

Tilstandsrapport



Enebolig



Vesterålgata 93 A, 8403 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 330

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20240-1049

Referansenummer: IB3582

Autorisert foretak: TaRe AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Are Ellingsen



Medlem av

NITO

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.

TaRe AS

Taksering av eiendommer, Tredjepartskontroll, Byggelånskontroll, Prosjektering, søknader, radonmåling osv.

Rapportansvarlig

Knut-Are Ellingsen

Uavhengig Takstingeniør

knut@ta-re.no

952 64 133



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 • tilleggssbygg 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Totalrenovert bolig som fremstår som ny, moderne og betydelig påkostet.

Det kan nevnes at huset har Pleid styring av varme og tekniske installasjoner.
Astrour på utelys.
Appstyring på brannvarslingsanlegg.
Digitale røykvarslere.

Membran under fliser i inngangsparti / gang i hovedplan.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt tak med beslag, renner, nedløp og snøfangere montert 2025
Stål nedløp og beslag
4" vegger fra byggeår med påforet utvendig og innvendig. Ny vindsperre og ny dampsperre.
Taksperer fundamentert på knevegger og bærende limtre i møne
2 lags energi i utleiedel og 3 lags i hoveddel og loft
Malte ytterdører i hovedplan og utleiedel. Malt balkong dør til veranda
Stor veranda mot sør, med lagring under. Det samme gjelder inngangstrapp til hovedplan
Trapp til hovedinngang og fra veranda

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på de fleste gulv. Flis på bad og belegg på toalett 2.etg.
Malte plater på vegger. Gips i alle tak.
Trebjelkelag i etasjeskillere.
Betonggulv i utleiedel mot grunn
Det er ikke foretatt radonmåling i bygget. Bygget er ikke etablert med radonmembran da det ikke var krav på byggetidspunktet.
Ny stålppe med føring gjennom vegg. Montert ny vedovn i stue.
Baderom i kjeller har våtsone mot yttervegg og skillevegg i betong.
Mot yttervegger ser vi det ikke som nødvendig all den tid at det er gått kort tid siden etasjen er tatt i bruk.
Malt tretrapp mellom hovedplan og loft
Malte dører montert i 2025 i hovedplan/loft og i 2024 i utleiedel

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Nytt bad fra 2025
Nytt moderne påkostet bad
Flatt gulv i baderomsdelen, men godt fall i dusj sonen.
Utført med ekstra tykkelse på membran
Moderne og flott innredning
Mekanisk vifte styrt av fukt og bevegelse
Dusj sonen har ny yttervegg ene siden og eldre yttervegg mot andre siden.
Ved befaringen så var våtrommet så vidt tatt i bruk og det ble vurdert uhensiktsmessig å bore uten at rommet er brukt.

Bad
Nytt bad med isolert gulv med kabler
Nytt moderne bad oppbygd i 2024
Godt fall på gulv
Ekstra tykk smøremembran påført

Mekanisk avtrekk med fukt og bevegelsessensor
Betongvegg mot yttervegg og tilstøtende annet rom

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne enkelt kjøkken
Moderne nytt kjøkken.
Eget grovkjøkken bak dører i innredningen.
Ventilator montert i platetoppen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom på loft
Teknisk rom.
Kombinert vaskerom i Utleiedel

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nytt røropplegg i 2024 og 2025
Nytt avløpsrør system i 2024 og 2025
Ventillasjon gjennom ventiler i hovedplan og loft. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Kjeller har miniventillasjon og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Lekasjevarslere med vannavstenging på alle installasjoner som har vanntilkobling og ikke sluk i rommet
Varmtvannstanke i utleiedel 2024 og varmtvannstanke i hovedplan 2025
Nytt anlegg i 2024 og 2025
Brannvarslersystem med varsling mot app i mobiltelefon

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt deler på fjell og oppfylte løsmasser
Skiftet drenering
Delvis betongmur og stein på tilbygg. Tilbygg 2025
Liten forstøtning ved kjellerinngang
Flat opparbeidet tomt
Skiftet ut ved dreneringsarbeider 2024

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	253 m ²
Totalpris	8 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

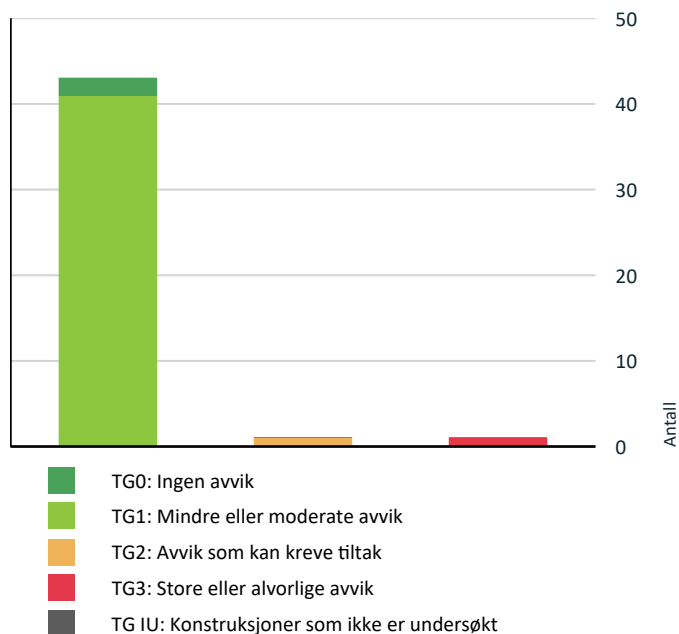
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger godkjent i ferdigattest 26.01.2026

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

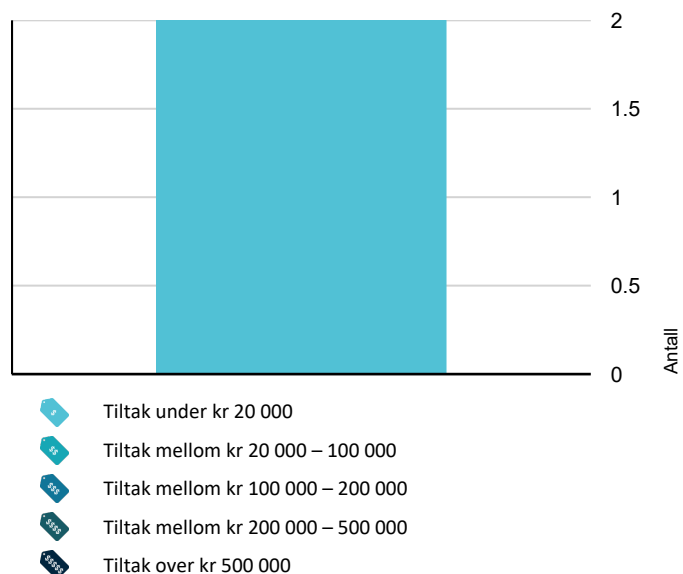
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Totalrenovert 2024- 2025

Standard
Meget god

Vedlikehold
Fremstår som nytt

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Inngangsparti med bad i hovedplan og soverom i utleiedel
2025	Modernisering	Hele huset restaurert og etterisolert. Løftet tak med knevegger 1,5m høy.
2024	Ombygging	Ombygd kjeller til utleiedel, med søknad om bruksendring
2025	Ombygging	Ombygd hovedplan og loft til mer funksjonelle løsninger. Løftet tak med 1,5m knevegger.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nytt tak med beslag, renner, nedløp og snøfangere montert 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

! TG 1 Nedløp og beslag

Stål nedløp og beslag

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Renner, nedløp, snøfangere og feieplattfor

! TG 1 Veggkonstruksjon

4" vegger fra byggeår med påforet utvendig og innvendig. Ny vindsperre og ny dampsperre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Utvendig fasader

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer fundamentert på knevegger og bærende limtre i møne

