann på hoved-
brikkens eiendom, samt sjøhovedgårds-
vri.

Geirnis Havn og Gyda R. Hanssen

357.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken *har Parsellen rett til beite rett i fellesskap med hovedbruket.*
- kan benyttes i fellesskap av
- idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾
- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *0.01 øre*Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.23*De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Solvold*Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾*omkostningene bærer av kjøperen som er Johan Petrus Oshaug, Kjøringvik*¹⁾ Det som ikke passer strykes over.²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

358.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Genloft Skunkjer
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Genloft Skunkjer
Perin Romsdal
Prege Lomfem

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 82 br.nr. 82

Kp.



Adresse

Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND

Dato for energimerking

06.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320225

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

11362044

Gårdsnummer

41

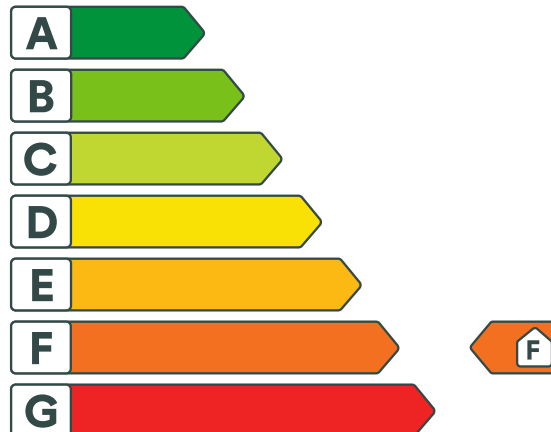
Bruksnummer

82

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

238,0 m²

Oppvarmet bruksareal

194,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

296,16 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

389,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

75 488 kWh



Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND



Detaljering

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



Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Sortland kommune

Adresse: Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 06.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

Adresse: Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 06.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	243775993	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	11362044	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Vedovn		
2 etasje	Lukket ildsted	Ukjent	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.11.2023	Tilsyn av fyringsanlegg	22.08.2024	Fjerning av beksot

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein Tegl
Beskrivelse	Fremstår som om det kommer sotrøyk ut av luftedel i skorstein når beksot fjernes. SOBR tar kontakt for å gjennomføre kamerakontroll av røykløp.

BruksenhetId	6505161655	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301563122	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6505161655.			

BruksenhetId	243776100	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	11362044	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eidsfjordveien 428, 8415 SORTLAND
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243776100.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	SOLVOLL	Beregnet areal	785.2
Etablert dato	14.08.1953	Historisk oppgitt areal	785,8
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.12.2012 10.12.2012			41/1, 41/5, 41/9, 41/15, 41/16, 41/18, 41/82, 41/92, 41/167, 41/237, 54/1
Sammenslåing Sammenslåing	20.12.2000			41/82 (100), 41/161 (-100)
Skylddeling Skylddeling	14.08.1953			41/16, 41/82

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7621185.84	506923.58	0	Ja	785.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GABRIELSEN STEINAR JØRGEN JOHN *****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Eidsfjordveien 428

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8415 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	107 Valfjord	Tettsted	
Valgkrets	5 Indre Eidsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11362044		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11362044	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.06.1983
3	301563122		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	02.11.2024

1: Bygning 11362044: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eidsfjordveien 428	H0101	41/82	176	0	0	0	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	68	0	68	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

2: Bygningsendring 11362044-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.06.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	84
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.06.1983	14.06.1983	
Tatt i bruk	29.06.1983	29.06.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Eidsfjordveien 428	-	41/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	11	0	11	0	0	0
H01	0	38	0	38	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

3: Bygning 301563122: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 02.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	02.11.2024	08.01.2026	25/37891

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	47	0	47	0	0	0

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

		Eksisterende arealformål					Nytt arealformål			
Formål	SOSI-kode		Fargekode				Fargekode			
			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	0-0-0-80	
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0	
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40	
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40	
Foretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0	
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0	
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40	
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		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	
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40	
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-0	
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010								
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20		66B1B1	102-177-177	29-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		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

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								
Frnområde	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

