

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sommerland 10, 8406 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 374

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 21646-1214

Referansenummer: Z11111

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggek kontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2011 i to plan, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og to takvinduer i loftstue.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte verandadører i tre.
Veranda/ treplattung med tilgang via verandadør stue og trapp fra terreng, ca. 55m², utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Markplattung i tre i forbindelse med inngangsparti.
Veranda i 2 etg. med adkomst fra soverom, deler har lav takhøyde.
Utvendig tretrapp fra veranda/treplattung til terreng og utvendig tretrapp fra markplattung til terreng.
Utvendig bod inntil bolig, uisolert bindingsverk med spaltegulv, Decra stålplater på tak. malt dør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat og fliser. Vegger har malte plater og noe tapet og himling har malte plater.
Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feiluke med brannstein.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, kilde tidligere takst.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20. ca. 20 mm terskel med oppbrett
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i motstående rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom 1. etg.

Vaskerommet er bygget etter aktuell byggeforskrift som er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Kilde: Tidligere takst.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, kilde: Tidligere takst.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, bereder og sentralstøvsuger.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1. etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, kilde tidligere takst.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, kilde tidligere takst. Dusjkabinett må dras frem ved rengjøring og inspeksjon.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekrane og vannmåler på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Enhet plassert på vaskerom.

Luft til luft varmepumpe, innerdel i gang.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vilavent sentralstøvsuger plassert på vaskerom.

El-anlegg fra byggeår 2011. El-tavle er plassert på vaskerommet.

Egen kurs til undertavle i garasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2011.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmurer er av naturstein i nedkant av tomten og betongsteinsmur i forbindelse med gårdsplass. Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng renne mot fundamenter og grunnmur i bakkant av boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

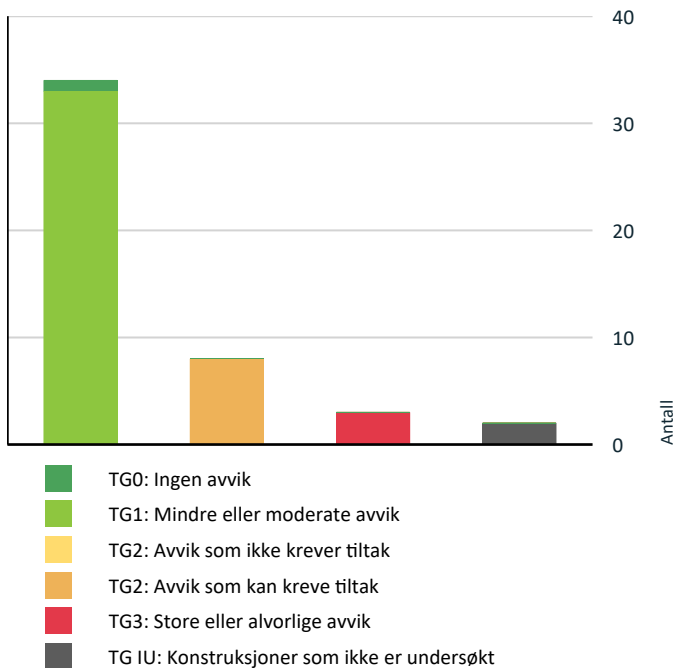
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger som er vurdert er byggetegninger fra 2010 som ikke er stemplet godkjent derfor uvist om dette er byggemeldte og godkjente, avvik fra disse er vegg mellom kjøkken stue er fjernet. På loftet er bod omgjort til bad (det er angitt på tegning event. bad for dette rommet), del av loftstue er omgjort til soverom, ett stort soverom er omgjort til to soverom.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

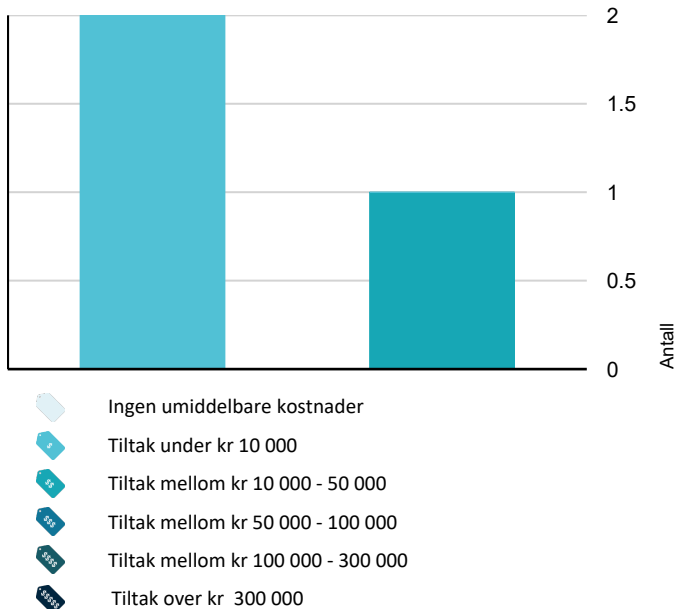
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelsesanmerkningene er ikke vurdert med mindre det er angitt.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Utvendig bod inntil bolig	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrenghold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Påkostninger senere år

- 2020: Ny baderomsinnredning loft og nytt speilskap bad 1.etg (if. tidligere eier)
- 2022: Malt stue/kjøkken/gang og vaskerom 1.etg, malt loftstue og to soverom 2.etg
- 2022: Garasje: Montert Easy EL bil lader, isolert og platekledd, malt og nye led og hexagonlys, el-opplegg .
- 2022: Fornyet entre med maling, spilevegg, taklampe, skohyller og Elfa skyvedører m/innmat.
- 2022: Laget til mer benk plass i isolert bod.
- 2023: Kjøpt inn stige til huset (krav ved insp. pipe)
- 2023: Malt, nytt gulv og lister, ny taklampe og innredet med PAX garderobe soverom 1.etg
- 2023: Ny varmepumpe inne, og gammel satt ut i garasjen (fikk da også grønt boliglån)
- 2023: Pusset og malt trapp, samt baderomsinnredning 1.etg
- 2024: Lagt ned renne og avrettet garasjeggulv
- 2024/25: Beiset veranda og plattning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen er angitt på hustegningene til å være ca. 34 grader.

Icopal angir i sin leggeanvisning at det anbefales snøfangere ved takvinkel over 30 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TE 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TE IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler er inspisert fra kneveggsboder.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TE 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og to takvinduer i loftstue.

TE 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte verandadører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør fra stue går noe tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda/ treplattung med tilgang via verandadør stue og trapp fra terreng, ca. 55m², utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Markplattung i tre i forbindelse med inngangsparti.
Veranda i 2 etg. med adkomst fra soverom, deler har lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på veranda/treplattung ved stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres rekkverk på høyder over 50cm



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra veranda/treplattung til terreng og utvendig tretrapp fra markplattung til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere rekkverk på trapper

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendig bod inntil bolig

Utvendig bod inntil bolig, uisolert bindingsverk med spaltegulv, Decra stålplater på tak. malt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør kniper i karm, det avvik/sig på fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har laminat og fliser. Vegger har malte plater og noe tapet og himling har malte plater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Eier opplyser at de har foretatt målinger med eget apparat og finner kun akseptable verdier, dette er ikke dokumentert.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke med brannstein. Det er ikke ubrennbar plate under feieluke, det må gjøres kompenserende tiltak når den må åpnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at håndløper er tatt ned og lagret.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere håndløper i trapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, kilde tidligere takst.



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20. ca. 20 mm terskel med oppbrett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i motstående rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget etter aktuell byggeforskrift som er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Kilde: Tidligere takst.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, kilde: Tidligere takst.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, bereder og sentralstøvsuger.

ETASJE > VASKEROM

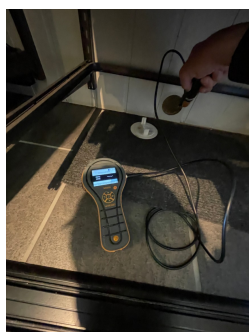
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, kilde tidligere takst.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, kilde tidligere takst. Dusjkabinett må dras frem ved rengjøring og inspeksjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

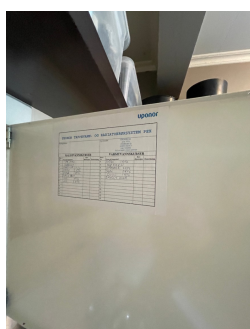
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. (Rør er ikke merket med kurser), Stoppekrane og vannmåler på vaskerom.

Tilstandsrapport



ⓘ TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

ⓘ TG1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Enhet plassert på vaskerom. I følge eier er det utført skifte av filer jevnlig og at anlegget fungerer tilfredsstillende.



ⓘ TG1 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, innerdel i gang.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Vilavent sentralstøvsuger plassert på vaskerom, eier sier den fungerer greit.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg fra byggeår 2011. El-tavle er plassert på vaskerommet. Egen kurs til undertavle i garasjen.

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.

2011

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at det finnes samsvarserklæringer for arbeider utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

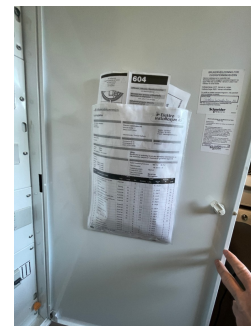
Nei

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

Ja

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

Nei



Undertavle i garasjen

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2011.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein i nedkant av tomten og betongsteinsmur i forbindelse med gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav, gjelder forstøtningsmur i naturstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige grunner bør høyder på forstøtningsmurer over 50cm sikres med rekkverk eller annen sikring for å hindre personskader ved fall.

Tilstandsrapport



TE 2 Terrenghorhold

Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng renne mot fundamenter og grunnmur i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.



TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen har betonggulv, ringmur av lettklinkerblokker og yttervegger i bindingsverk, isolert og platekledd innvendig, utvendig liggende kledning.

Leddport i metall, med motordrift med fjernkontroll. Det er gangdør i tre og to vinduer med tolagsglass. Garasjen har innlagt strøm med eget strømskap, Varmepumpe luft-luft fra ca. 2016. El-billader fra 2022. Det er nye led og hexagonlys i tak.

Takverk av prefabrikkerte takstoler med tekke av Decra. Loftet er ikke måleverdig p.g.a. takhøyde under 1,9 m, Fra boden er det tilgang til garasjeloftet via luke som kan brukes til lagring da det er lagt ut dekke i tre.

I bakkant av garasjen er det en isolert bod med adkomst utenfra, det er innlagt strømkurs fra garasje.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

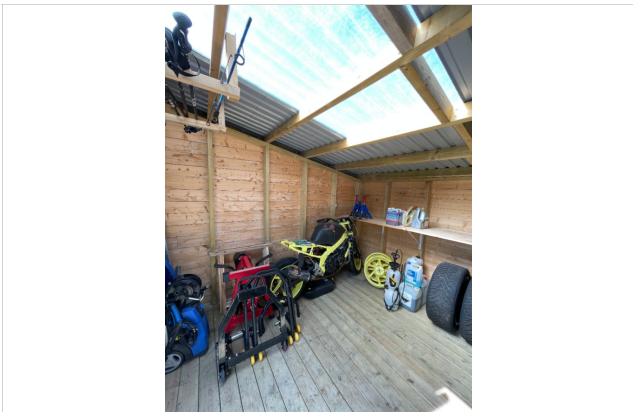
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert utebod med spaltegulv av balkongdekke. Ukjent fundamentering.

Yttervegger i isolert bindingsverk med liggende kledning. Pulttak tekket med metallplater. En plate har lysinnslipp

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
135 m²/129 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Vindfang, Gang, Vaskerom, Stue m/trapp, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	9 534
Forsikring - Estimert av takstmann	Kr.	10 000
Renovasjon - Estimert av takstmann	Kr.	6 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 950 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	49			49	5	10	59
Etasje	80	6		86	86		86
SUM	129	6			91	10	145
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Stue, Soverom 3		
Etasje	Vindfang, Gang, Vaskerom, Bad, Soverom 4, Stue m/trapp, Kjøkken	Utebod	

Kommentar

I åpent areal loft er det tatt med veranda totalt ca. 5m², deler av veranda har lavere høyde.
I åpent areal 1 etg er det tatt med veranda fra stue på ca. 55m² og markplattning i forbindelse med inngangsparti på ca. 28m² samt overbygget inngangsparti ca. 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som er vurdert er byggetegninger fra 2010 som ikke er stemplet godkjent derfor uvist om dette er byggemeldte og godkjente, avvik fra disse er vegg mellom kjøkken stue er fjernet. På loftet er bod omgjort til bad (det er angitt på tegning event. bad for dette rommet), del av loftstue er omgjort til soverom, ett stort soverom er omgjort til to soverom.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - 2020: Ny baderomsinnredning loft og nytt speilskap bad 1.etg (if. tidligere eier)
- 2022: Montert Easy EL bil lader, isolert garasje, malt og nye led og hexagonlys
- 2023: Ny varmepumpe inne, og gammel satt ut i garasjen (fikk da også grønt boliglån)
- 2024: Lagt ned renne og avrettet gulv garasje

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje Isolert		32		32			32
Hems Uisolert						19	19
Isolert utebod i bakkant av garasje		10		10		5	15
SUM		42				24	66

SUM BRA	42
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje Isolert		Garasje	
Hems Uisolert		Kott	
Isolert utebod i bakkant av garasje		Bod	

Kommentar

Lav høyde på hems derfor ikke tatt med i arealberegning for BRA.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

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	129	6
Garasje	0	42
Bod	0	11

Kommentar

Enebolig

I s rom er det tatt med utebod på ca. 6m2

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Amelie Johannessen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	374		0	805.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerland 10

Hjemmelshaver

Johannessen Amelie, Johannessen Robin
Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfeltet "Strand Sentrum" ca. 3 km fra Sortland sentrum. Kort vei til skole og barnehage. Boligfeltet grenser mot friluftsområde.