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

! TG 1 Vinduer

2 lags energi i utleiedel og 3 lags i hoveddel og loft

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



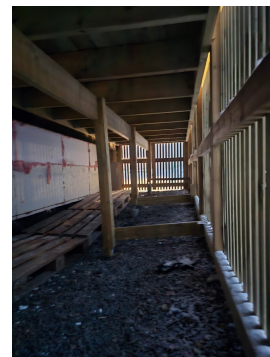
Vindu soverom

TG 1 Dører

Malte ytterdører i hovedplan og utleiedel. Malt balkong dør til veranda

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Rom under inngangs trapp

TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang og fra veranda

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor veranda mot sør, med lagring under. Det samme gjelder inngangstrapp til hovedplan

Årstall: 2025

Kilde: Eier



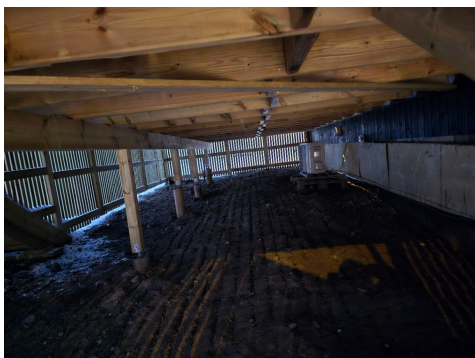
Veranda mot sør



Trapp til inngangsparti



Trapp til veranda



Rom under veranda

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på de fleste gulv. Flis på bad og belegg på toalett 2.etg. Malte plater på vegger. Gips i alle tak.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vegger og tak loft



Vegger og tak utleiedel

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere.
Betonggulv i utleiedel mot grunn

Årstall: 1956

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i bygget. Bygget er ikke etablert med radonmembran da det ikke var krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

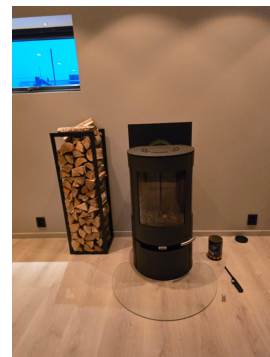
Det bør foretas radonmåling da det er krav for utleiedel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Ny stålpipe med føring gjennom vegg. Montert ny vedovn i stue.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Vedovn



Stålpipe

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Baderom i kjeller har våtsone mot yttervegg og skillevegg i betong. Mot yttervegger ser vi det ikke som nødvendig all den tid at det er gått kort tid siden etasjen er tatt i bruk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom hovedplan og loft

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Trapp mellom hovedplan og loft

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte dører montert i 2025 i hovedplan/loft og i 2024 i utleiedel

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Nytt bad fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Nytt moderne påkostet bad

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Vegger og tak med del av innredning

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flatt gulv i baderomsgdelen, men godt fall i dusj sonen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



dusj sone med slukrist

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utført med ekstra tykkelse på membran

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Dusj med sluk

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Moderne og flott innredning

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Innredning og dusj sone



Vaskemaskin og tørketrommel

Tilstandsrapport



Toalett

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte styrt av fukt og bevegelse

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bilde viser vifte mellom høyskap og vind

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj sonen har ny yttervegg ene siden og eldre yttervegg mot andre siden.
Ved befaringen så var våtrommet så vidt tatt i bruk og det ble vurdert uhensiktsmessig å bore uten at rommet er brukt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UTLIEDEL > BAD

Generell

Nytt bad med isolert gulv med kabler

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UTLIEDEL > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Nytt moderne bad oppbygd i 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Bad viser overflater, ventilasjon og dusjnisje

UTLIEDEL > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Godt fall på gulv

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Gulv på bad med dusj og sluk

UTLIEDEL > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ekstra tykk smøremembran påført

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Dus med ssluk

UTLIEDEL > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny moderne innredning

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Innredning bad utleiedel



Toalett

UTLEIEDEL > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med fukt og bevegelsessensor

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Avtrekk på vegg i dusj sone

UTLEIEDEL > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Betongvegg mot yttervegg og tilstøtende annet rom

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJØKKEN

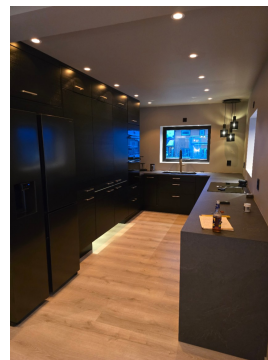
HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Moderne nytt kjøkken.

Eget grovkjøkken bak dører i innredningen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Kjøkken



Grovkjøkken

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i platetoppen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



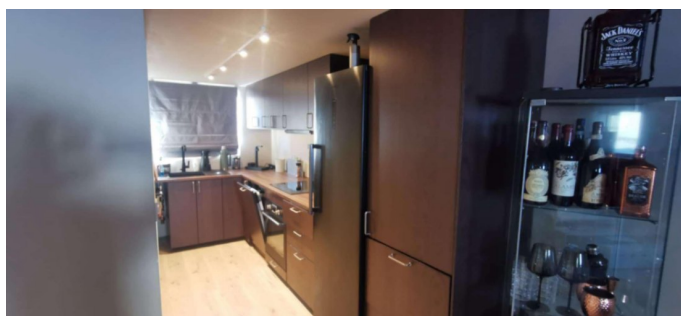
Platetopp med ventilator

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne enkelt kjøkken

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Kjøkken utleiedel



Kjøkken utleiedel

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2024 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom på loft

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør vurderes ettermontert avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalett rom

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Teknisk rom.

Kombinert vaskerom i Utleiedel

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nytt røropplegg i 2024 og 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Nytt avløpsrør system i 2024 og 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom ventiler i hovedplan og loft. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Kjeller har miniventilasjon og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Miniventillasjon utleiedel

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Lekasjevarslere med vannavstenging på alle installasjoner som har vanntilkobling og ikke sluk i rommet

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanke i utleiedel 2024 og varmtvannstanke i hovedplan 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Varmtvannstank i innredning høyskap



Varmtvannsbereder utleiedel

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt anlegg i 2024 og 2025

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.
2025 Totalt nytt anlegg med ny forsyning til separate inntaksskap for utleiedel og hoveddel. Alt nytt i bygget med sikringsskap for utleiedel og hoveddel.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Totalt nytt anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

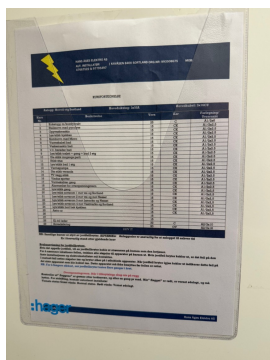
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

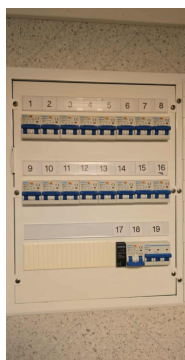
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Kursfortegnelse



Sikringsskap utleiedel



Sikringsskap hovedplan

 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslersystem med varsling mot app i mobiltelefon

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Brannslukningsapparat i alle plan

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

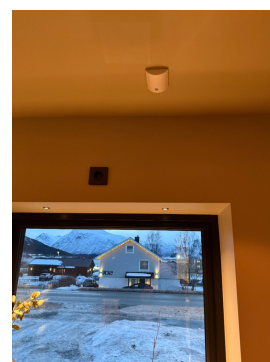
Nei Nye apparater

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

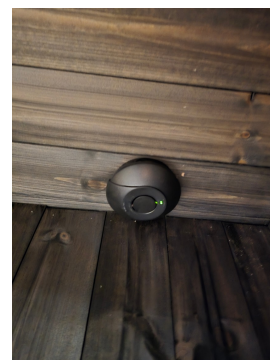
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Komfyrvakt kjøkken



Røykdetektor

Tilstandsrapport



Brannslukningsutstyr

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt deler på fjell og oppfylte løsmasser

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Skiftet drenering. Lagt 10cm isolasjon på gunnmur og ny grunnmursplate.

