





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Elvebakken 34 C, 8404 SORTLAND
 SORTLAND kommune
 # gnr. 14, bnr. 385, snr. 11

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 20844-1530

Referansenummer: 004704

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 godkjeningsområder:

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.

Byggekontroll 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

Stein Schultz

Stein Schultz

Uavhengig Takstingeniør

stein@aslethomassen.no

480 91 890



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i firemannsbolig bygget i 2015.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Borettslaget/sameiet ivaretar alle utvendige forhold vedr. bygget, som tak, yttervegger, vinduer dører og balkonger. Disse elementene er derfor ikke nærmere inspisert.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt hovedytterdør med glassfelt, og malt balkongdør i tre.

Markplattning mot sørvest med adkomst fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegg og i himling.

Gulv er plate på mark. Etasjeskiller mellom boenhetene er ukjent konstruksjon. Brann- og lydkrav foutsattes ivaretatt.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

Badet er utført i hht. teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderomspanel på vegger. himlingsplater på innvendig tak.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm fall på gulvet. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft gjennom luftespalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot kjøkkeninnredning, yttervegg og garderobeinstallasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

VASKEROM / BOD:

Vaskerom/bod er utført i hht. teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har malte vegger og himling.

Det er vinylbelegg på gulv. Det ble målt 30 mm fall mot sluk og 20 mm terskel.

Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tetteskikt.

Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat på vegg og sikringsskap.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft gjennom luftespalte under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplater i laminat.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger er plastrør (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger med motor på vaskerom/bod.
Luft til luft varmepumpe med inne-del i stue/kjøkken.

Ca 120 liters varmtvannstank fra byggeåret.
Berederen står i rom med sluk.

El-anlegget er fra byggeåret (7 år) og fungerer i hht. huseier som det skal.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert på vaskerom/bod.
Det ble registrert røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består i hht. tidligere takst av myr, som er masseutsiftet med steinmasser i 4 meters dybde.
Drenering er vurdert som ikke relevant, da det ikke finnes rom under terreng.

Ringmur av ukjent type, og betongplate på mark.
Tomta er flat.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.
Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

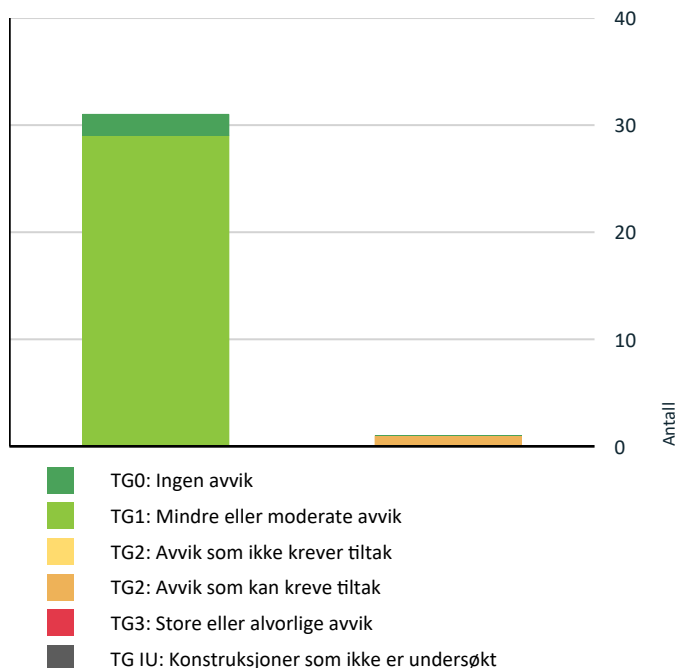
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport med utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2015

Kommentar

I hht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligen er benyttet til utleie.

Standard

Bygget har normal standard i hht. byggeåret.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Borettslaget/sameiet ivaretar alle utvendige forhold vedr. bygget, som tak, yttervegger, vinduer dører og balkonger. Disse elementene er derfor ikke nærmere inspisert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt, og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markplattning mot sørvest med adkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegg og i himling.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er plate på mark. Etasjeskiller mellom bo-enhetene er ukjent konstruksjon. Brann- og lydkrav foutsattes ivaretatt.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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.

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført i hht. teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomspanel på vegger. himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm fall på gulvet.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > BAD

TE 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot kjøkkeninnredning, yttervegg og garderobeinstallasjon. Fukt i tilleggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

ETASJE > VASKEROM /BOD

Generell

Vaskerommet er utført i hht. teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM /BOD

TE 1 Overflater vegger og himling

Rommet har malte vegger og himling.