Det er god og utsikt mot sjø og fjell i alle retninger. Sortland by er regionsenter i Vesterålen og har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Sortland har hurtigruteanløp, og det er ca. 20 km til Skagen Lufthavn Stokmarknes

Adkomstvei

Adkomst til offentlig vei (Sommerland 1870 KV4637) via privat veg (1870 PV4637). Vedlikehold av privat stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse (Planidentifikasjon2005210).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 010 000	2024
Formuesverdi	År
952 990	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
eiendomsverdi.no	11.06.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Ja
gardskart.nibio.no	27.06.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Bygge tegninger fra prospekt 2022	01.05.2022		Gjennomgått	7	Ja
Salgsoppgave fra 2022	01.05.2022	Ikke vedlagt på grunn av størrelse.	Ikke gjennomgått	106	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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 fuktinnhold 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

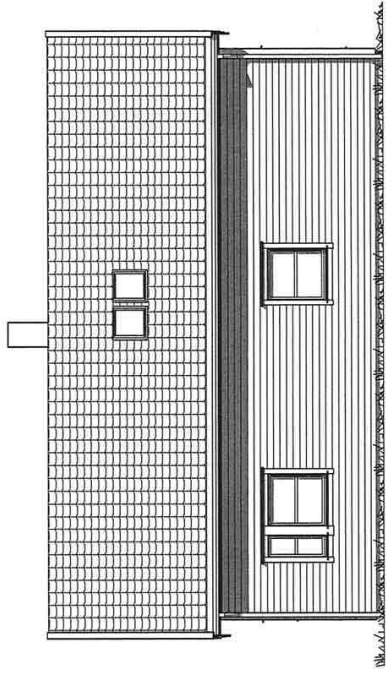
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZJ1111>

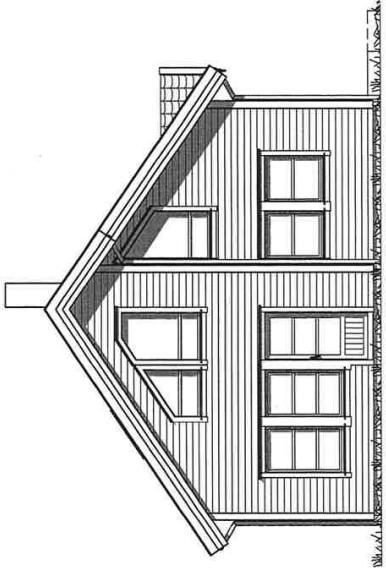
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

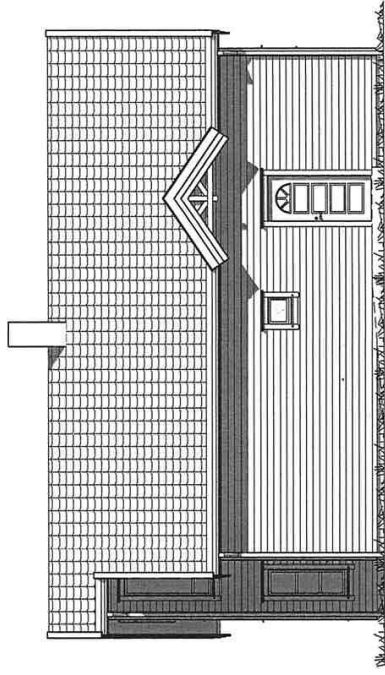
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



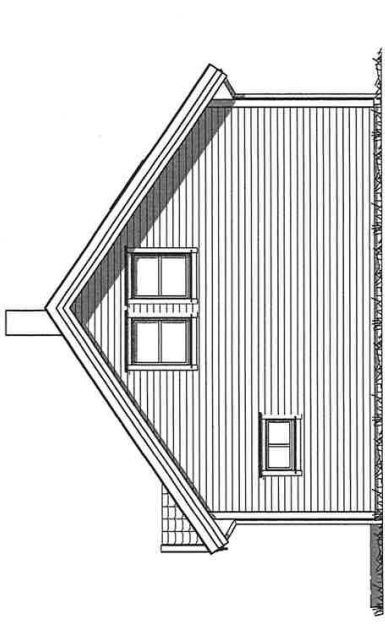
FASADE 4



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3

REVISJON	TEGNER
23.04.10 Rev. iht. til samtale med kunde.	HH

MESTERHUS
Tre - Bo AS

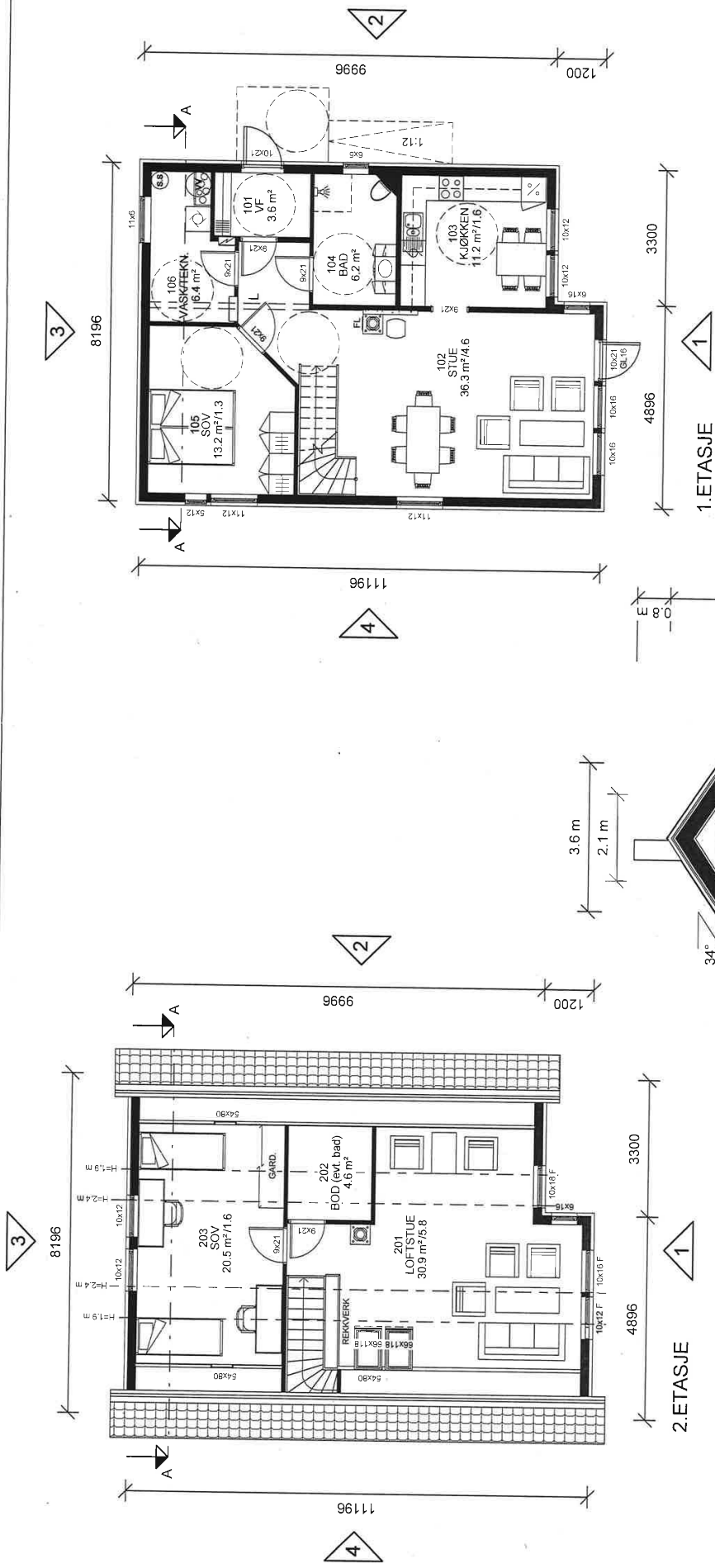
TILTAKSHAVER: Øystein Jakobsen
BYGGELASS: Sommerland 10
G.nr/B.nr: 606/1 BUL 374
KOMMUNE: Someråod

Unio
Postboks 4104
Temmelveien 10
0603 Oslo
E-mail: post@unio.no

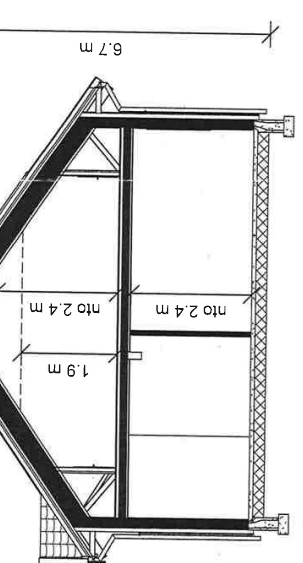
TEGNER: HH
PROSJEKT NR.: 10190
TEGNER: HH
PROSJEKT NR.: 10190
TILTAKSART: Enebolig
MAL: 1 : 100
Fasader
PROSJEKT: MH 606 B K-L Kvalheim omt.
ARKITEKT: MB Innherred
DATE: 24.03.10
TEGN: HH
PROSJEKT NR.: 10190
TEGN NR.: 09.02

Vedlegg E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Areal BRA	Areal:
1. ETASJE	79.8 m ²
2. ETASJE	49.3 m ²
SUM:	129.1 m ²
Areal BYA	91 m ²
P-rom	Enebolig
	118.0 m ²



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Varmetapsrammer, isolasjon i hht. TEK §8-21
- Arealer oppgitt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som falkiske gulvareal
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMAL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Medtatt 4 m snøfangere.

TEGN. INNHOLD:	TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MAL:
Plan og snitt	Plan og snitt	Enebolig	1 : 100
PROSJEKT:	PROSJEKT:		
MH 606 B K-L Kvalheim omt.	MH 606 B K-L Kvalheim omt.		
ARKITEKT:	ARKITEKT:	TEGN.:	TEGN. NR.:
MB Innherred	MB Innherred	HH	10190
DATE:	DATE:		
24.03.10	24.03.10		
		TILTAKSNAVER: Øystein Jakobsen BYGGEPÅSS: Sommerland 10 GRUNN: Gnr. 1 Bnr. 374 KOMMUNE: Sorland	
MESTERHUS Tre - Bo AS		SIGN: HH	
DATE:	REVISION:		
23.04.10	Rev. i hht tilf. samtale med kunde.		

SNITT

Byggherre: Øystein Jakobsen Byggeplass: Sommerland 10, 8400 Sortland
 Adresse: Lamaravn. 26 Poststed: 8400 Sortland
 Gnr. 1 Bnr. 374 Areal: 832 kvm. Byggekommune: Sortland
 Målestokk: 1:500 Ligger tomte i regulert område? Ja
 Skal tomte tilknyttas offentlig kloakknett?: Ja Dato: 12.05.10 Rev:

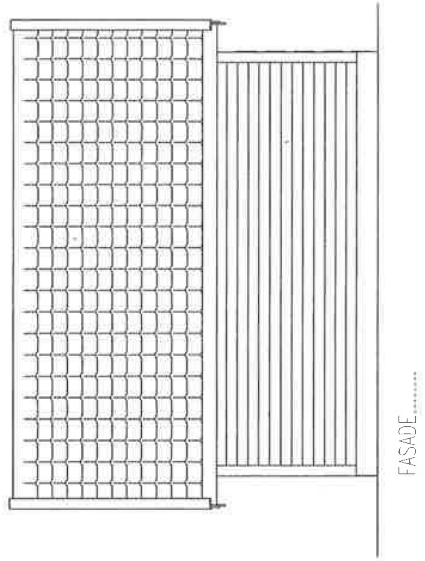
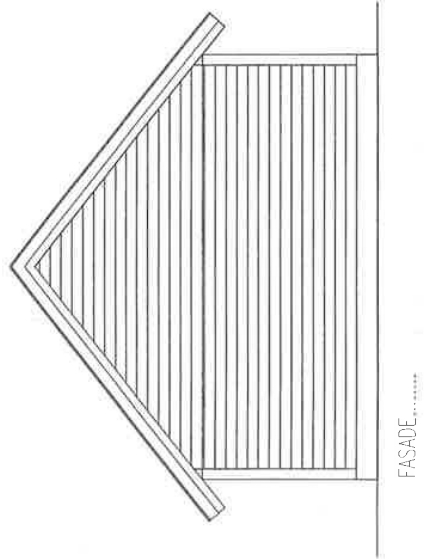
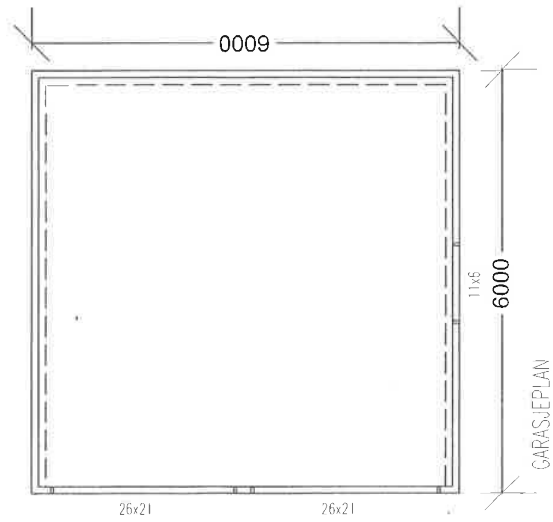
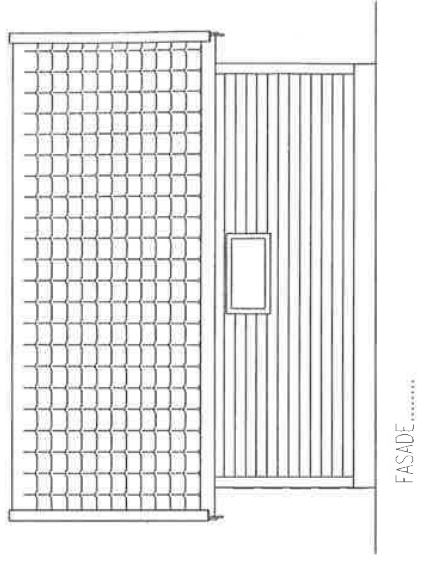
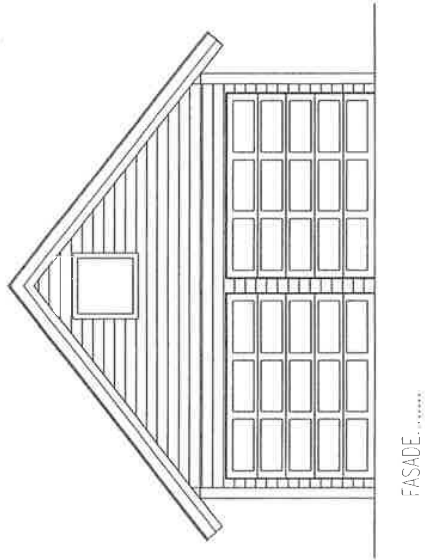
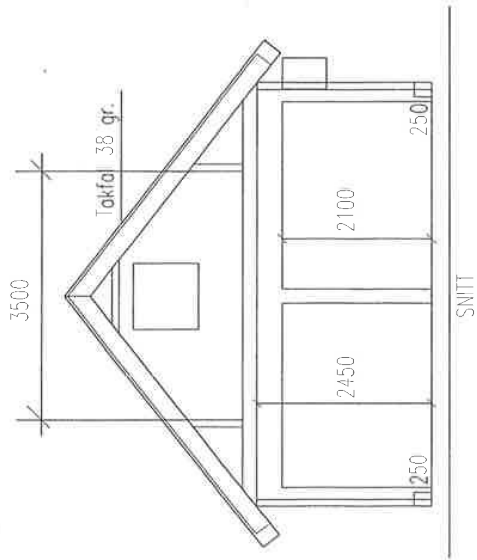
**TOPP KRONE ER 240 CM. OVER TOPP KRONE PÅ GNR. 1 BNR. 383
 TOPP GARASJEGULV ER 105 CM. OVER TOPP KRONE PÅ GNR. 1 BNR. 383**

Veilegg D-2
 SNITT A-A

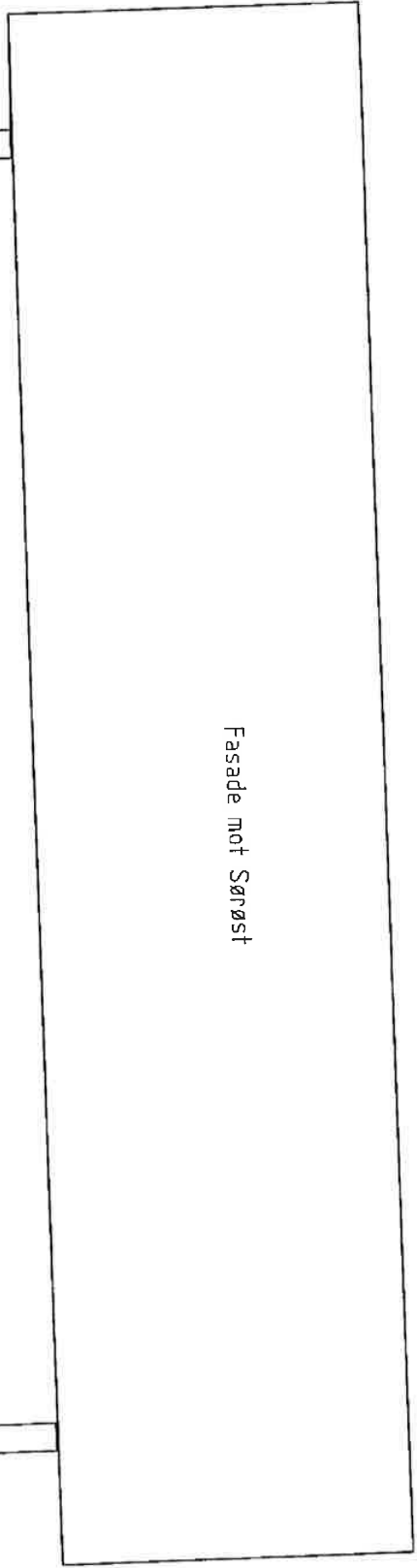


Utdrags E-3

GARASJE 6.0 X 6.0 M. M/LOFT



LEVERANDØR: TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND TLF: 76 11 30 80 FAX: 76 11 30 89
 MÅL: 1:100 TEGN: RITA H.