Årstall: 2024

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Delvis betongmur og stein på tilbygg. Tilbygg 2025

! TG 1 Forstøtningsmurer

Liten forstøtning ved kjellerinngang

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Inngang utleiedel

! TG 0 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Skiftet ut ved dreneringsarbeider 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

253 m²/253 m²

Enebolig: 7 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Lagerrom, Teknisk rom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 850 000

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

8 500 000

Konklusjon markedsverdi

8 500 000

Markedsvurdering

Totalrenovert bolig, sentrumsnær og påkostet standard.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Veranda	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 900 000

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Kommentar

Normal tomteverdi hensyntatt plasseringen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 850 000
--	------------	------------------

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

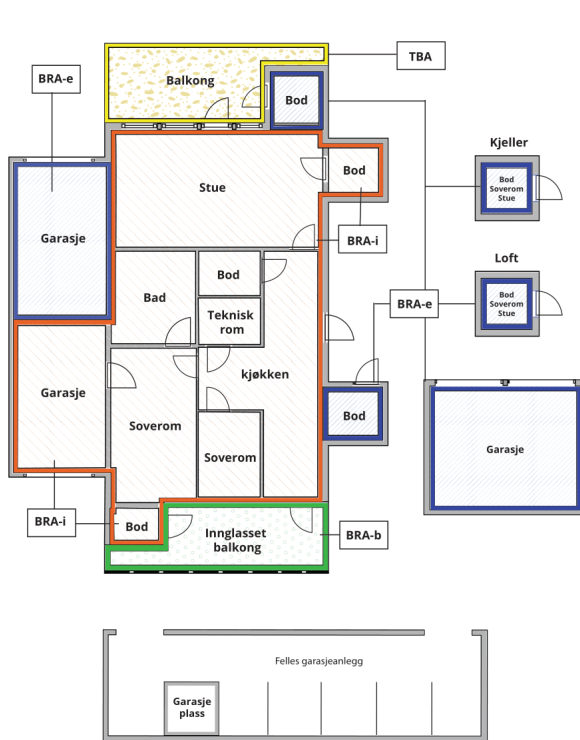
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)		
Loft	74			74	
Hovedplan	92			92	49
Utleiedel	87			87	
SUM	253				49
SUM BRA	253				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom		
Hovedplan	Bad/vaskerom, hall m/trapp, stue, kjøkken, grovkjøkken		
Utleiedel	Teknisk rom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger godkjent i ferdigattest 26.01.2026

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Full restaurering av hele boligen i 2024 til 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	98

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Knut-Are Ellingsen	Takstingeniør
	Werner Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	330		0	871.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vesterålgata 93 A

Hjemmelshaver

Solheim Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i sørdelen for Sortland sentrum

Adkomstvei

Adkomst fra Fylkesvei 82

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Regulering

Reguleringsplan

Om tomten

Forholdsvis flat tomt, delvis opparbeidet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	26.01.2026	
3	26.01.2026	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB3582>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vesterålskata 93 A, 8403 SORTLAND

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vesterålskata 93 A

Postadresse

Vesterålskata 93 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp i 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, Total +

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Werner

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved tidligere utleie oppsto det skade på silikonfug, det er uvisst om det var hunden eller noe vaskekemikalier som gjorde skaden. Hadde Nillson Haras og Murer K G Nilsen AS for å sjekke skade og plan for utbedring. Det ble skiftet ut all silikonering på badet og tettet på nytt av Murer K G Nilsen AS.

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Silbaum As har lagt membran og flis i begge etasjer

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Silbaum As

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Våtromsplater montert av meg som eier med veiledning.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2025

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vvs alt nytt i kjeller og hovedenhet.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilsson Haras As



2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Toalettrom 2 etg

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Silbaum As

2.4.6 **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

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**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ny 2 etg på eneboligen. Alle vinduer i hele eneboligen er nye. Alle dører er nye. Nytt tak fra Alsvågplater As. Undertak nytt. Isolert hele boligen med 30 cm i tak, 20 i etg skiller og 25cm i yttervegger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Silbaum As

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg som medhjelper i alle ledd. Har også hatt kompiser for hjelp.

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

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

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Graving, drenerør

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Austpollen Invest As

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg som medhjelper med isolering av mur i kjeller og legging av rør og vortepapp. Tilfylt med ny dreneringsmasser rundt hele boligen.

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

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt i kjeller og hovedenhet. Ny inntakskabel til kjeller og eksisterende på eiendom til hovedenhet. Nye inntaksskap Nye sikringskap Alt el nytt med spotter og kontakter etc

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hans Åges Elektro As



10.1.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt av rør inn til bolig og ut er byttet til nytt. Det ble også etablert vannstoppekran til bolig i trapp ned til leilighet. Det er også lagt ned varmekabel på vannledning inn til boligen. Sikringen til denne er i sikringskap i leilighet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsson Haras As

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tank lå nedgravd hvor boligen er bygd ut.
Denne ble gravd opp i forbindelse med utbygging og dreneringsjobb.
Ingen olje i tank så denne ble deponert hos Reno vest As

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny ovn og pipe montert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murer K G Nilsen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert Varmepumpe. Ligger garanti hos firma på pumpen

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Langøen Varmepumper As

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Rev den gamle tegelsteinspipa under demontering av tak. Denne hadde mye hull og lignende så hadde fått fyringsforbud. Montert fullisolert pipe.

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

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påbygd 2. etg

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Silbaum as

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg som medhjelper har vert med på alle ledd i renoveringen av boligen.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2025

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygd ut kjeller og 1 etg. Soverom og gang i kjeller. Gang og bad i 1. etg.

25.2.8 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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

05.02 -

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

Skriv opplysningene her:

Epok kjøkken.
Bosh kombi varmluft/mikro ovn
Bosch Pyrolyse ovn
Electrolux Koketopp
Electrolux oppvaskmaskin
Alle brunevarer har appstyring.

Samsung kjøøl/fryseskap m/vann og isbitmaskin.

Hele huset har Plajd styring av lys og varmekabler.
Daikin Stylish II varmepumpe.

Utelys er styrt av astrour i sikringskap.

3 lags viduer i hovedenhet med soldemping.
Leilighet har 2 lags rømningsikre vinduer.

Røykvarslere er på app styring både hovedenhet og i kjeller.

Det er lagt opp til billader ut fra hovedenhet til under inngangsparti.
Billader sikring til leilighet er i ute strømskap så her er det bare å legge ut kabel for lader om det ønskes.

Planert og sådd plen.
Fyllt opp med veigrus
Parkering for 2 biler til leilighet.
Plass til 4-6 biler til på parkeringplass.
Leilighet er utleid for 15.000kr pr måned + strøm og internett. Leilighet har også kjøleskap og vaskemaskin som følger med.



Altibox nettverk.