ETASJE > VASKEROM /BOD

TE 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv. Det ble målt 30 mm fall mot sluk og 20 mm terskel.

ETASJE > VASKEROM /BOD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat på vegg og sikringsskap.

ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplater i laminat.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er plastrør (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger med motor på vaskerom/bod.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med inne-del i stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank fra byggeåret. Berederen står i rom med sluk.

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-anlegget er fra byggeåret (7 år) og fungerer i hht. huseier som det skal.
Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert på vaskerom/bod.

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.
2015
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?
Nei
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?

Tilstandsrapport

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

Branntekniske forhold

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

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

Det ble registrert røykvarslere og pulverapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består i hht. tidligere takst av myr, som er masseutskiftet med steinmasser i 4 meters dybde.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er vurdert som ikke relevant, da det ikke finnes rom under terreng.

Tilstandsrapport

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av ukjent type, og betongplate på mark.

TE 0 Terrengforhold

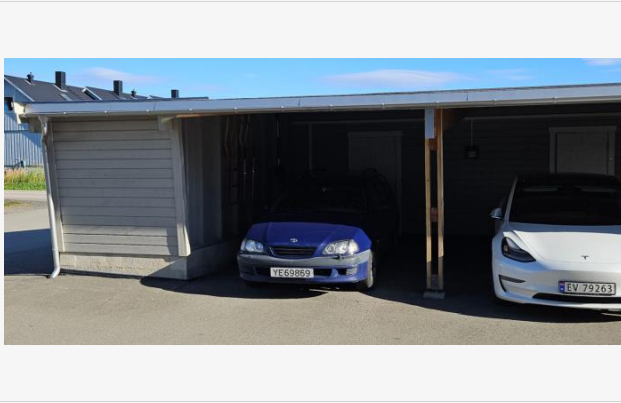
Tomta er flat.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Bygninger på eiendommen

Carport med utebod



Anvendelse

Biloppstillingsplass og bod / lagerplass

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard i hht. byggeåret.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/89 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Carport med utebod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Leilighet med 3 soverom som ligger i 1. etasje i firemannsbolig.
Sentrumsnær beliggenhet, med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og turløyper.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, og det er tatt hensyn til slitasje og elde.
Markedsprisen er satt ut fra sammenlignbare priser, beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvebakken 36E ,8403 SORTLAND 72 m ² 2014 2 sov	18-12-2022	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	40 278
2 Elvebakken 40A ,8403 SORTLAND 91 m ² 2013 3 sov	11-06-2024	3 300 000	3 370 000	0	3 370 000	37 033
3 Elvebakken 34A ,8404 SORTLAND 83 m ² 2015 3 sov	08-04-2021	2 950 000	3 000 000	0	3 000 000	36 145
4 Elvebakken 34C ,8404 SORTLAND 89 m ² 2015 3 sov	19-05-2022	3 100 000	3 200 000	0	3 200 000	35 955
5 Elvebakken 42B ,8403 SORTLAND 88 m ² 2014 3 sov	24-11-2022	3 100 000	3 000 000	0	3 000 000	34 091
6 Elvebakken 42C ,8403 SORTLAND 90 m ² 2013 3 sov	21-06-2022	3 100 000	3 050 000	0	3 050 000	33 889
7 Elvebakken 42A ,8403 SORTLAND 90 m ² 2013 3 sov	25-08-2022	3 050 000	3 000 000	0	3 000 000	33 333
8 Elvebakken 38C ,8403 SORTLAND 86 m ² 2014 3 sov	12-10-2020	2 800 000	2 690 000	0	2 690 000	31 279

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (forsikring, snørydding, renovasjon, eiendomsskatt, komm.avg. og utv. vedlikehold)	Kr.	38 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 080 000

Carport med utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Sum teknisk verdi - Carport med utebod	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 330 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