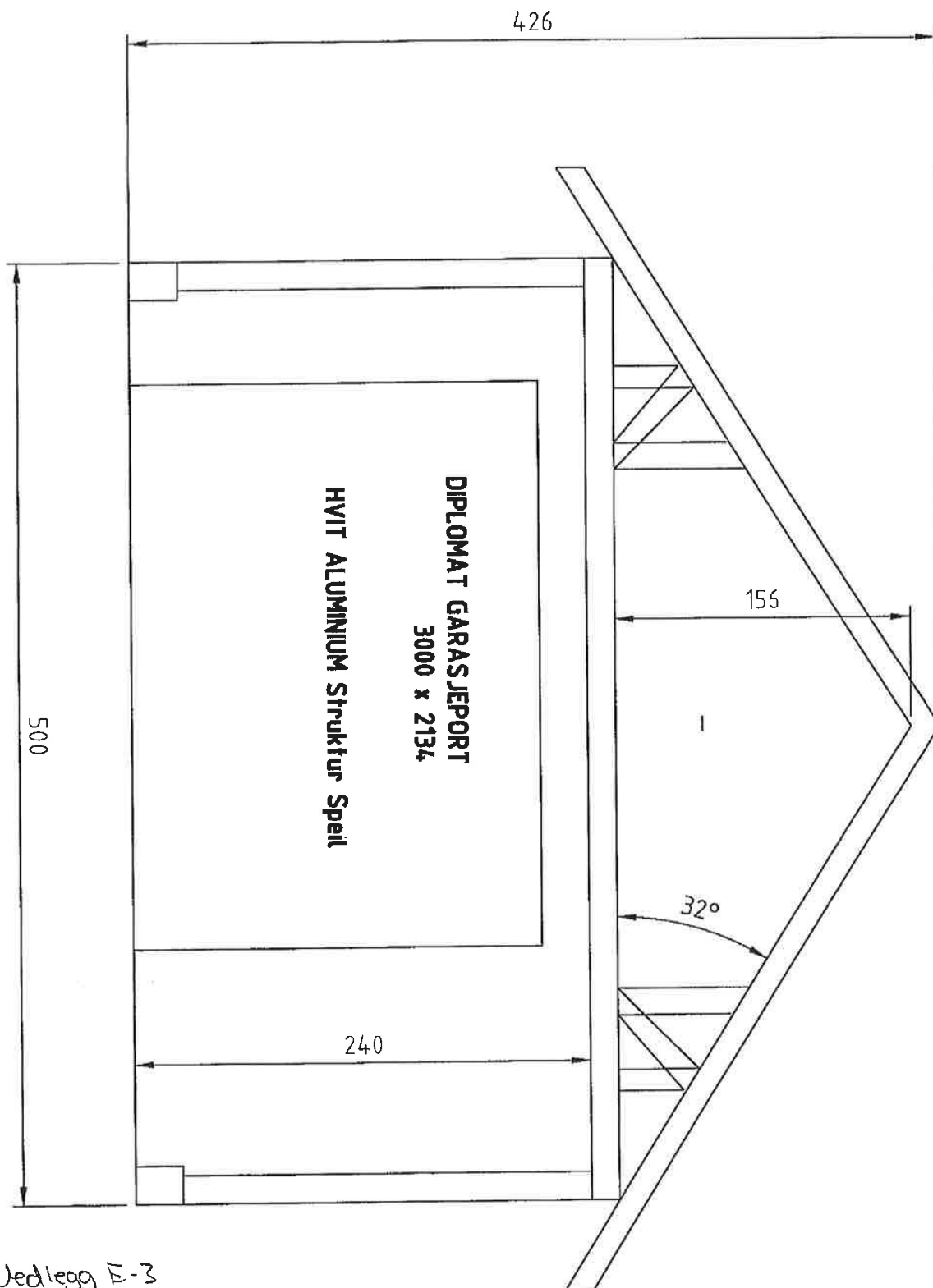
Fasade mot Sørøst

Vedlegg E-5

700

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND									
Bygherre:	Øystein Jakobsen				Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Garasje
Adresse:	Sommerland 10		BRA:						321
Postnr/sted:	8400 Sortland		BA:						
Byggepl. adr.:			BYA:						
Mål st:	<input checked="" type="checkbox"/> 1:1	<input type="checkbox"/> 0:1:30	Tegn. dato:	02.05.2011	Signat:		Rev. dato:		Sign:
Tegningst. inneholder:	Fasader		Tegn. dato:		Sign:		Rev. dato:		Sign:
Etasjebønder	Fasader	Skilt	Annøi		Sign:		Rev. dato:		Sign:
3									

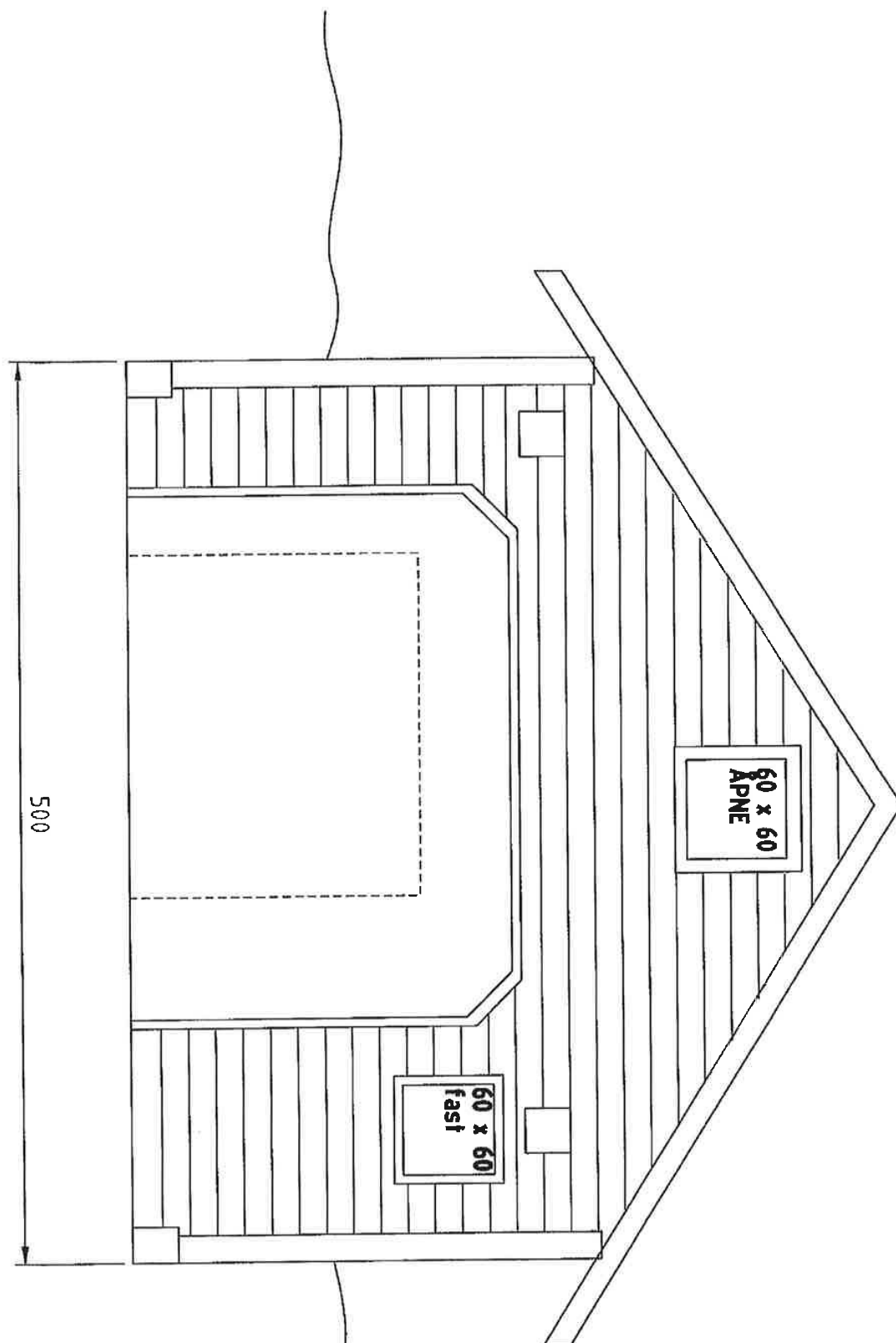
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK



Vedlegg E-3

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND						
Byggherre:	Øystein Jakobsen	Totalt		01 etg.		Garasje
Adresse:	Sommerland 10	BRA:				32,6
Postnr/sted:	8400 Sortland	BA:				
Byggepl. adr.		BYA:				35
Måler:	<input checked="" type="checkbox"/> 1:1 <input type="checkbox"/> 01:50	Tegn. dato:	02.05.2011	Sign: ØJ	Rev. dato:	Sign:
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	Sign:
Etasjeplaner	Fasader	Snitt	Annat	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK



Vedlegg E-1

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND						
Byggherre:	Øystein Jakobsen	Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Garasje
Adresse:	Sommerland 10	BRA:				32,6
Postnr/sted:	8400 Sortland	BA:				
Byggepl. adr.		BYA:				35
Mål er:	<input checked="" type="checkbox"/> 1: <input type="checkbox"/> 01:50	Tegn. dato:	02.05.2011	Sign: ØJ	Rev. dato:	Sign:
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	Sign:
Elastiplaner	Fasader Snitt Annet	Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	Sign:
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK						
<small>Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse</small>						

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
1	374	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	SOMMERLAND 10		Byggeår	<input type="text"/>	
Postnr.	8406 SORTLAND		Når kjøpte du boligen	06.2022	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

GJENSIDIGE FORSIKRING

 Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 94443421

 Er det dødsbo? Ja Nei

 Avdødes navn

 Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	JOHANNESSEN	Fornavn	AMELIE
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	AMELIE@LIVE.NO
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	+47 95432518

SELGER 2

Etternavn	JOHANNESSEN	Fornavn	ROBIN ALEKSANDER
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	ROBJO84@GMAIL.COM
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	+47 48216469

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

TIDLIGERE EIER HAR MONTERT NY BADEROMSINNREDNING PÅ LOFT (2020)

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: IFL TIDLIGERE EIER SKAL DET VÆRE DET.

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

SE PUNKT 1.2. NY BADEROMSINNREDNING.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **SKADE I ET BORDKLE PÅ GARASJE, SKAL SKIFTES UT.**

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTROINSTALLASJON SORTLAND HAR MONTERT NYTT UNDERFORDELINGSSKAP, OG EASY ELBIL LADER. SAMT NYE STIKK OG SKJULT ANLEGG I GARASJE. GARASJE ISOLERT PÅ EGENINNSATS 11.22 (DOKUMENTERT PÅ BILDER OG LAGT I BOLIGMAPPEN). RENNE I GULV HAR VÆRT ORDNET PÅ EGENINNSATS 02.24. NYTT FALL PÅ GULV I GARASJE GJORT AV ØKSNES ENTREPENØR 03.24.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

NY VARMEPUMPE INNE, OG DEN GAMLE BLE SATT I GARASJE - UTFØRT AV VESTERÅLEN VARMEPUMPE I 2023.
BYTTET UTESTIKK I PÅ FREMSIDE PGA JORDFEIL. UTFØRT AV EL-TEAM SORTLAND.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når? **ELEKTRO INSTALLASJON 11.2022 OG SINUS ELEKTRO 03.2021 (LIGGER I BOLIGMAPPEN)**

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

RASMUS LARSEN (SINUS ELEKTRO AS) 28.03.2021. KONTROLLERT AV ODD HARRY MATHISEN. (LIGGER I BOLIGMAPPEN)

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? **HAR SELV KJØPT RADONMÅLER (MÅLT FRA CA. MARS - P.D.D.) Langtidsmålt 5 Bq M3**

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

FRA TIDLIGERE SALG AV BOLIG 2022, SAMT NÅ IFT MED SALG.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

FRA TIDLIGERE TAKST 2022.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

- MALT DE FLESTE ROM I HUSET OG GARASJE
- FORNYET ENTRE MED MALING, SPILEVEGG, GARDEROBESKAP FRA ELFA.
- NYTT GULV PÅ HOVEDSOVEROM OG PAX GARDEROBE
- BEISET VERANDA OG PLATTING 2024/25

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

-BADEROMSINNREDNING
-BYGGET UTEBODER PÅ 11 OG 7 m2 (IKKE BYGGEMELDT)
-ISOLERT BOD I TILKNYTNING GARASJE.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv: TIDLIGERE EIER OPPLYST OM IKKE BYGGEMELDT UTEBODER, ELLERS OK.

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

VERANDADØR 1.ETG ER NOE TREG, SAMT DØR TIL UTEBOD BAK HUSET ER TREG.

DET HAR VÆRT NEVNT FRA TIDLIGERE EIER AT DET ER VANSKELIG Å KOMME TIL SLUK PÅ BAD 1.ETG - MEN VI HAR IKKE HATT NOE PROBLEM MED DETTE, OG FLERE GANGER VASKET UTEN PROBLEM BAK DUSJ.

HÅNDLØPER TIL TRAPP IKKE MONTERT, LIGGER PÅ LOFTET.