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 95577087

Egenerklæringsskjema

Name

Werner Solheim

Date

2026-04-13

Identification



Werner Solheim



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Werner Solheim

13/04-2026
11:22:51

BankID OIDC
High



Adresse

Vesteråls gata 93A, 8403 SORTLAND

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250494

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

190186792

Gårdsnummer

15

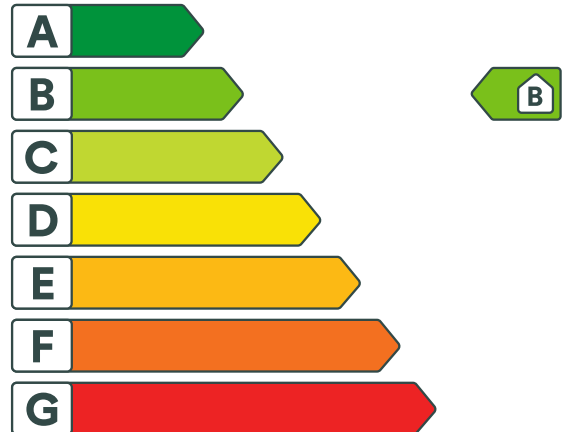
Bruksnummer

330

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

2000

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

253,0 m²

Oppvarmet bruksareal

253,0 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

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

99,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

112,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 493 kWh



Vesterålsghata 93A, 8403 SORTLAND



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Totalombygging



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>

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vesterålgata 93A	190186792	H0101	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	EneboligMedUtleiedel
Byggeår	2000
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.028
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	TaRe AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Sortland
Korreksjonsfaktor	1.39
Årsmiddeltemperatur	4.00 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	26.01.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	209,22 m²
Areal tak	123,00 m²
Areal gulv	87,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29,48 m²
Oppvarmet BRA	253,00 m²
Oppvarmet luftvolum	597,30 m²
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,02 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,65 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	33,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,57
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	18 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,51 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,61 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	1,20 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Tilstedevaerelse
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,52 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	75,90 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	57,12
Lokal varmekilde - Varmepumpe	2,82	23,05
Lokal varmekilde - Annen	1,00	19,84
		Inndata
Installert effekt		104,74
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,42
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen veking
Leveret elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	32,00	1,00	0,45
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	295,00	0,80	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall
1	Vegger	0,15 W/(m²·K)
2	Tak	0,06 W/(m²·K)
3	Gulv	0,06 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,12 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,04 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,42 W/(m²·K)
6	Infiltrasjon	0,00 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	0,42 W/(m²·K)
7	Ventilasjon	0,44 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	0,85 W/(m²·K)

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	59,06	0,00	59,06	1,31	45,01
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	13	38	1,0	38
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	1	0	1	1,0	1
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	114	13	127	-	113

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	23 619	93
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	4 874	19
	Totalt levert energi	28 493	113
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	28 493	113

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	7 576	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	6 512	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	9 531	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Lvert elektrisitet	23 619	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto lvert elektrisitet	23 619	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	86,13	1,00	86,13
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	13,86	1,00	13,86
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	99,99 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	25 298,53 kWh

Ingen målt energibruk rapportert



Tare As

Øvreveien 7B

8402 Sortland

Gnr. 15, bnr. 330 - ferdigattest for påbygg, tilbygg og piperehabilitering, Vesterålgata 93 A

Delegasjonssak	Delegasjon
043/26	Delegert administrasjon

 Sortland kommune Byggesak	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Jp.ID: 26/1554				
Ansvarlig søker: Tare As Øvreveien 7B 8402 Sortland		Tiltakshaver: Werner Solheim Vesterålgata 93 A 8403 SORTLAND			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Vesterålgata 93 A		Gnr.: 15	Bnr.: 330	Fnr.:	Seksjonsnr.:
Tiltakstype: Tilbygg, påbygg og piperehabilitering					
Dato søknad om tiltak	Dato rammetillatelse gitt:	Dato endrings- tillatelse gitt:	Dato igangsettings- tillatelse gitt:	Dato bruks- tillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:
01.09.2024			19.01.2026		13.11.2025
Vedtaksdato: 26.01.2026		Delegert saksnr.: 043/26			
Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.					
Merknader: Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.					
Sted:		Dato:		Underskrift:	

Sortland	26.01.2026	Martine Strømsnes
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.</i>
Klagerett: Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.		

Med hilsen

Kamilla Iversen
fagansvarlig

Martine Strømsnes
Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Kopi til:

Werner Solheim

Vesterålgata 93 A

8403

SORTLAND



Werner Solheim

Vesterålskata 93 A

8403 SORTLAND

Gnr. 15, bnr. 330 - Ferdigattest for oppretting av ny boenhet og bruksendring, Vesterålskata 93A

Delegasjonssak	Delegasjon
506/26	Delegert administrasjon

Adresse:
Vesterålskata 93A

Gårdsnr.: 15 **Bruksnr.:** 330 **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**

Tiltakshaver:
Werner Solheim

Ansvarlig søker:
TRE-BO AS

Tiltakets art:
Oppretting av ny boenhet og bruksendring

VEDTAK

Ferdigattest gis for oppretting av ny boenhet og bruksendring av rom.

Ferdigattest er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigattest er ikke en verifikasjon av den tekniske kvaliteten til tiltaket, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter byggesaken.

Sakshistorikk:

03.07.2026 – søknad om tiltak
14.08.2026 – søknad om ferdigattest

| 04.08.2026 – vedtak om byggetillatelse

Tilsyn:

Vi kan føre tilsyn med at tiltaket er gjennomført i samsvar med gitt byggetillatelse og bestemmelser fastsatt i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Vi kan gjennomføre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2.

Myndighet:

Saken er regelstyrt og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b. Veiledning om klageadgang finner du på kommunens hjemmeside:

<https://www.sortland.kommune.no/tjenester/plan-bygg-eiendom-og-kart/skal-du-bygge-rive-eller-endre/klage/>

Med hilsen

Ingeborg Espeland
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert.

Corentium Home Radon Rapport



AIRTHINGS

Rapport generert for perioden 05/02/26 til 19/04/26

Adresse
Vesterålgata
Sortland
Norge

Bygningstype
Hus

Byggeår
1956

Romtype
Soverom

Etasje
Kjeller

Målt verdi
 $16 \pm 5 \text{ Bq/m}^3$

Dager målt
73

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Eksponering for radongass er den viktigste risikofaktoren for lungekreft blant ikke-røykere.

Årsmiddel



13 Bq/m^3

Comment

Årsmiddel ligger under 100 Bq/m^3 som er myndighetenes tiltaksgrense. Det er derfor ikke behov for å gjøre tiltak for å senke radonnivået. Vi anbefaler at en måler kontinuerlig og at det genereres en ny rapport dersom det gjøres bygningsmessige endringer, og senest i løpet av 5 år. På www.nrpa.no finner du mer informasjon om radon og radonmåling.

Generert: 19/04/26 19:57
Måling gjennomført av: Knut-Are Ellingsen
Rapport id:

Innsamlingsmetode: Passivt diffusjonskammer
Deteksjonsmetode: Kontinuerlig alpha spektrometri
Serialnumber: 2100504783

Måleverdi er den målte radon verdien $\pm$ estimert måleusikkerhet (2 standardavvik)
Estimert årlig gjennomsnitt er estimatet av måleverdiene for hele året. For å kalkulere årsmiddel fra de målte verdiene anbefaler strålevernmyndighetene en måling på minst 2 måneder i vinterhalvåret.
Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjon (MDA) : 3 Bq/m^3 ved en 60 dagers måling.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i grunn- og videregående skoler og barnehager, både offentlige og private. Radonnivået skal være så lavt som det er praktisk mulig å få til, og årsmiddelverdien skal være under grenseverdien på 200 Bq/m^3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået i et oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3 .

Les mer hos Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet: <https://dsa.no/radon>

Radonnivå innendørs kan variere over tid på grunn av temperaturforskjeller, ventilasjonsforhold, vind og andre værforhold. Beregnet årsmiddel er et estimat av det måleresultatet en ville fått om en hadde målt ett helt år. For å kunne beregne årsmiddel fra måleverdiene stiller myndighetene krav til at en har målt i 60 dager eller mer, og at minst 60 dager er innenfor tidsintervallet 15. oktober til 15. april og at mindre enn 20% av måletiden er utenfor dette tidsintervallet.



Brukeren som genererte denne rapporten, har fullt ansvar for uriktige eller unøyaktige måleresultater, som kan være en følge av, men ikke begrenset til, bruk av måleenheten ikke i samsvar med retningslinjene gitt av Airthings eller noen retningslinjer utstedt av lokale myndigheter, og bruk av måleapparatene som ikke er fullt ut funksjonelle på grunn av feil bruk eller feilbehandling av brukeren.