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

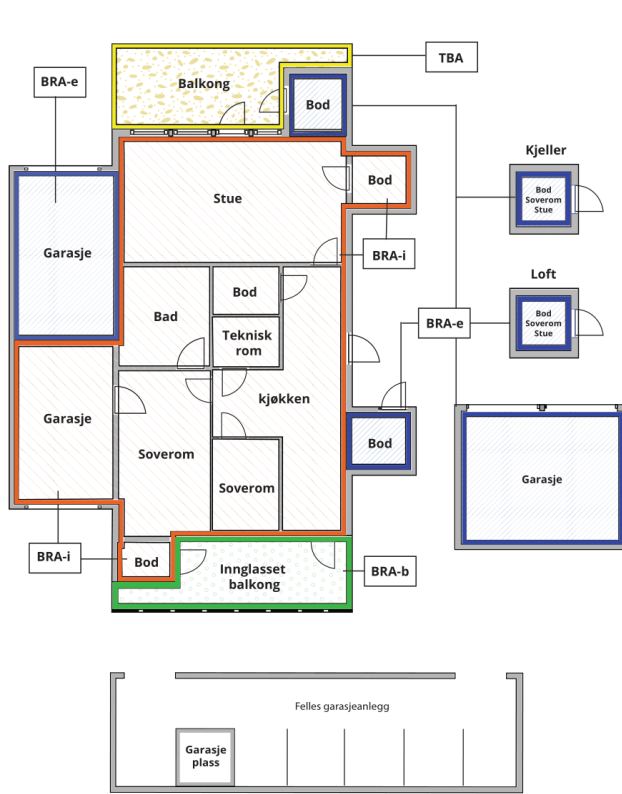
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	7
SUM	89				7
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom /bod, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport med utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	15
SUM		4			15
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke medtatt i boligens BRA, men angitt som "Åpent areal" (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	0
Carport med utebod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Stein Schultz	Takstingeniør
	Børge Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	385	0	11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvebakken 34 C

Hjemmelshaver

Nilsen Børge, Nilsen Wanja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde på Nord-Steiro ca 3 km unna Sortland sentrum (torget). Barnevennlig område med gode solforhold og fin utsikt. Sortland er kommunesenteret i Sortland Kommune, og har gode forretningstilbud, skoler og øvrige servicetilbud. Sortland har hurtigruteanløp, og det er ca 20 km til Skagen Lufthavn Stokmarknes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Elvebakken, som offentlig veg (1870 KV1428).

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 konsentrert småhusbebyggelse (Planidentifikasjon2001173).

Om tomten

Tomta er flat. På befaringstidspunktet var eiendommen dekket av snø.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 072 400	2022	I hht. tidligere takst.
Formuesverdi	År	Kommentar
953 646	2021	Kilde: Tidligere takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 200 000	2022	Kilde: eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...		Fullverdi		
Kommentar				
Forsikring dekkes av felleskostnadene				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.09.2024		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 1 t 500	04.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring	04.09.2024	Det er benyttet meglers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	4	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/OO4704>

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



Norsk takst

Informasjon

Elvebakken 34 C, 8404 SORTLAND

1870-14/385/0/11

Egenskaper

Selveier Leilighet	
Selveier tomt	3707,1 m ²
Byggeår	2015
P-rom	89 m ²
BRA	89 m ²
BTA	105 m ²
Etasje	1
Soverom	3



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport
Barnehager innenfor m
Nærmeste dagligvare
Barnefamilier i grunnkretsen



Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
Leilighet	14.04.2022	20.05.2022	04.07.2022	3 200 000	3 100 000	3 100 000		35 955	36	DNB Eiendom Sortland - Møysalen Eiendomsmegling AS
Leilighet	02.05.2017	17.07.2017	11.09.2017	2 600 000	2 680 000	2 700 000		29 213	76	EiendomsMegler 1 Vesterålen
Leilighet	24.12.2015		24.12.2015	2 380 000				26 742		

Eiendom

Kilde: Kartverket per 03.09.2024

Bruksnavn		Areal	0 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Ikke oppgitt
Eiendomstype	Seksjon	Oppdatert	
Etablert dato	19.06.2014	Sist omsatt	04.07.2022
Antall teiger		Kjøpesum	3 200 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	3 / 36	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 03.09.2024

Elvebakken 34 C

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Steiro
Alternativ adresse		Valgkrets	Sortland-Jennestad-Holand
Tetthet	Tett	Skolekrets	Lamarka
Kirkesogn	Sortland		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 03.09.2024

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningstype	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Ferdigattest	Igangsatt dato	19.05.2014
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	368 m ²
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m ²
Antall boliger	4	Bruksareal bolig	368 m ²
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	0 m ²
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 03.09.2024

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
BØRGE NILSEN	SØRLIVEIEN 23	8403	SORTLAND	1/2	Hjemmelshaver
WANJA NILSEN	Postboks 3 Sagene	0415	OSLO	1/2	Hjemmelshaver