Sted / dato

23.06.2025

Sign. selger 1
Amelie Thannessen

Sign. selger 2
Robert Johansson

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	465,1
Etablert dato	25.04.2003	Historisk oppgitt areal	465,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	16.12.2009 16.12.2009	08/1987		15/2038, 15/2039, 15/2040, 15/2104
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.12.2009 16.12.2009			15/1862, 15/2038, 15/2040, 15/2085, 15/2106
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.04.2003			15/315 (-465,6), 15/2038 (465,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619673,5	515738,42	0	Ja	465,1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOLSTAD RANDI F130165*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sjømatrådet, Stortorget 1, Postboks 6176 9291 9291 TROMSØ	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Sørliveien 14 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Vegadresse: Sørliveien 14 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19304299		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	21.05.2003

1: Bygning 19304299: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 21.05.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	215
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	215
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

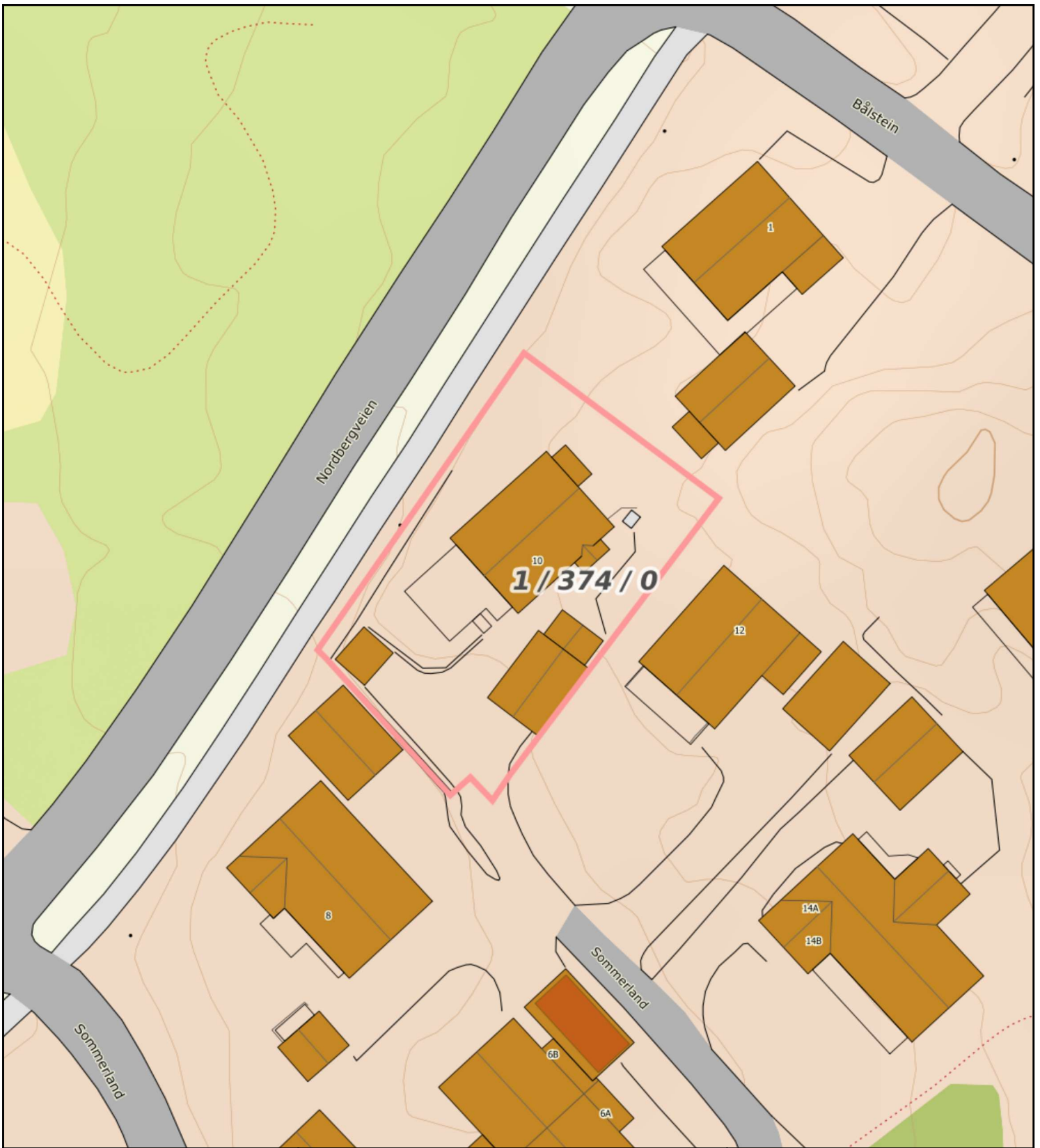
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.05.2002	05.06.2003
Igangsettingstillatelse	23.05.2002	05.06.2003
Tatt i bruk	21.05.2003	06.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørliveien 14A	H0201	15/2038	134	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sørliveien 14B	H0101	15/2038	81	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H02	1	93	0	93	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 27.06.2025 08:59

Eiendomsdata verifisert: 27.06.2025 08:58

GÅRDSKART 1870-1/374/0

Tilknyttede grunneiendommer:

1/374/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.8
0.0	0.0
0.8	0.8

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Sommerland 10, 8406 SORTLAND

08 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sommerland 10	Sommerland 10	

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?

08.06.2022

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.

Vi har bodd i boligen siden 08.06.2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Amelie

Selger

Johannessen, Robin Aleksander

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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, vi oppdaget en liten lekkasje inn over verandadør i 1 etg. i vår.

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

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi tok av omramming rundt verandadøren/vinduene utvendig og la vindsperreteip over. Så var det i orden.

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

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på ett utestikk på veranda.

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

Byttet utestikk med nytt. e-Faktura som dokumentasjon.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El Team Sortland

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Garasje renoverert med nytt elektrisk anlegg, samt EL bil lader. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro installasjon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe installert, og gammel flyttet ut i garasjen. Dokumentasjon i Boligmappa.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vesterålen varmepumper AS

16.1.6 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



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 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30765689

Egenerklærings skjema

Name

Amelie Johannessen

Date

2026-05-08

Name

Robin Aleksander Johannessen

Date

2026-05-08

Identification



Amelie Johannessen

Identification



Robin Aleksander Johannessen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Amelie Johannessen	08/05-2026	BankID OIDC
Robin Aleksander Johannessen	15:02:07	High
	08/05-2026	BankID OIDC
	18:31:27	High



Adresse

Sommerland 10, 8406 SORTLAND

Dato for energimerking

13.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295404

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300348885

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

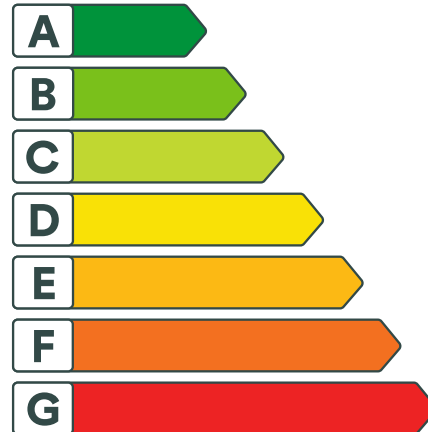
374

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



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

2011

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

137,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 652 kWh



Sommerland 10, 8406 SORTLAND



Detaljering

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



Sommerland 10, 8406 SORTLAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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>

Fasade mot Sørøst

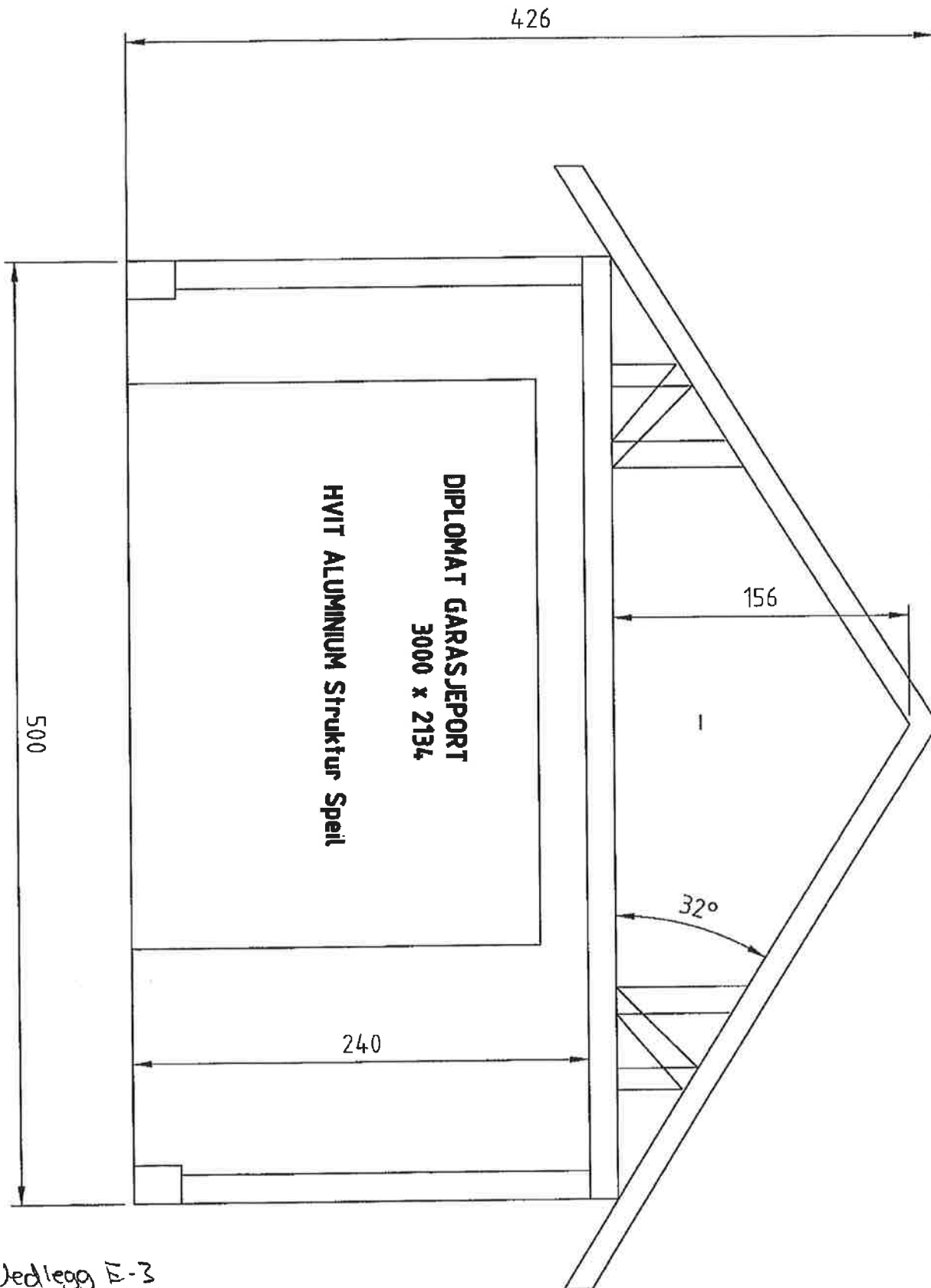
Vedlegg E-5

700

TRÉ-BOLAS MAURINES, 8400 SORTLAND

Byggherre:	Øystein Jakobsen	Totall:	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Garasje
Adresse:	Sommerland 10	BRÅ:				32,1
Postnr/sted:	8400 Sortland	BA:				
Byggepl. adr.:	<input checked="" type="checkbox"/> 1: <input type="checkbox"/> 01:50	BYÅ:				3
Mål er:		Tegn. dato:	02.05.2011	Sign:ØJ	Rev. dato:	Sign:
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	Sign:
Etasjebunn:	Fasader	Snitt	Armer			

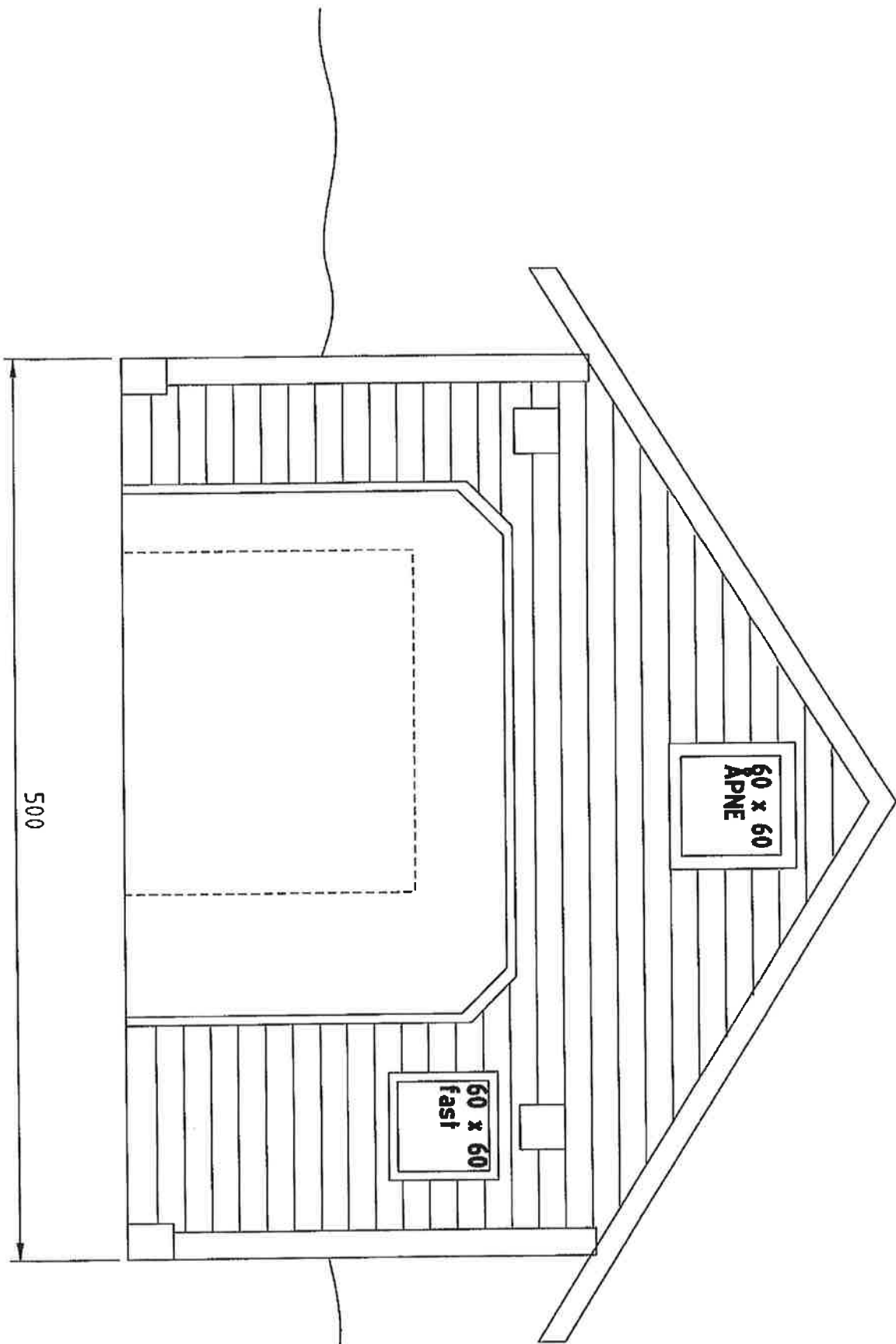
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK



Vedlegg E-3

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND						
Byggherre: Øystein Jakobsen		Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Garasje
Adresse: Sommerland 10	BRA:					32.6
Postnr/sted: 8400 Sortland	BA:					
Byggepl. adr.	BYA:					35
Mål er: <input checked="" type="checkbox"/> 1:1 <input type="checkbox"/> 01:50	Tegn. dato: 02.05.2011	Sign: ØJ	Rev. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
Tegningen inneholder:	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
Etasjplaner Fasadør Spill Annet	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK

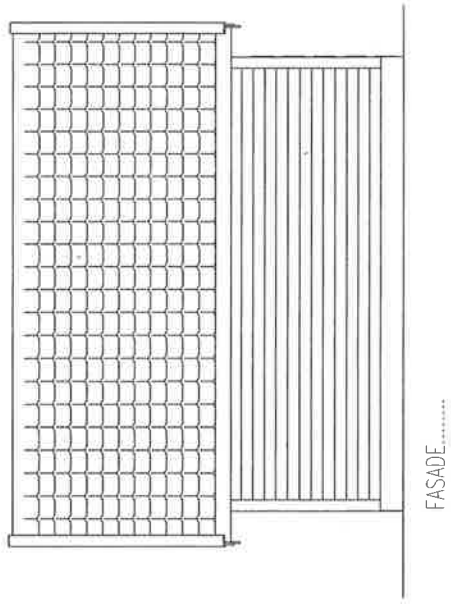
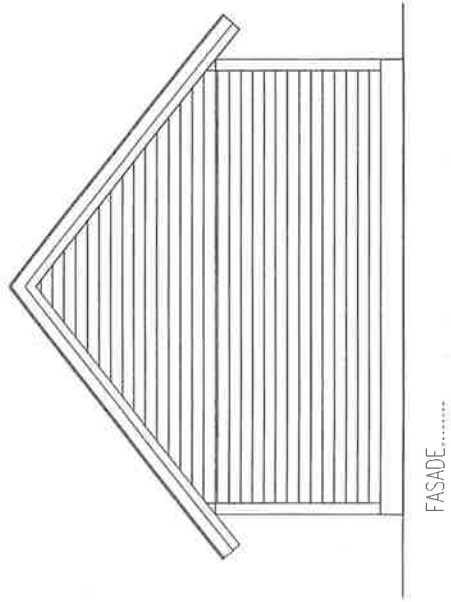
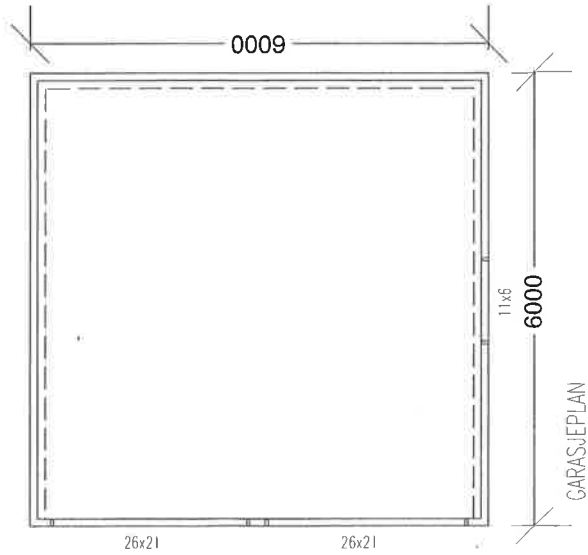
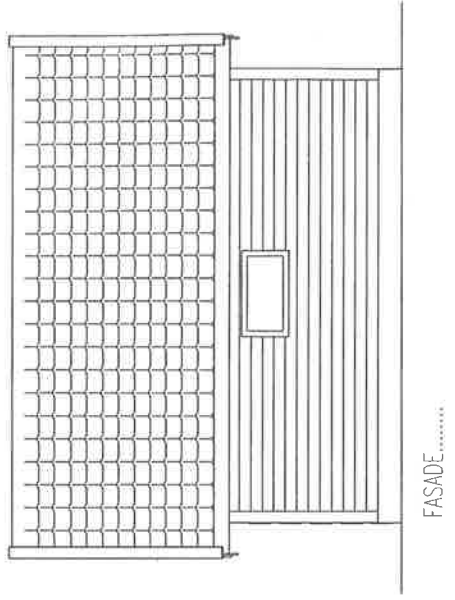
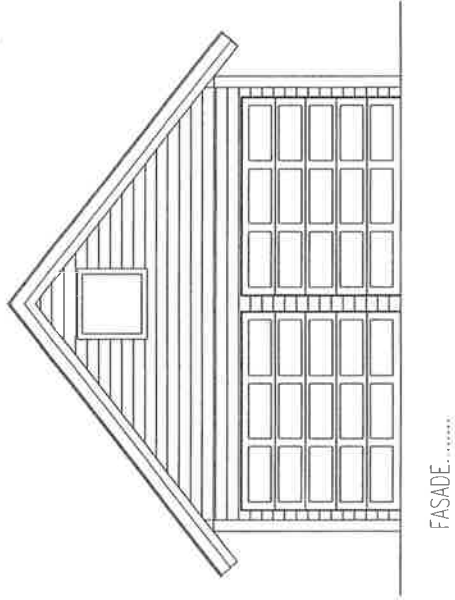
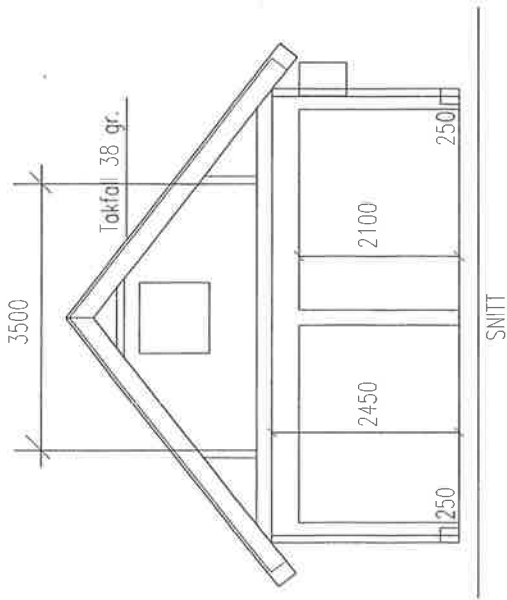


Vedlegg E-1

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND						
Byggherre: Øystein Jakobsen		Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Garasje
Adresse: Sommerland 10	BRA:					32,6
Postnr/sted: 8400 Sortland	BA:					
Byggepl. adr.	BYA:					35
Mål er: <input checked="" type="checkbox"/> 1:1 <input type="checkbox"/> 01:50	Tegn. dato: 02.05.2011	Sign: ØJ	Rev. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
Tegningen inneholder:	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
Etasjeplaner Fasader Snitt Annet	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK						
<small>Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse</small>						

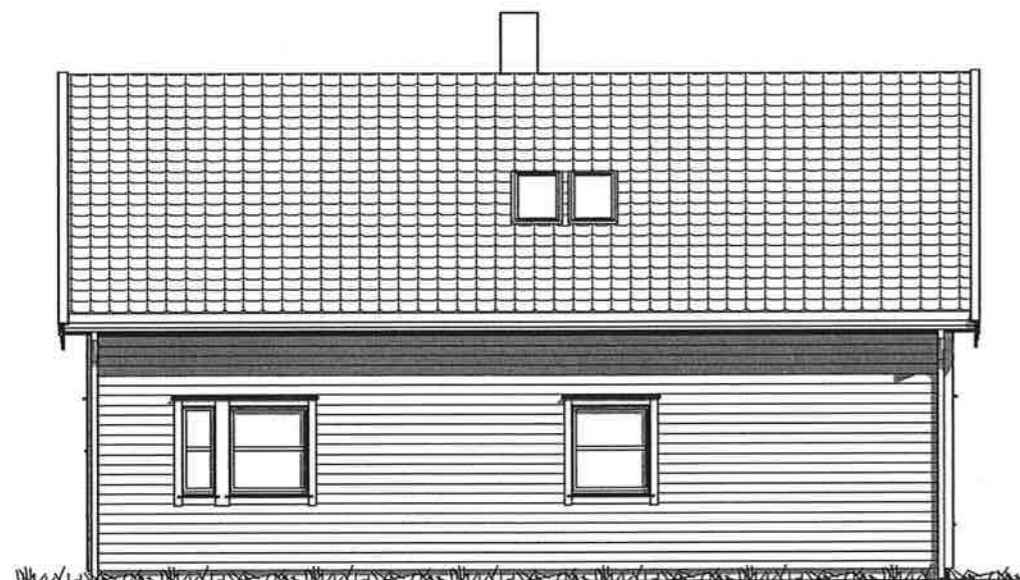
Uendleges E-3

GARASJE 6.0 X 6.0 M. M/LOFT



LEVERANDØR: TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND TLF: 76 11 30 80 FAX: 76 11 30 89
MÅL: 1:100 TEGN: RITA H.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



FASADE 4



FASADE 1




FASADE 2



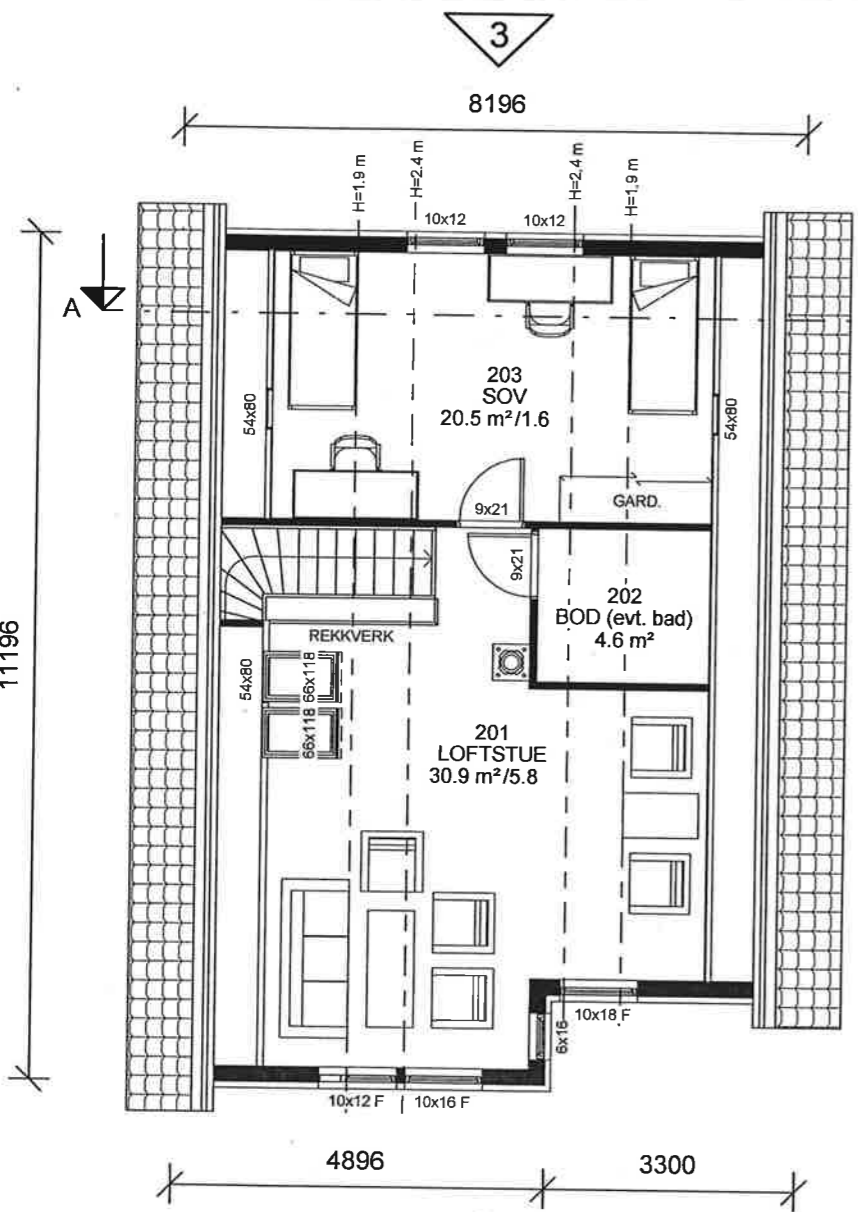
FASADE 3

DATE:	REVISJON:	SIGN:
23.04.10	Rev. ihht tilf. samtale med kunde.	HH

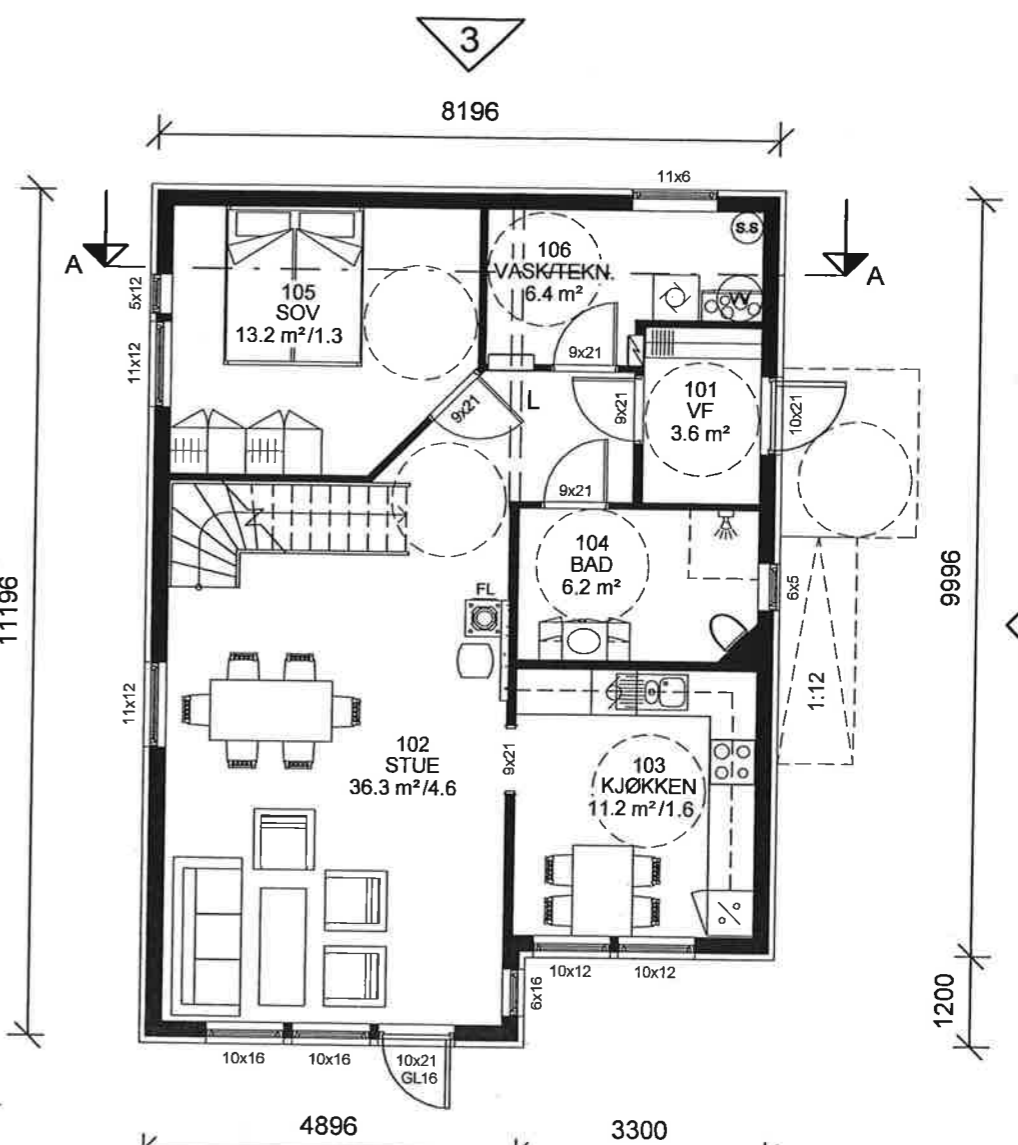
MESTERHUS
Tre - Bo AS

TILTAKSHAVER: Øystein Jakobsen	 Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no
BYGGEPLASS: Sommerland 10	
G.nr/B.nr: Gnr. 1 Bnr 374	
KOMMUNE: Sortland	