Airthings er ikke ansvarlig for bruken av denne rapporten i forbindelse med tredjepartsavtaler eller transaksjoner. Airthings garanterer ikke at denne rapporten vil tilfredsstillе eventuelle forskrifter som er nødvendige for offentlig bruk av denne rapporten. Airthings, dets ansatte og agenter er ikke ansvarlig for konsekvensene av tiltak som er iverksatt eller ikke iverksatt basert på resultatene rapportert.

Vesterålsruta 93A

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka Linje 754	3 min 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	6 min
PWR UP - Coop Sortland	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

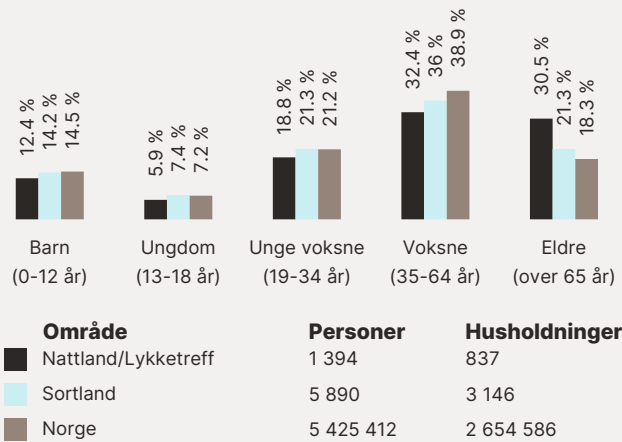


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	7 min 0.6 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Lykkentreff PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Sortland	8 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

- 

Sortland idrettspark

Fotball, friidrett

7 min



0.6 km
- 

Blåbyhallen Sortland

Friidrett

8 min



0.7 km
- 

Frisk Sortland

10 min

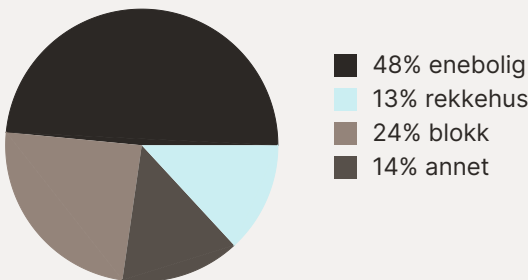

- 

Feel24 Kjøpmannsgata

10 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Sortland Senter

7 min

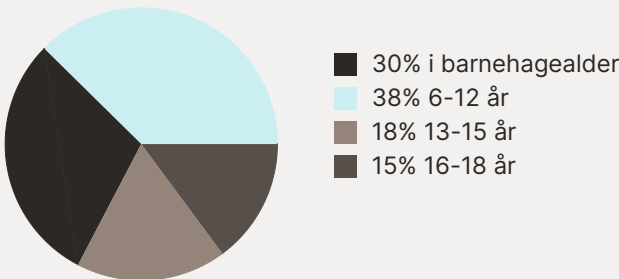

- 

Apotek 1 Blåbyen

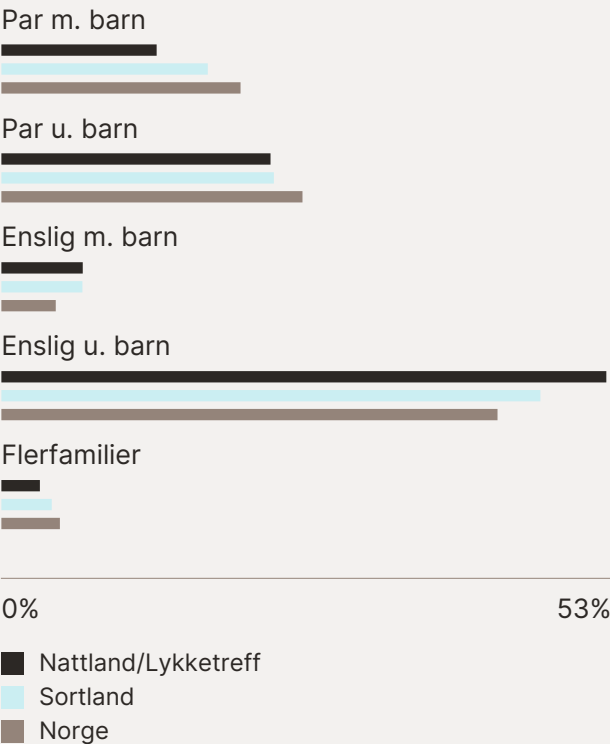
9 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

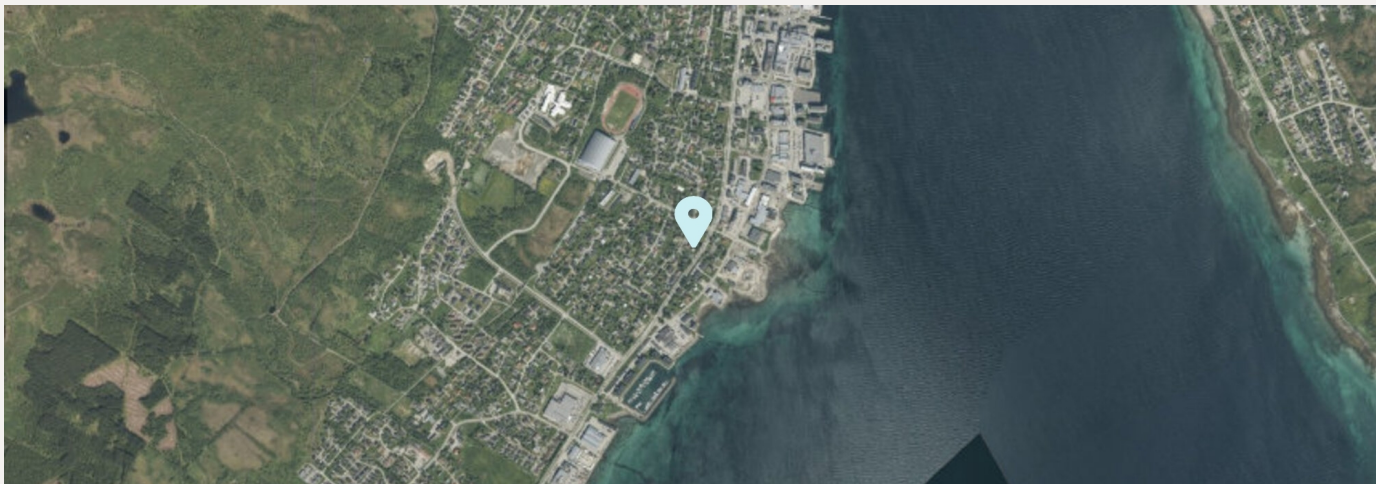


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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.