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								
Foretningsleir	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

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
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
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFFF	0-236-236	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 strepen i square er 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		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	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	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 KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringsGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol		Symbol-beskrivelse							Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)			Mellomrom (mm)				Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)		
		Vertniv		Vertniv					Vertniv		Vertniv			
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE														
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5						
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9						
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45						
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25						
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7						
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7						
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5						
Skitrekk ¹⁾	1143	0,10					0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4						
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3		0,5						
Taubane ¹⁾	1155	0,20												
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7						
Skipssled	1161	0,3		0,8			0,5							
Småbåttled	1162	0,2		0,5		0,4								
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3		1								

KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE														
Byggegrense	1111	0,35		2,0		2,0				RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0		2,0				RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0		2,0				RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0		2,0				RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0		2,0				RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0		2,0								
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0		2,0				RGB 0-153-0				

KpInfrastrukturLinje/..KPINFRASTRUKTURLINJE														
Vann	1165	0,1		2,0		1,0								
Avløp	1166	0,1		2,5		0,5								
Kraftledning	1167	0,25		3,0		1,5								
Overvannstrase	1168	0,1		2,0		0,5								

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdsePunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no |



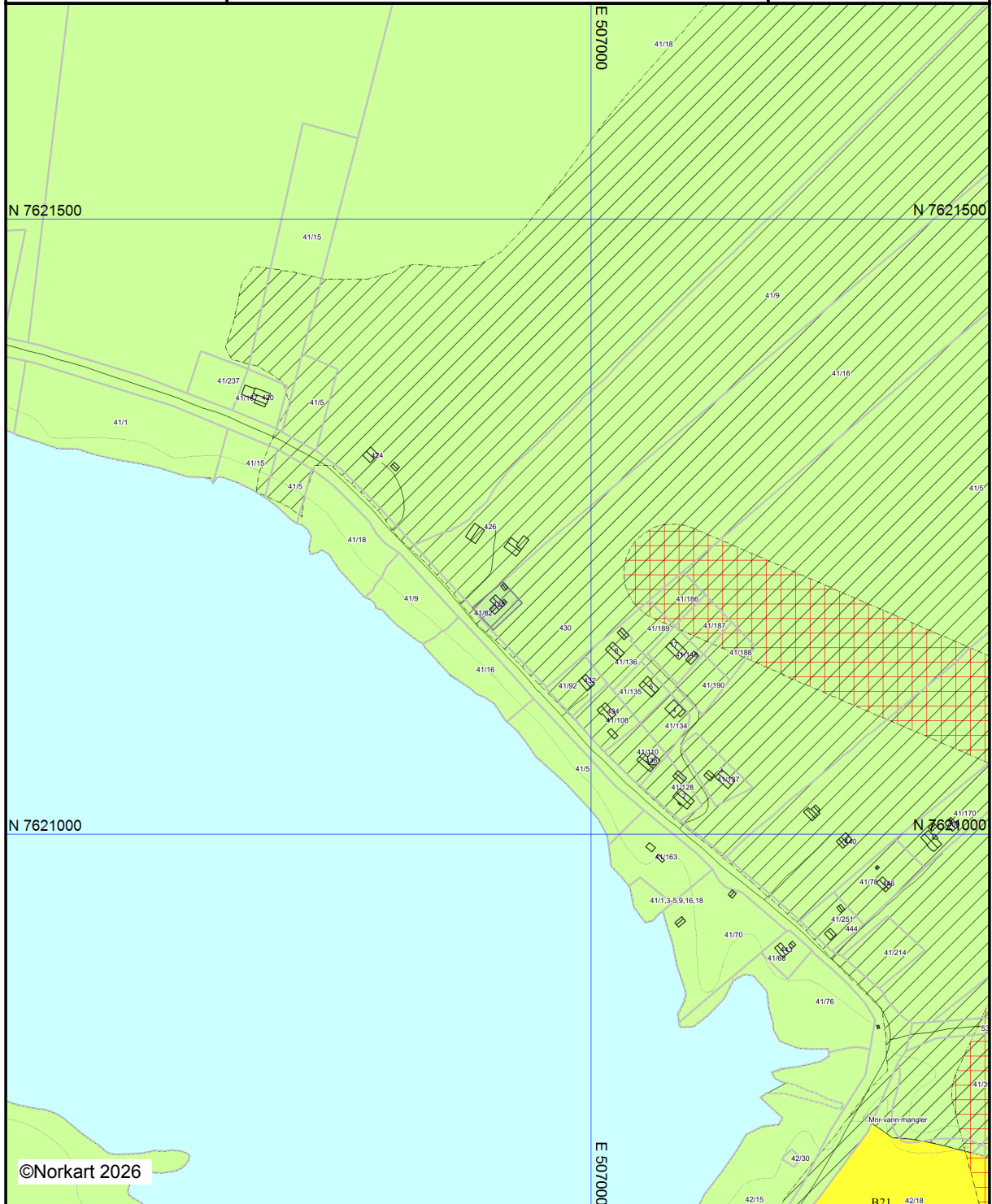
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/82
Adresse: Eidsfjordveien 428
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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