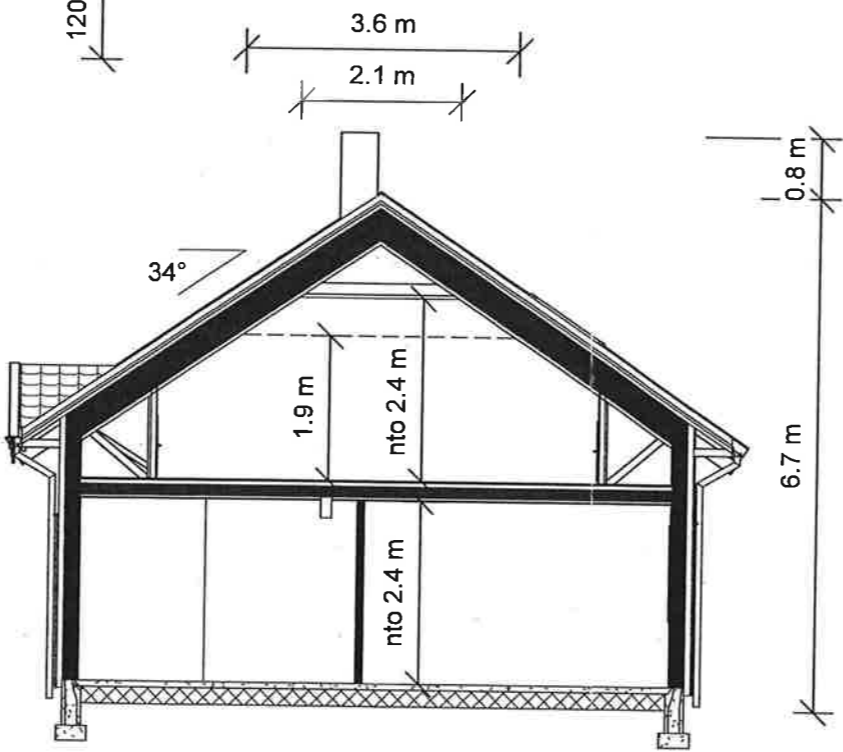
TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Fasader	Enebolig	1 : 100
PROSJEKT:	MH 606 B K-L Kvalheim omt.	
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:
MB Innherred	24.03.10	HH
PROSJEKT NR:	TEGN NR:	
10190	09.02	



2.ETASJE



1.ETASJE



SNITT A-A

Areal BRA		
Beskrivelse:	Areal:	
1.ETASJE	79.8 m ²	
2.ETASJE	49.3 m ²	
SUM:	129.1 m ²	
Areal BYA		
SUM:	91 m ²	
P-rom	Enebolig	118.0 m ²

- ANMERKNINGER:**
- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
 - Varmetapsrammer: Isolasjon i hht. TEK §8-21
 - Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
 - L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
 - NTO = NETTOMÅL
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
 - Medtatt 4 m snøfangere.

DATO:	REVISJON:	SIGN:
23.04.10	Rev. ihht tlf. samtale med kunde.	HH

MESTERHUS
Tre - Bo AS

TILTAKSHAVER: Øystein Jakobsen
BYGGEPLASS: Sommerland 10
G.nr/B.nr: Gr. 1 Bnr. 374
KOMMUNE: Sortland

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD: Plan og snitt
TILTAKSART: Enebolig
MAL: 1 : 100

PROSJEKT: MH 606 B K-L Kvalheim omt.
ARKITEKT: MB Innherred
DATO: 24.03.10
TEGN: HH
PROSJEKT NR: 10190
TEGN.NR: 09.01

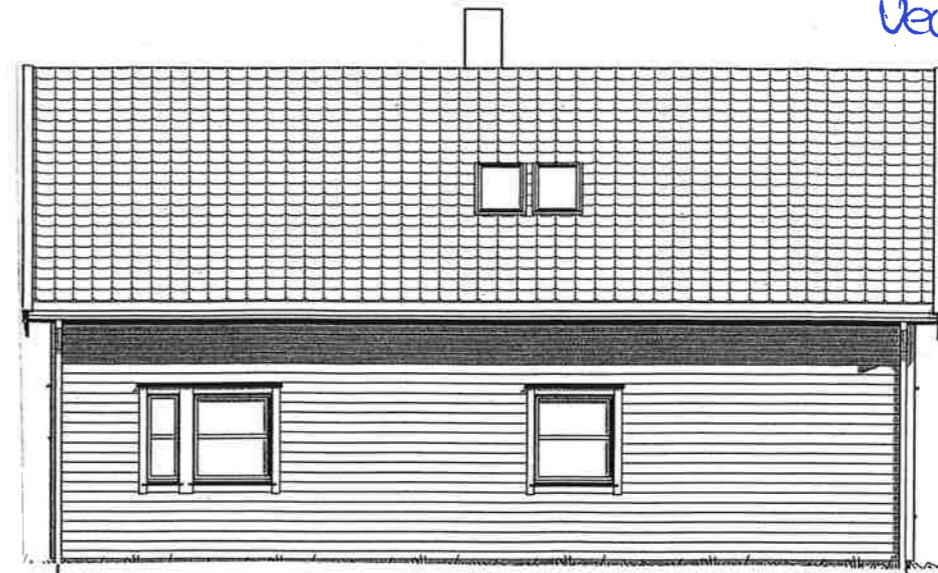
SNITT

Vedlegg D-2

SNITT A→A

Byggherre: Øystein Jakobsen Byggeplass: Sommerland 10, 8400 Sortland
 Adresse: Lamarkvn. 26 Poststed: 8400 Sortland
 Gnr. 1 Bnr. 374 Areal: 832 kvm. Byggekommune: Sortland
 Målestokk: 1:500 Ligger tomte i regulert område?: Ja
 Skal tomte tilknyttes offentlig kloaknett?: Ja Dato: 12.05.10 Rev:

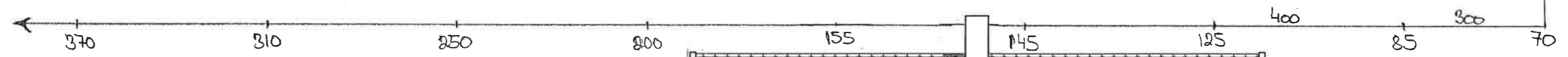
TOPP KRONE ER 240 CM. OVER TOPP KRONE PÅ GNR. 1 BNR. 383
 TOPP GARASJEGULV ER 105 CM. OVER TOPP KRONE PÅ GNR. 1 BNR. 383



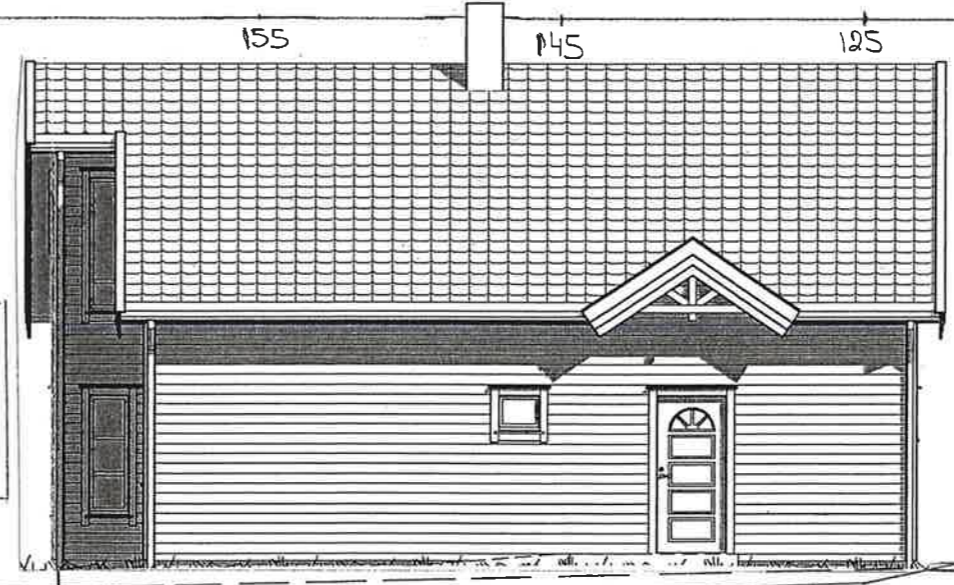
GRENSE MOT GSV

TOMTEGRENSE MOT GUR.1 BNR. 371

FALLRETNING ←



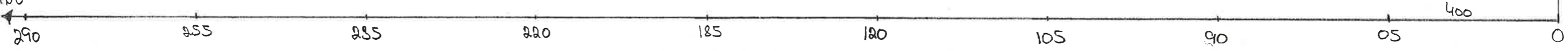
SNITT B→B



TOMTEGRENSE MOT GUR.1 BNR. 371

SENTER ADOMSTVEI

FALLRETNING ←



— = EKSISTERENDE TERRENG - - - = PLANERT TERRENG

**FERDIGATTEST**, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker Tre-Bo AS	Adresse Lilandsvn. 150, 8400 SORTLAND	Tlf.
Tiltakshaver Øystein Jacobsen	Adresse Lamarkveien 26, 8400 SORTLAND	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:


Eiendom/byggested: Sommerland 10, 8406 Sortland	Gnr. 1	Bnr. 374	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	Oppføring av enebolig og garasje.			
Arbeidets art	Ny bygg			
Byggets art	Bolig og garasje			
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon 10/894	Vedtak dato		Saksnr.
		17.02.2011		065/11
		09.05.2011		153/11

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

Sted og dato: Sortland 28.08.2013	Underskrift:  Eskild Brønlund
--------------------------------------	---



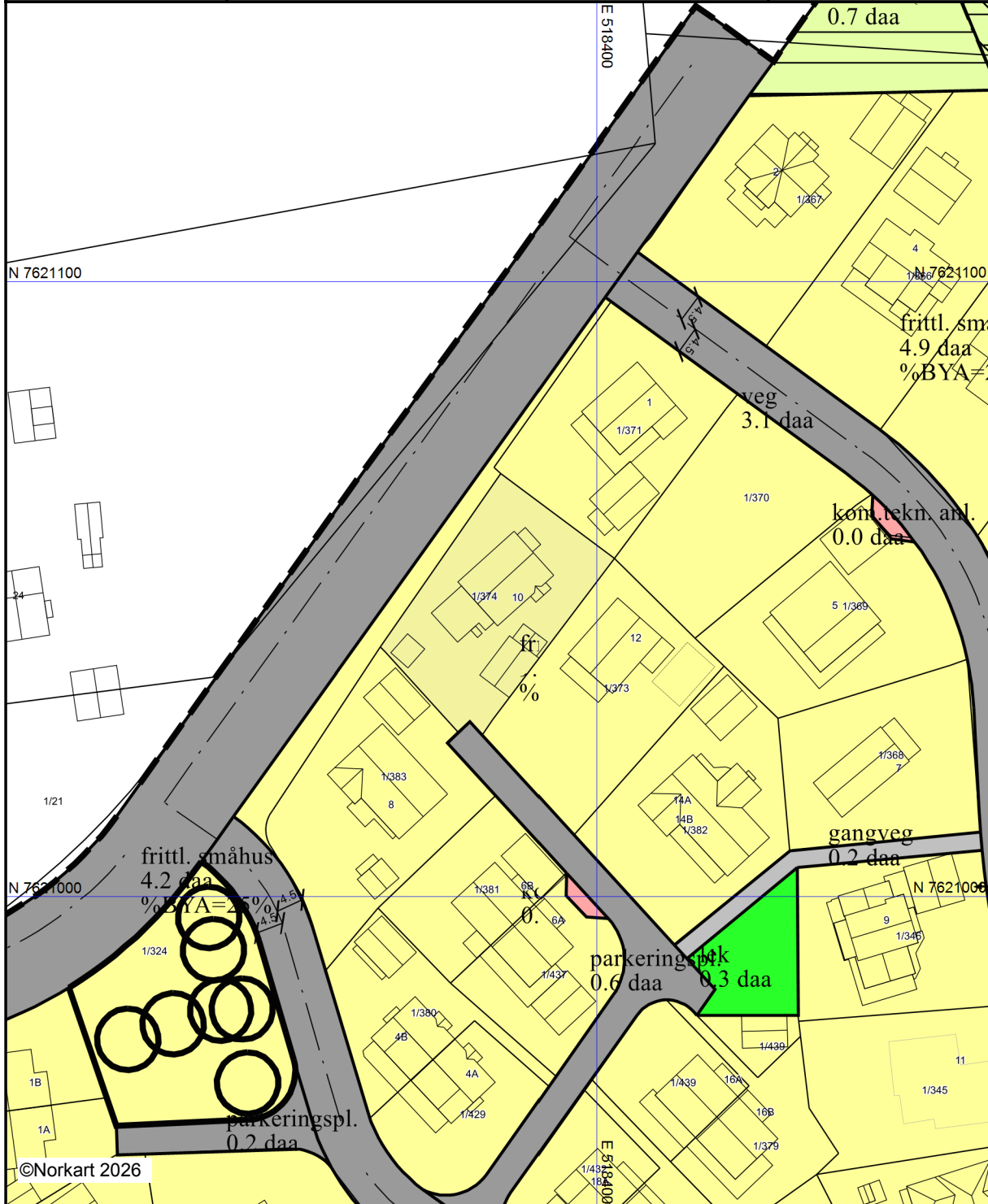
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/374
Adresse: Sommerland 10
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000



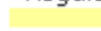
UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2