Sortland kommune

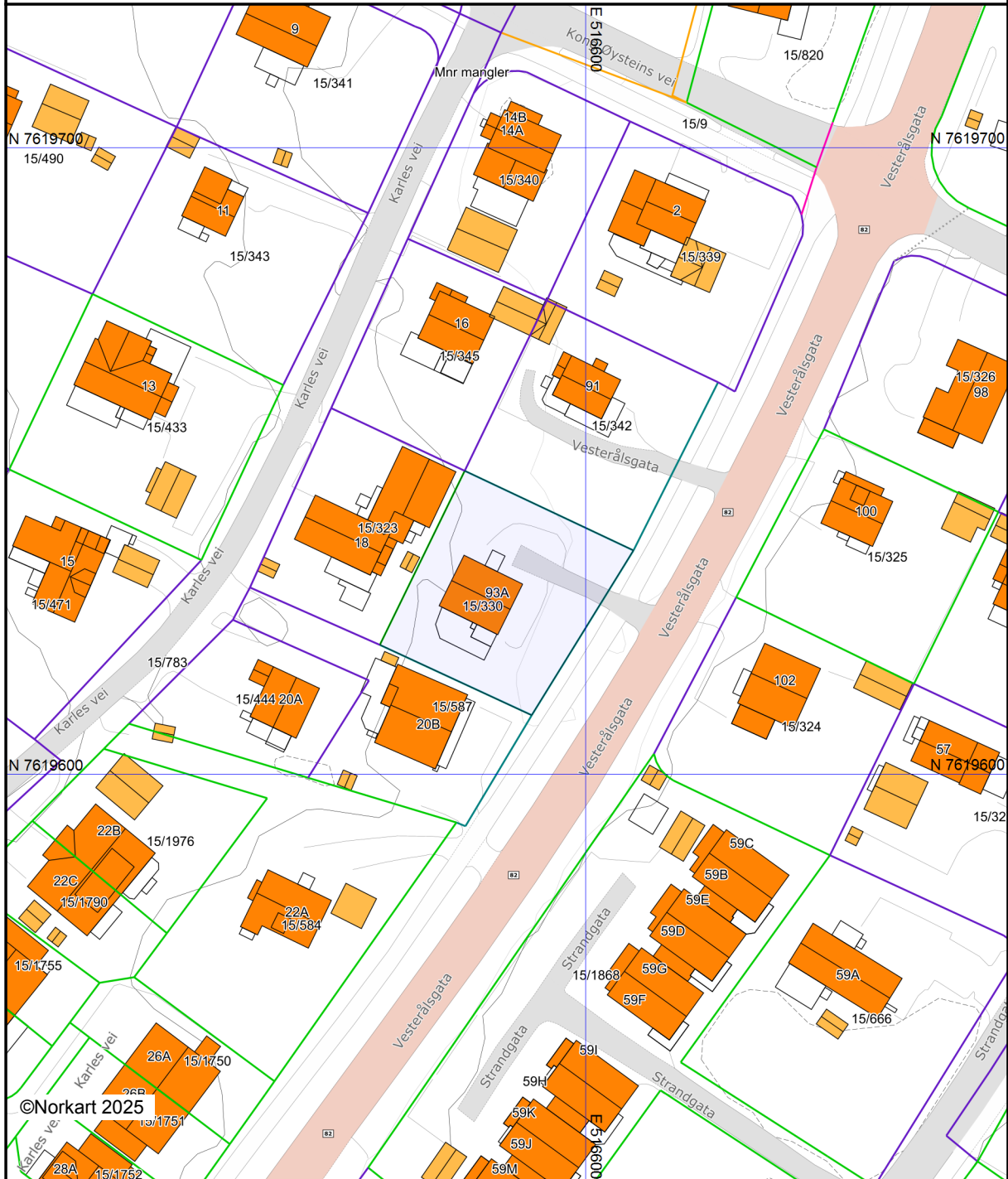
Grunnkart

Eiendom: 15/330
Adresse: Vesterålskata 93A
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2025

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



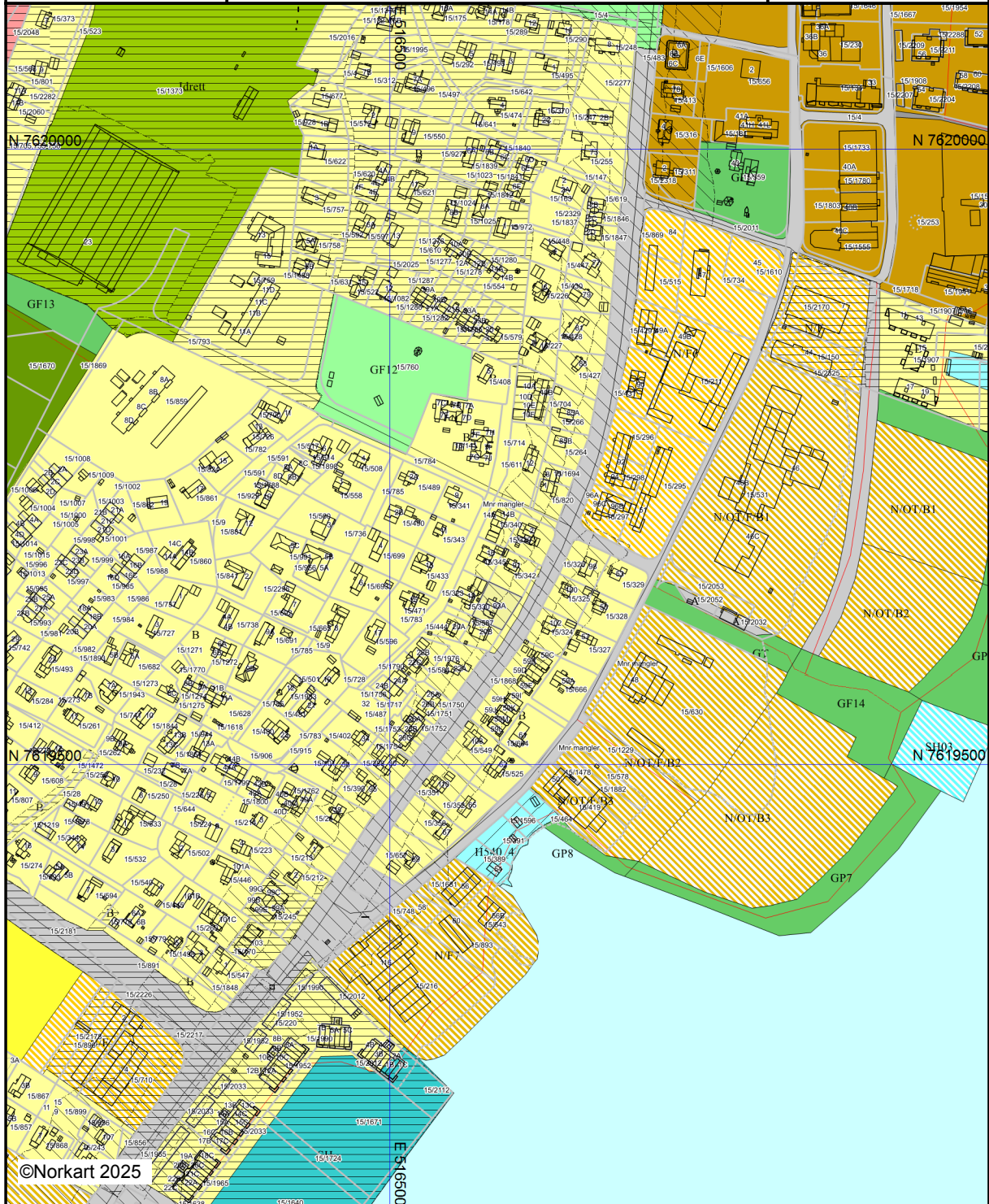
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/330
Adresse: Vesterålsghata 93A
Dato: 10.11.2025
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.

Svein Endresen

330

Henvisning:

J.nr.

Kart.

Tekst.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Lørdag den 29/12 1951 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Natland nordre gr.nr. 15 br.nr. 9 av skyld mark 0,53 1 Sortland herred Forretningen er forlangt av Anne og Birger Naland, her.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Albert Paulsen, Bø og Eilif Pedersen, Steiro.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn.³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Selger Birger Natland.

Kjøper Svein Endresen, her.