Sortland kommune

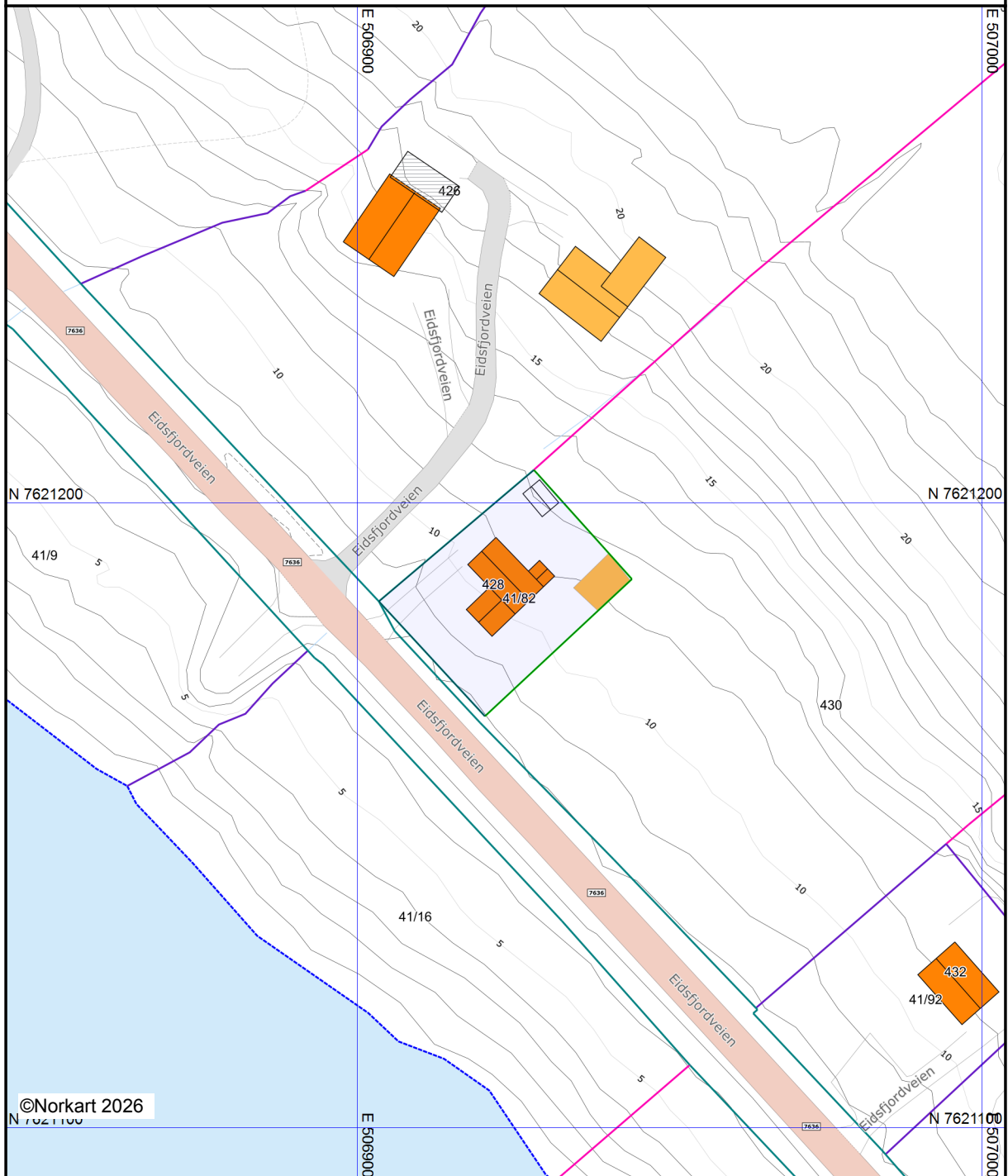
Grunnkart

Eiendom: 41/82
Adresse: Eidsfjordveien 428
Dato: 06.07.2026
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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