 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde



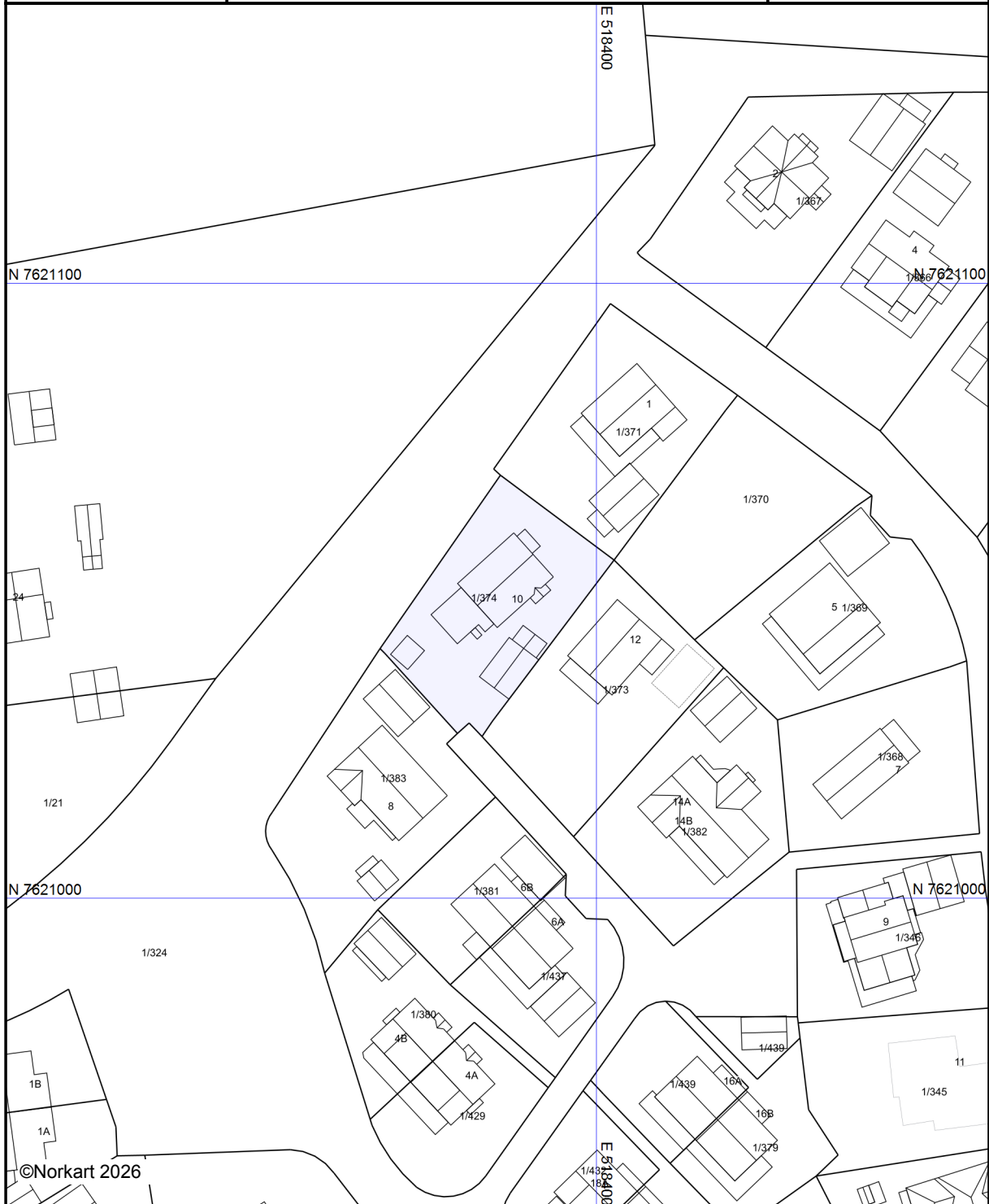
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/374
Adresse: Sommerland 10
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-80-0	FFFF66	255-255-51	0-0-80-0
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Foretninger	1150	CC99FF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-0-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6688	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utøppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCC00	255-204-204	0-20-0-20	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)						
Grønnstruktur	3001	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020						
Turdrag	3030						
Frømråde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	669966	102-204-102	40-0-40-20
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
4. Forsvaret	(4000)						
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skyltefelt/øvingområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdseil	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drakkekanal	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DDFF	0-238-238	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strekene i tegningene: 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse						Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)		Mellomrom (mm)		Vertniv		Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)		
		1	2	3	1	2	3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/..TYPESAMFLINJE													
Fjernveg	1121	0,40	2,5	3,6	1,8	1,5							
Hovedveg	1122	0,35	1,8	2,7	1,2	0,9							
Samleveg	1124	0,25	1,2	1,7	0,55	0,45							
Adkomstveg	1125	0,20	0,5	0,8	0,25	0,25							
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7							
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7							
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5						
Skitrekk 1)	1143	0,10				0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2	1,5	0,5	0,4							
Sporveg	1152	0,20	0,6	1,0	0,3	0,5							
Taubane 1)	1155	0,20											
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0			
Skipsled	1161	0,3		0,8		0,5							



Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/374//



Sommerland 10

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Strand nord	6 min 🚶
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.5 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	24 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 23 min 🚶

Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
91 elever, 8 klasser	0.5 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
421 elever, 32 klasser	3.9 km
Sortland videregående skole	6 min 🚶
650 elever, 32 klasser	3.4 km
Sortland videregående skole - Filial ...	14 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Aronsvei 26	5 min 🚶
---------------	---------

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

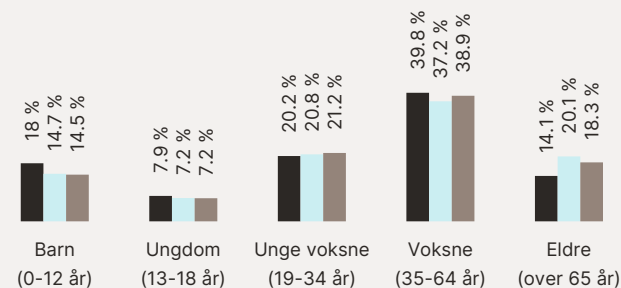


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Strand barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
51 barn	0.4 km
Nordskogen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
31 barn	3.5 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
27 barn	3.2 km


Dagligvare


Coop Extra Strand	3 min 🚶
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Sortland	3 min 🚶
PostNord	2.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået
Lite støynivå 85/100


 Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

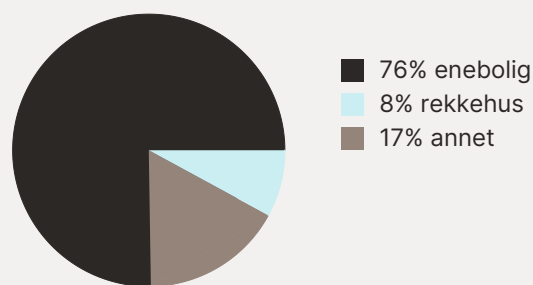
 Strand skole 4 min 
Ballspill 0.4 km

 Vestmarka ballbinge 6 min 
Ballspill 3.6 km



 Expo Trening 6 min 



 Family Sports Club Sortland 6 min 

Boligmasse

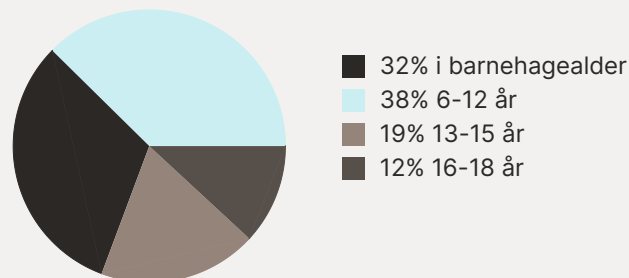


Varer/Tjenester

 Skibsgården Senter 6 min 

 Apotek 1 Sortland 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

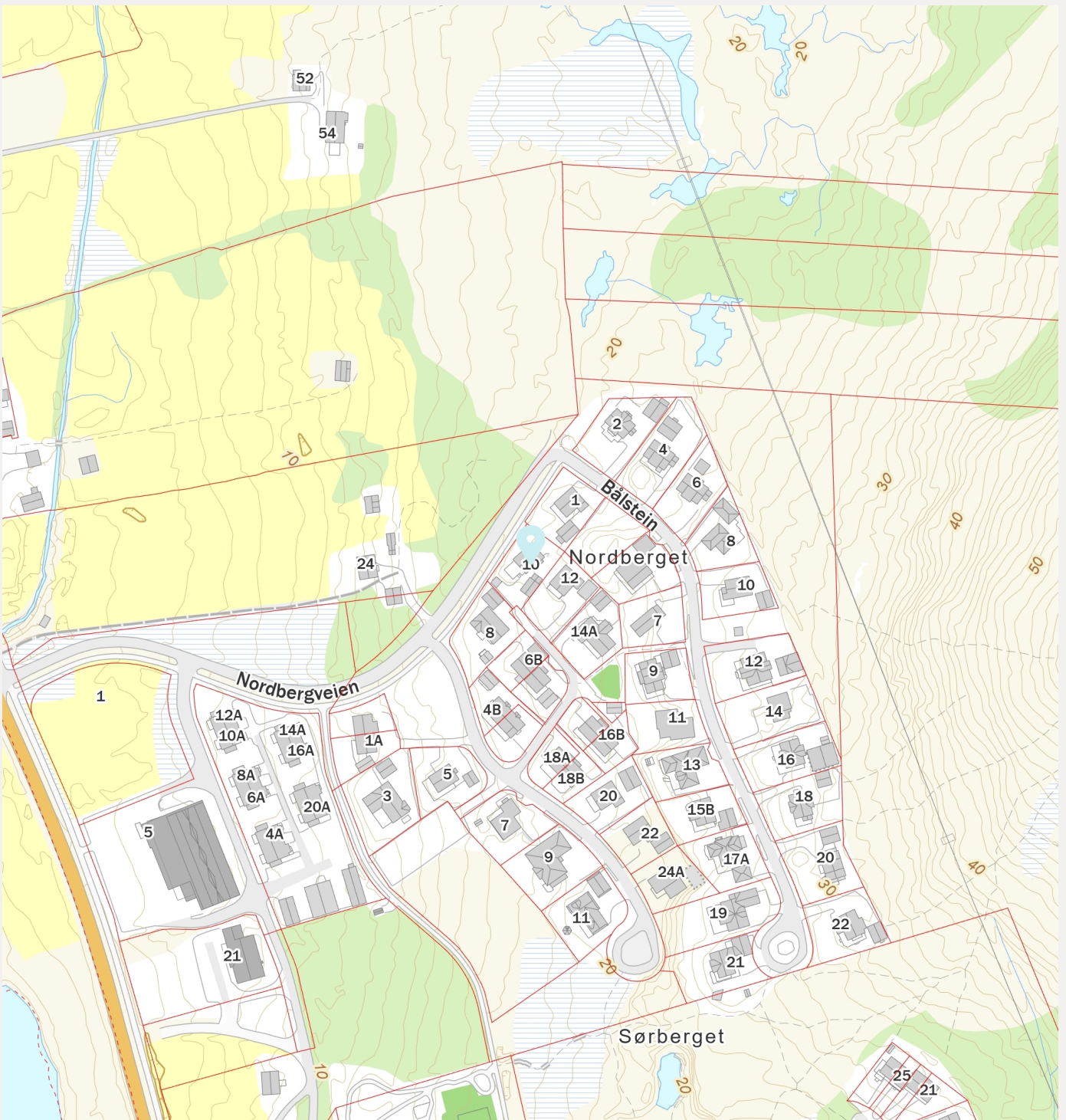
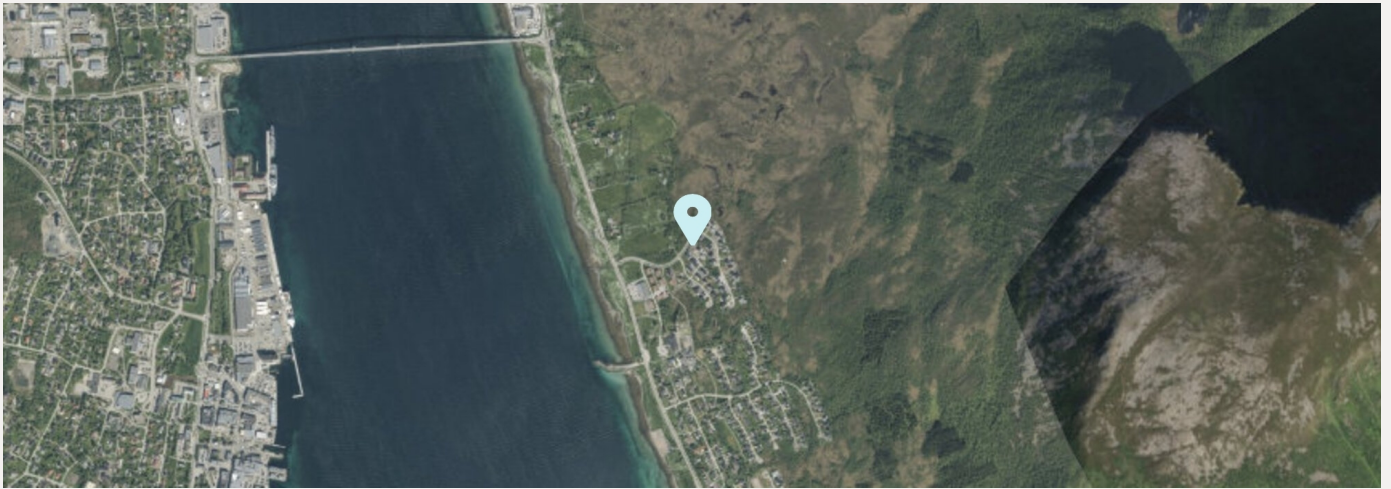


0% 43%

 Strand
 Sortland kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	805.6
Etablert dato	01.10.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.10.2009 01.10.2009			1/348 (-831,7), 1/371 (831,7) 1/374
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.06.2009 01.10.2009			1/324 (-221,8), 1/348 (-609,1), 1/374 (830,9)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.2009 10.05.2012	08/1690	Tinglyst 11.05.2012	1/324 (-794,9), 1/370 (794,9) 1/368, 1/369, 1/371, 1/374
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kart- og delingsforretning	09.06.2009 10.05.2012	08/1704		1/324, 1/374, 1/380, 1/381, 1/383

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621048.26	518383.12		Ja	805.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESSEN AMELIE F260594*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sommerland 10 8406 SORTLAND	Bosatt (B)
JOHANNESSEN ROBIN ALEKSANDER F290584*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sommerland 10 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sommerland 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300348844	Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	28.08.2013
2	300348885	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	28.08.2013

1: Bygning 300348844: Enebolig (111), Ferdigattest 28.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	129
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	129
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	91
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.02.2011	29.01.2013	
Midlertidig brukstillatelse	23.02.2011	29.01.2013	
Ferdigattest	28.08.2013	13.11.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sommerland 10	H0101	1/374	129	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 300348885: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 28.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.05.2011	29.01.2013	
Ferdigattest	28.08.2013	13.11.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sommerland 10	-	1/374	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0