Av naboer:

Over de ⁿ del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

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

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

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

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

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

Parsellen grenser i nordvest mot gnr.15.bnr.323 ved en linje som går fra nedrammet jernbolt (1) i nordre kant av regulert tverrgate, retning nordøst, 30,98 m til nedrammet jernbolt (2). Herfra går grensen i rett vinkel, retning sydøst 32,98 m til nedrammet jernbolt (3), som står i vestre kant av proj.ny.riksveg. På denne strekkning grenses mot gnr.15.bnr.9. Fra bolt 3 følger grensen vestre kant av proj.riksveg, med radius 600 m retning sydvest, frem til nedrammet jernbolt (4). Korden 3-4 er 25,03 m. Fra bolt 4 følger grense projektet veikurve med radius 6,00 m frem til nedrammet jernbolt (5), som står i nordre kant av regulert tverrgate. Herfra går grensen i retning nordvest, langs nordre kanta av reg.tverrgate, 25 m frem til begynnelsespunktet, bolt 1.

Parsellens areal er 988,2 kvm.

Parsellen skal anvendes til: ¹⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 52 øre De n fraskilte del er gitt bruksnavn. ²⁾ Solstad.

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

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

Vi har bestemt at herredingeniør R. Bolaas skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ragnar Bolaas
Hov. Partum Eilif Pedersen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Ragnar Bolaas

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 2/2 1923 nr. 2 § 21).

MENNSOPPNEVNING

Til å avholde skylddelingsforretning over eiendommen "Natland nordre"

g.-nr. 15 b.-nr. 9 av skyld 0,6 mark i Sortland

tilhørende Anne og Birger Natland, Sortland.

i anledning salg av en parsell til Svein Endresen, Sortland.

oppnevnes herved:

1. herredssingeniør Bolaas, Sortland.

2. Albert Paulsen, Bø.

3. Eilif Pedersen, Steiro.

og som varamenn:

1. Bjarne Hammes, Steiro.

2. Hans Madsen, —"

Herfor betalt kr. 3.00.

SORTLAND LENSMANNSKONTOR

den 23/ 8 19 51.

Jac. Høyersten

Bestemmelsene om skylddeling m. v. finnes i lov nr. 2 av 20. august 1909, med tilleggslov av 14. juli 1916 nr. 2. Jfr. lover av 20. august 1915 nr. 11, 2. juli 1921 nr. 3, 9. februar 1923 nr. 2 § 21 samt lov nr. 2 av 7. juni 1935 § 41, 6.

§ 3 bestemmer med hensyn til delelinjer: «Disse må tydelig betegnes ved varige merker, så som innhugne kors i berg eller store steiner eller ved nedsatte merkesteiner, hvor andre sikre delemarker ikke has.»

§ 4 bestemmer bl. a.: «Intet bruk settes i mindre skyld enn 1 øre. Brøkøre anvendes ikke. Får noe bruk bare 1 øre skyld, kan mennene, om de så finner rettest, bestemme at det for denne del ikke skal gjøres noe fradrag i hovedbøllets skyld.»

§ 5: «Mennene skal søke opplyst om eiendommen før ligger i noe slags fellesskap i innmark eller utmark. Nytt fellesskap må ikke stiftes. Dog kan mennene samtykke i at brukene beholder utmarka helt eller delvis felles, dersom de finner videregående deling utjenlig. Mennene skal påse at hvert bruk får en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av de som har grunnboksheimel til den eiendommen som heftelsen skal hvile på.»

§ 7: «Når et bruk skal deles i to eller flere deler etter visse forholdstall, skal mennene etter partenes forlangende være pliktige til å utføre delingen i marka i forbindelse med skylddelingen, men de kan forlange den bistand til oppmåling og linjeoppgang m. v. som finnes fornøden.»

§ 8 bestemmer om beskrivelse bl. a.: «Videre opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt til alle interesserte parter og naboer, og hvem av disse som møtte ved forretningen. Deretter beskrives de utskilte bruk med tilliggelser og herligheter, delelinjene og så vidt mulig deres retning og de benyttede delemarker. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Dokumentet må også inneholde fornøden bevitnelse om de i § 5 nevnte forhold, bl. a. om at nytt fellesskap ikke er stiftet og om de utskilte delers hensiktsmessige form.» Herunder iakttas bestemmelsen i § 24: «Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn, og ikke hører til de mer utbredte.»

§ 9 bestemmer bl. a.: «Den skriftlige forretning skal formannen eller den av mennene som disse bestemmer, snarest mulig innlevere til sorenskriveren til tinglysing.»

Skylddelingsforretninger kan påankes til overskjønn for så vidt angår skyldsettelsen og den etter § 7 foretatte deling. Overskjønn må være begjært senest innen 3 måneder fra første forretnings tinglysing.

Skylddelingsmann tilkommer kr. 5,00 for hver dag eller del av en dag som går med til å holde forretningen. Når en skylddelingsmann møter fram hos sorenskriveren i anledning av skylddelingen, tilkommer han for dette et tillegg av kr. 3,00.

Blir flere skylddelingsforretninger holdt samme dag etter forlangende av den samme, betales fullt gebyr for den første forretning og halvt gebyr for hver av de andre. Dette gjelder også den betaling som formannen skal ha for å møte fram hos sorenskriveren. For hvert bruk som utskilles, anses det holdt en forretning.

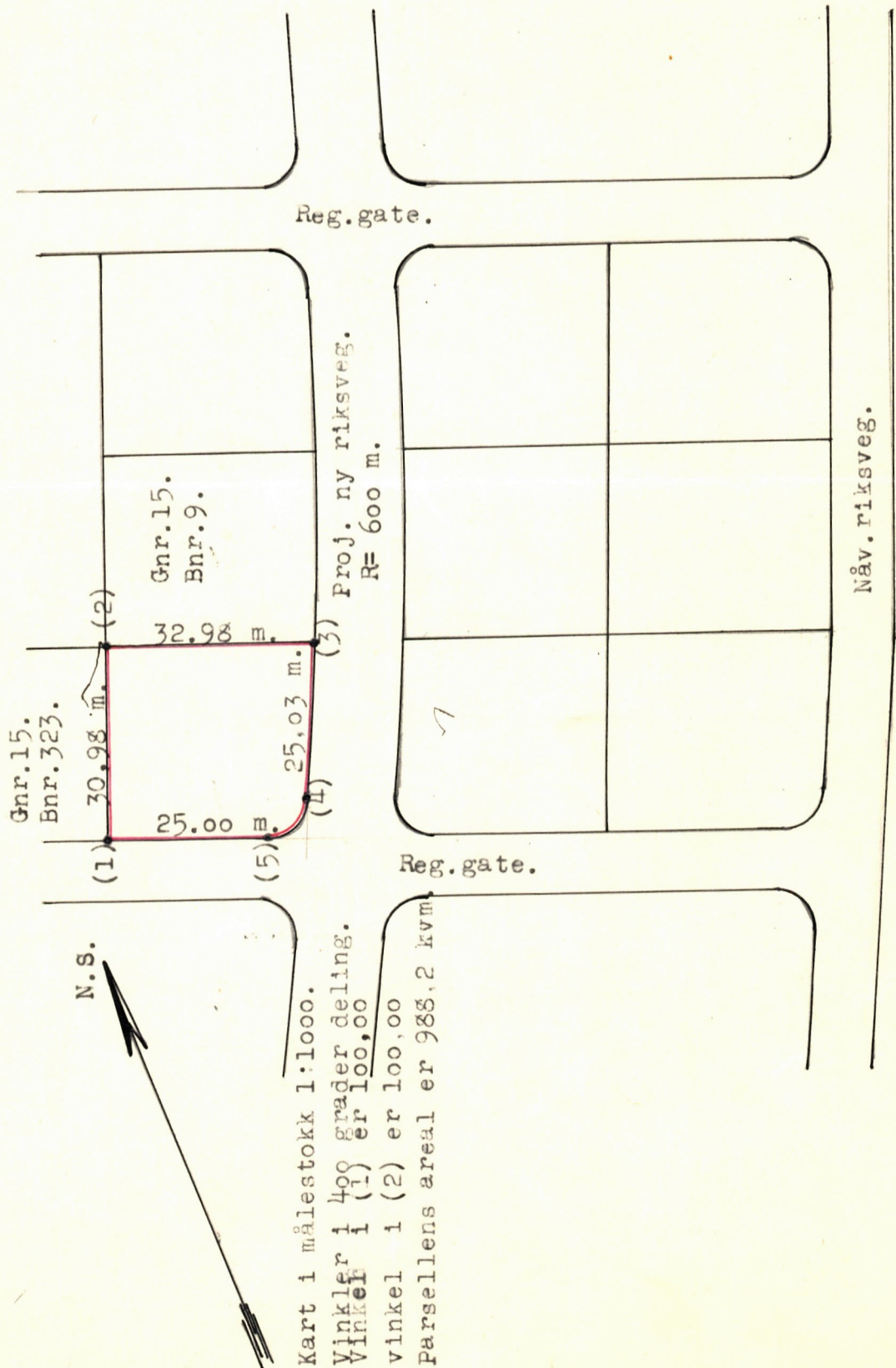
Skyssgodtgjørelse har mennene krav på etter det alminnelige regulativ, og bare såfram de har minst 3 km's veilengde hver vei. Også denne utredes av den som har forlangt forretningen.