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



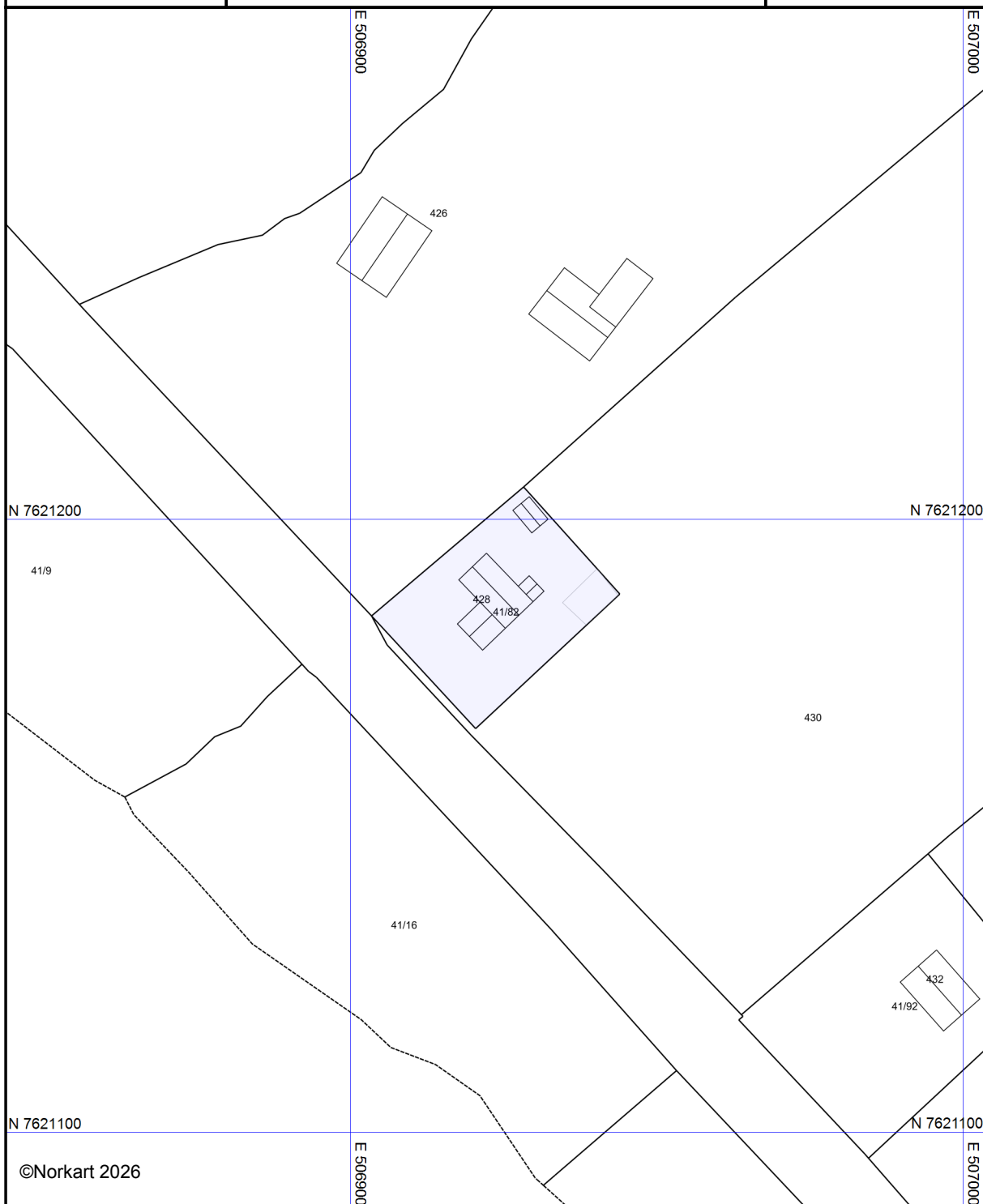
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/82
Adresse: Eidsfjordveien 428
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring



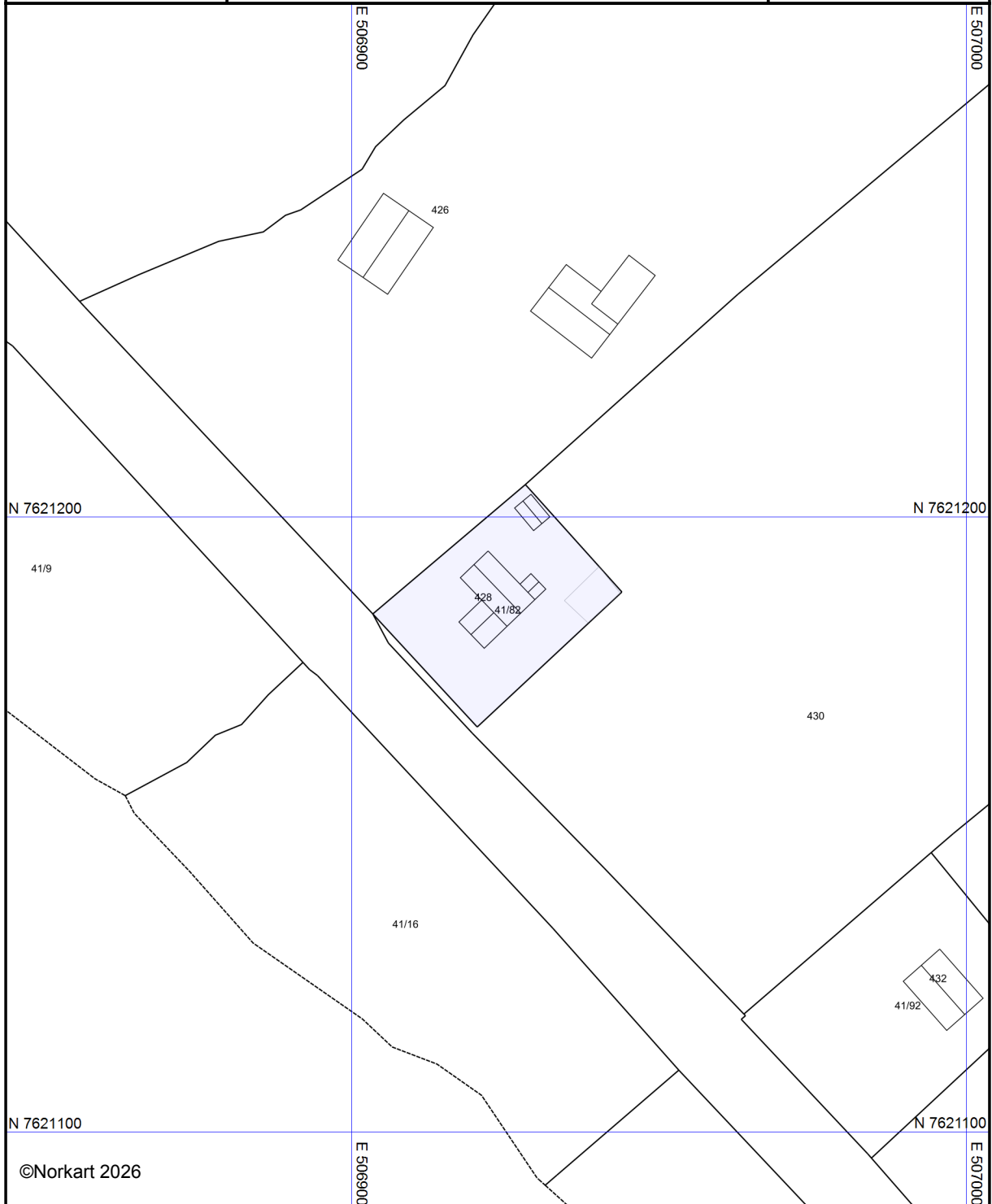
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/82
Adresse: Eidsfjordveien 428
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring



Sortland kommune

Adresse: Vesterålskata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 06.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidsfjordveien 428, 8415 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.11.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf		
Delarealer	Delareal	785 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	H510_8	
	Delareal	785 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	

Oversiktskart for eiendom 1870 - 41/82//



----- Eiendomsgr omtvistet	===== Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	===== Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	===== Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	===== Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊞ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	===== Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	===== Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		785,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7621185,84	Øst	506923,58
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	7621204,56	506928,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99			
2	7621193,08	506939,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,44			
3	7621187,82	506943,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,07			
4	7621165,86	506920,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,19			
5	7621184,25	506903,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,04			
6	7621205,29	506928,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,54			



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Eidsfjordveien 428

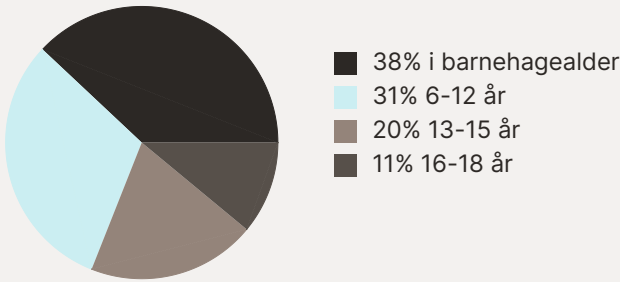
Offentlig transport

Valfjord	2 min
Linje 845, 846	0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	31 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 36 min

Skoler

Holmstad skole (1-7 kl.)	3 min
39 elever, 4 klasser	3.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
421 elever, 32 klasser	13.5 km
Sortland videregående skole	13 min
650 elever, 32 klasser	13.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	22 min

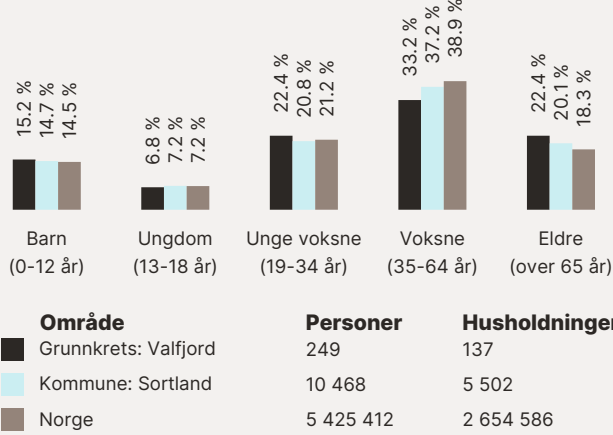
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Eidsfjord barnehage (1-5 år)	5 min
19 barn	4.7 km
Nordskogen barnehage (1-5 år)	10 min
33 barn	12.2 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	13 min
27 barn	13.7 km

Dagligvare

Joker Eidsfjord	2 min
PostNord, søndagsåpent	2.4 km
Rema 1000 Sortland	10 min
PostNord	12.5 km

Sport

Holmstad	3 min
Ballspill, fotball	3.1 km
Vestmarka ballbinge	13 min
Ballspill	13.3 km
Expo Trening	13 min
Family Sports Club Sortland	14 min