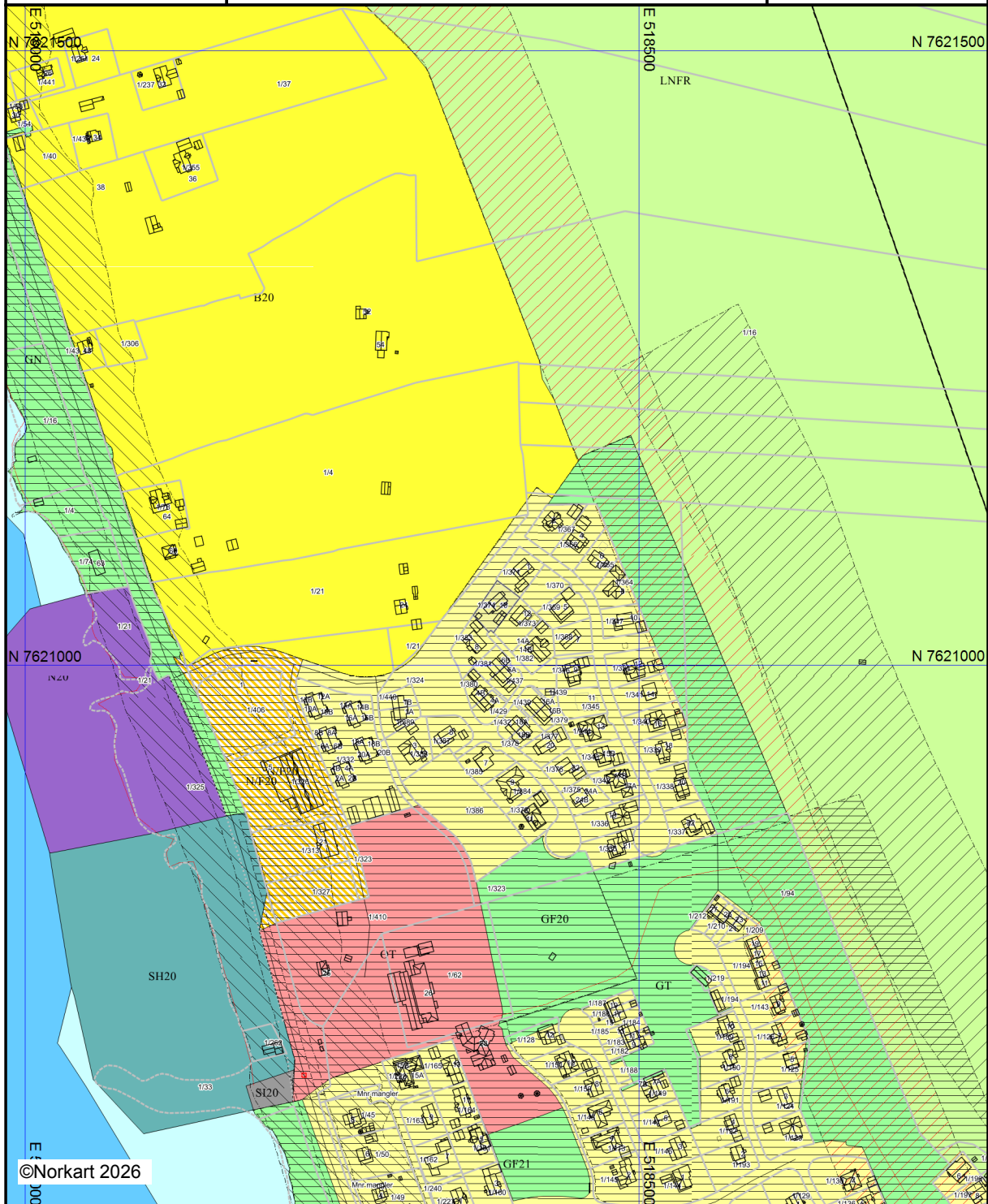
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/374
Adresse: Sommerland 10
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2026

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



Sortland kommune

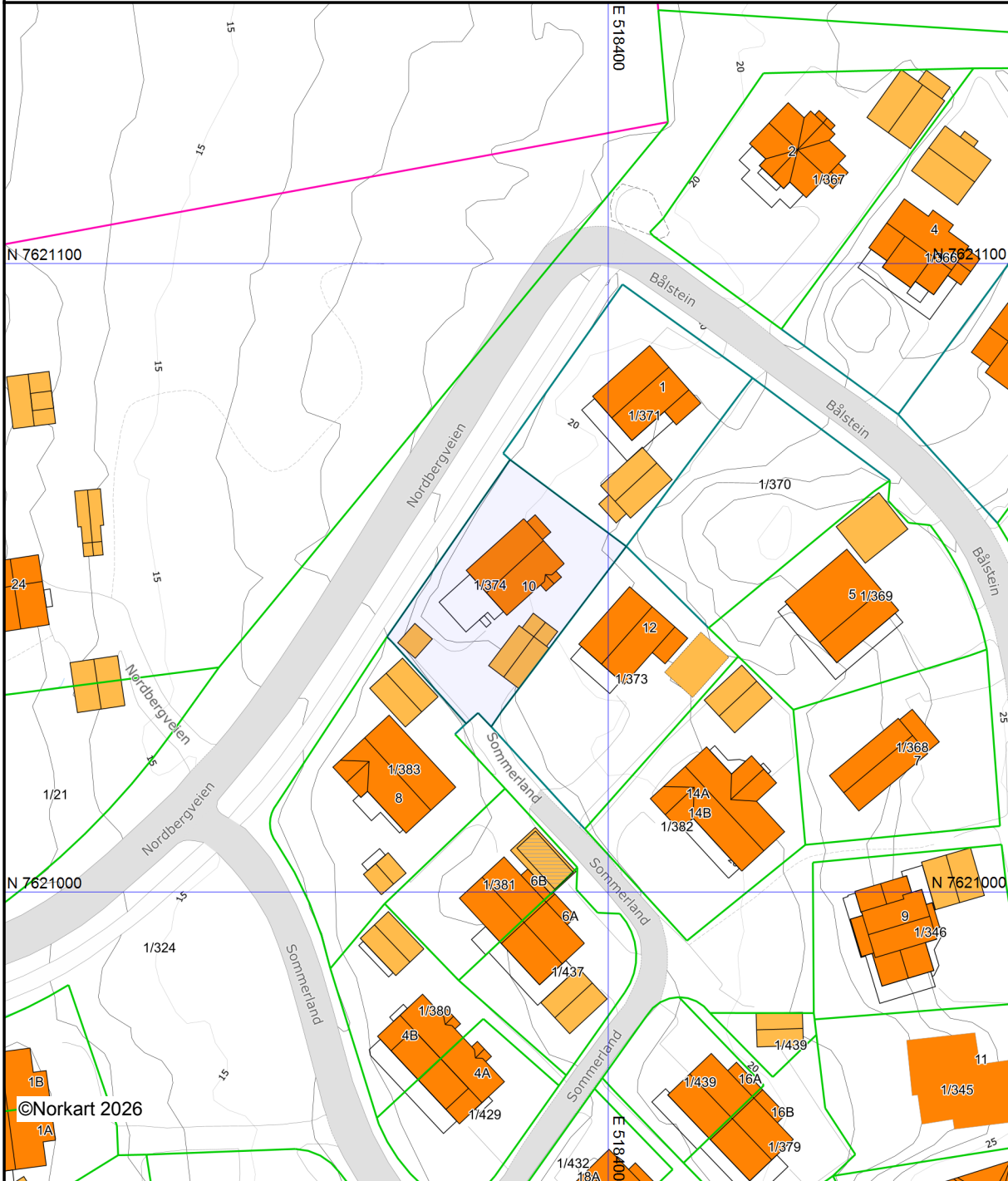
Grunnkart

Eiendom: 1/374
Adresse: Sommerland 10
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2026

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



Sortland kommune

Adresse: Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 07.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	374	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	445687642	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300348844	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Sommerland 10, 8406 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.06.2023	Tilsyn av fyringsanlegg (avtalt)	19.05.2017	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 445687642

BruksenhetId	445687646	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300348885	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Sommerland 10, 8406 SORTLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 445687646.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Reguleringsbestemmelser for ”Strand Sentrum” Plannr. 210

Vedtatt. 21.04.05.

§ 1 OMFANG..

Disse bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med plangrense.

§ 2 OFFENTLIGE BYGNINGER, SKOLE , O1

- 1) Skolebygninger på skoleområdet skal ikke overstige 15% (BYA) av skolens nettoareal. Det skal utarbeides bebyggelsesplan og utenomhusplan.
- 2) Det er avsatt plass til idrett/grendehus i området som skal innarbeides i bebyggelsesplan i samsvar med punkt a).
- 3) Det skal spesielt tas hensyn til eksisterende vegetasjon jf. § 8. 3 i bebyggelsesplan og skal redegjøres hvordan det blir ivaretatt.

§ 3 FRITTLIGGENDE BOLIGER, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

- 1) Største tillatte gesimshøyde er 4,5 mtr. og største tillatte mønehøyde 7.0 mtr over gjennomsnittlig planert terreng. Sokkeletasje kan tillates i skrånende terreng når forholdene ligger til rette for dette med inntil en maksimal gesimshøyde på 5,5 mtr. og mønehøyde på 8,0 mtr over gjennomsnittlig planert terreng.
- 2) Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme området/rekke skal ha tilsvarende takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.
- 3) I frittliggende småhusbebyggelse skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 25% av tomtens netto areal.
- 4) Garasjene kan oppføres i en etasje og største bebygd areal er 50 kvm. (BYA). Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal settes av garasje plass og i tillegg 1 stk biloppstillingsplass for hver boenhet på egen grunn.

§ 4 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1, B2

- 1) I området B1 og B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan der det skal avsettes oppstillingsplass til avfallsinnsamling og poststativ.
- 2) Bygningens største tillatte gesimshøyde er 4,0 mtr. for 1 etasje og 6,5 mtr. for 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget skal ved behandling godkjenne takutforming.
- 3) Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme område/rekke skal ha tilsvarende takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.
- 4) Ved konsentrert småhusbebyggelse skal bygningens samlede bebygde areal (BYA) ikke overstige 35% av tomtens netto areal.

§ 5 FORRETNING F1

- 1) I området F 1 skal det utarbeides bebyggelsesplan.
- 2) I forretningsområdet skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 60% av tomtens netto areal.
- 3) Bygningens største tillatte gesimshøyde er 4,0 mtr. for 1 etasje og 6,5 mtr. for 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget skal ved behandling godkjenne takutforming.

§ 6 FELLES OMRÅDER FP1, FP2 , L1, L2,

- 1) Området FP1 tilhører B1 og FP2 tilhører B2. For parkeringen til konsentrert småhusbebyggelse (B1 og B2) skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Garasjen kan oppføres i 1 etg. inntil 21 kvm. (3,5 x 6,0 mtr.) og skal være tilpasset boligene i materialvalg, form og farge.
- 2) Plassering av garasjer/biloppstillingsplasser skal være vist på bebyggelsesplan som følger byggesøknad for B1 og B2.
- 3) I mellom gangveien og parkeringsarealene skal det være opparbeid fysiske tiltak som skal være beskrevet i bebyggelsesplan.
- 4) L1 tilhører eiendommene som har veg2 som adkomst. L2 tilhører eiendommene som har veg3 som adkomst.
- 5) Lekeplassene skal utformes og bygges slik at det trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging. Viser for øvrig til § 11- 2. og 3 for når krav til etablering skjer.

§7 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

- 1) Området omfatter en steinalderboplasser som er automatisk fredet jr. Kulturminnelovens §§ 3 og 4.
- 2) Arbeider og tiltak som medfører at automatisk fredete kulturminner tildekkes, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes er ikke tillatt jr. Kulturminnelovens § 3.

§ 8 FRIOMRÅDER, Park, turveg, I1

- 1) Området skal disponeres til park/turveg og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for området bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares.
- 2) I1 er avsatt til skoleformål og skal benyttes til idrett/lek i området.

§ 9 SPESIALOMRÅDER, KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, FR1, FR2,

- 1) Kommunalteknisk virksomhet. Området for renovasjon er avsatt til oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling, samt evt.. felles poststativ.
- 2) Områdene FR1 og FR2 skal disponeres til turveg og skal være uberørt naturområde. Eksisterende trær og øvrig vegetasjon skal bevares.

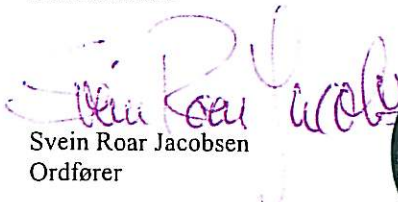
§ 10 FELLESBESTEMMELSER

- 1) Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes, både i forhold til tomt og bebyggelse. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge, materialbruk, utenomhusplan, tilgjengelighet for alle og hensyn til barn og unge. I tillegg til skriftlig dokumentasjon kan planutvalget kreve fotomontasje/perspektiv/modell eller lignende.
- 2) Gjerdes utførelse og høyde skal godkjennes av planutvalget.
- 3) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.
- 4) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
- 5) Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturvernmyndigheter omgående, jf. Lov av 9. juli 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.


§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1) Vei, vann og avløp må avklares med Sortland kommune som infrastruktureier før byggetillatelse kan gis.
- 2) Før byggetillatelse på eiendommene tilknyttet vei 3 skal følgende være på plass:
 - Gangsti mellom L1 og fareområde/ friluftsområdet være opparbeidet.
 - Lekeplass L2 være opparbeidet.
 - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei, Vei 3 med snuplass, GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.
 - Fareområde drenert med avskjærende grøft ført til nærliggende bekk eller elv.
- 3) Før byggetillatelse på eiendommene tilknyttet vei 2 skal følgende være på plass:
 - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei fram til vei 2, vei 2 med snuplass, felles privat spesialområde, FP2 samt GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.
 - Gangvei mellom vei 2 og L1 være opparbeidet.
 - Gangsti mellom GS1 og Veg 2 være opparbeidet.
- 4) Før byggetillatelse på eiendommene tilknyttet vei 1 skal følgende være på plass:
 - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei fram til GS1, vei 1 med snuplass, FP1 samt GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.
- 5) Torvgjerde som fremkommer i plankartet skal bevares så langt det er mulig. Før byggetillatelse kan gis skal alle tiltak som berører torvgjerdet forelegges kulturvernmyndighetene for uttalelse.
- 6) Før tiltak kan tas i bruk skal gatelys være etablert.
- 7) Før tiltak kan tas i bruk ska nødvendig trafikkskilt og gatenavn være etablert
- 8) Før søknad om byggetillatelse for områdene F1 og O1 kan gis, skal støy kartlegges og nødvendige tiltak dokumenteres.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.04, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 24.04.05 k-sak 013/05, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Svein Roar Jacobsen
Ordfører




Ottar Skog
Myndighet



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 14. juni-85, § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.) Sommerland 10, 8400 SORTLAND		Registernr. (gnr./bnr./festnr./evt. Underf. Nr.) Gnr. 1 , Bnr. 374 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeids art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato søknad 27.05.10	Dato vedtak 17.02.11	Delegasjonssak nr. 065/11
Tiltakshaver Øystein Jacobsen		Adresse Lamarkveien 26, 8400 SORTLAND		Tlf.
Søker Tre-Bo AS		Adresse Lilandsvn. 150, 8400 SORTLAND		Tlf.
Ansvarshavende -----		Adresse -----		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget Følgende del av bygget

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ingen merknader jf søknad om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæring.

Arbeidet må være utført innen:

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato: Sortland 23.02.11	Underskrift:  Brynjulv Øverby
------------------------------------	---