For skylddeling i Finnmark gjelder særbestemmelsene i lov nr. 7 av 22. mai 1902, § 3.

For tinglysing av skylddelings- eller nyskyldleggingsforretning skal det etter § 53 betales kr. 5,00 for hvert bruk som utskilles, uten hensyn til brukets skyld. Under denne bestemmelse faller så vel tinglysing av en alminnelig skylddelings- og nyskyldleggingsforretning som overskjønn på en slik forretning. Paragrafen trer i stedet for skylddelingslovens § 27, fjerde til åttende ledd.

Kart

over parsel nr. _____ av gr.nr. 15 _____ br.nr. 9 _____
_____ i Sortland herred.
(eiendommens navn)



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De *m* fraskilte del har fått gr.nr. *15* br.nr. *330*

MÅLEBREV

☒ uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
SORTLAND

J.nr.	49/87
Målebrevnr.	150330
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

hnr. 2074

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	330	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	872,4 m ²		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
14.12.89 07933
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	19.06.1989
Rekvirent	Gina Helland v/Torfinn Helland
Bestyrer	Odd Lydersen
Forretning	Kartforretning over gnr.15, bnr.330.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland,	05.12.89	<i>Lars Nyvold</i> Lars Nyvold	<i>Odd Lydersen</i> Odd Lydersen
		for leder av oppm.myndigheten	ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
14.12.89 07933	Gebyr betalt med kr.585,-
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr.
VESTERÅLEN Astrid B. Borge	Merknad etter tgl. II
dfm./sign.	

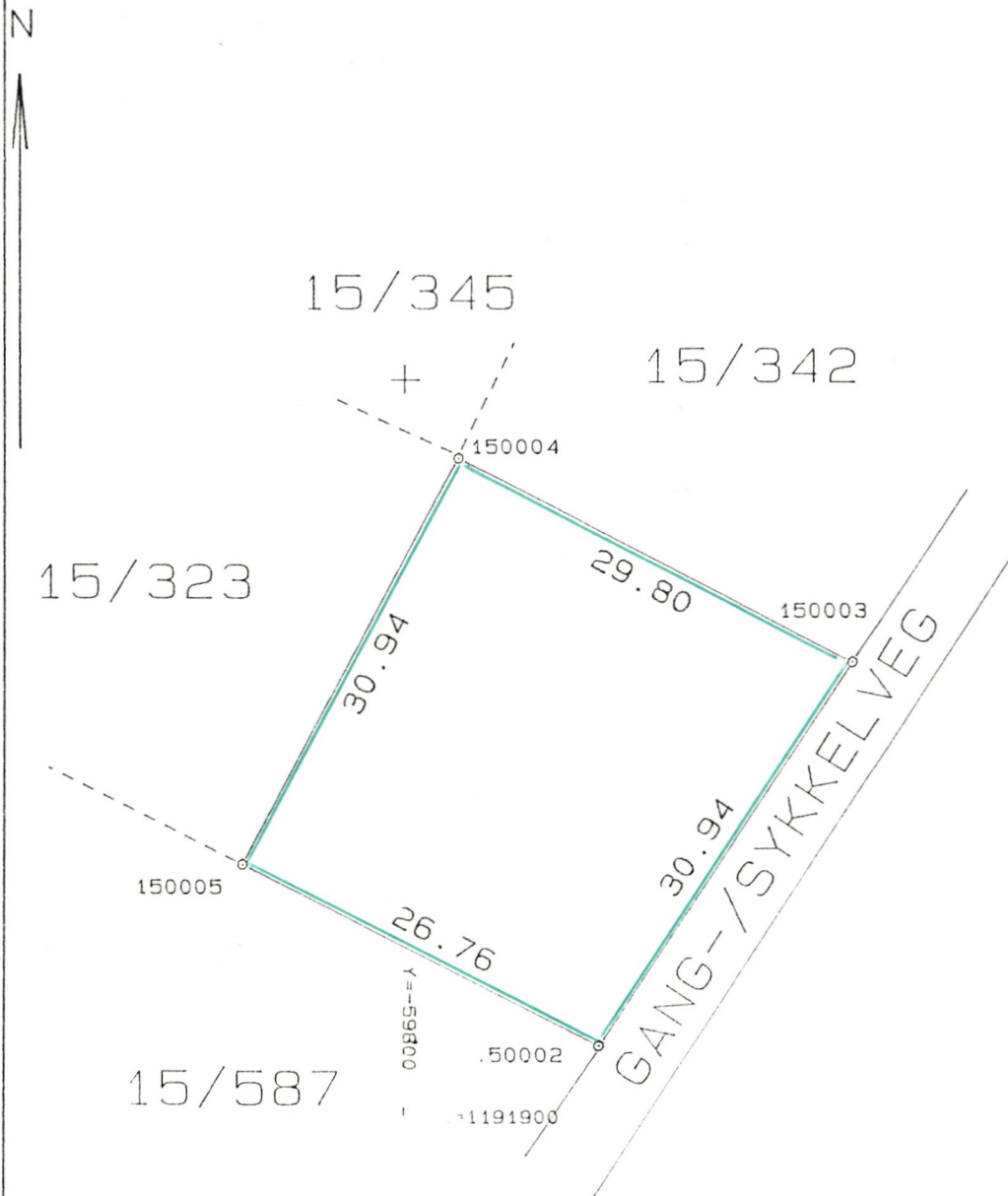
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 15	Bnr 330	Festenr
Representasjonspunkt X 1191925 Y -59790 Z		
Kartblad ED249-1-46		x Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 872.4 M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 49/87
Målebrev nr 150330



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
150002	Gkj bolt jord	1191905.22	-59786.97	26.76	
150005	Gkj bolt jord	1191917.38	-59810.81	30.94	
150004	Gkj bolt jord	1191944.76	-59796.39	29.80	
150003	Gkj bolt jord	1191931.05	-59769.94	30.94	



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/330//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	330	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vesterålgata 93A, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	417 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_1	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	454 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_2	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	871 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963007	
Navn	Sortland bygningsdistrikt	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.11.1963	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf	
Delarealer	Delareal	10 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	861 m ²
	Formål	Boliger



Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/330
Adresse: Vesterålsghata 93A
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000



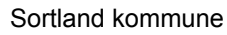
UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



Eiendom: 15/330
Adresse: Vesteråls­gata 93A
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000



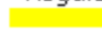
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gate med fortau

 Skipsled

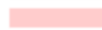
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Annetfriområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulerttomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert fotgjengerfelt

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift radius

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3. des. 1963.