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.09.2024 09:35
 Eiendomsdata verifisert: 04.09.2024 09:35

GÅRDSKART 1870-14/385/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 14/385/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygdt, samf., vann, bre	3.7	3.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	3.7	3.7

* 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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240235		
Adresse	Elvebakken 34 C				
Postnr.	8404	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Wanja Nilsen		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Børge	Etternavn	Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/09/2024 14:54:09 (EES-versjon: 2)

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240235		
Adresse	Elvebakken 34 C				
Postnr.	8404	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Wanja Nilsen		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Børge	Etternavn	Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

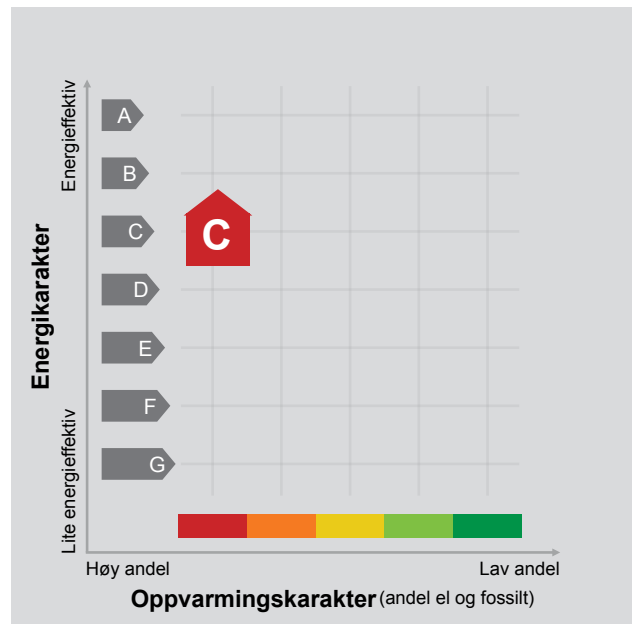
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/09/2024 14:54:09 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Elvebakken 34C
Postnummer	8404
Sted	Sortland
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	385
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300441621
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-20139
Dato	04.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 7 743 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 743 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energi bruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Elvebakken 34C

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	10 min	0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 44 min	

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	10 min	0.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	6 min	3.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	6 min	3.2 km
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min	

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	15 min
------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

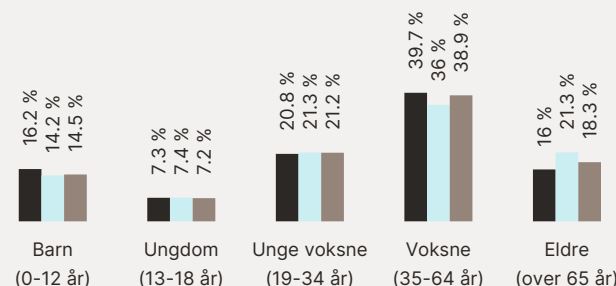


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min	0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	14 min	1.1 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	22 min	1.6 km


Dagligvare


Coop Extra Sortland	12 min	
Kiwi Lykkentreff PostNord	4 min	2.2 km

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

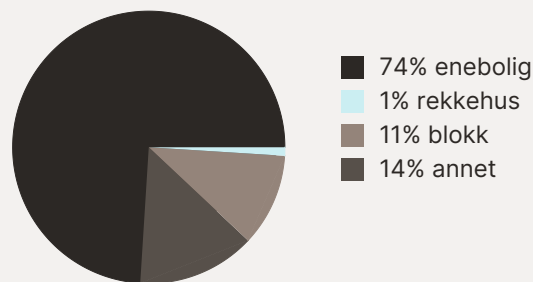
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100


Sport

-  Lamarka skole 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Blåbyhallen Sortland 21 min 
Friidrett 1.6 km
-  Frisk Sortland 5 min 
-  Feel24 Kjøpmannsgata 5 min 

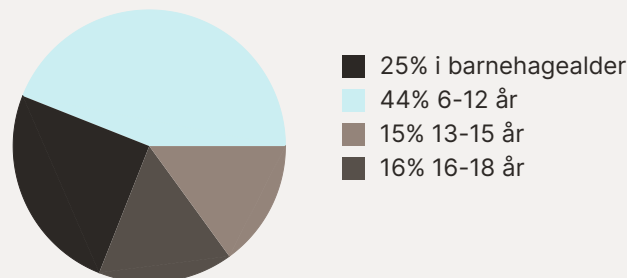
Boligmasse



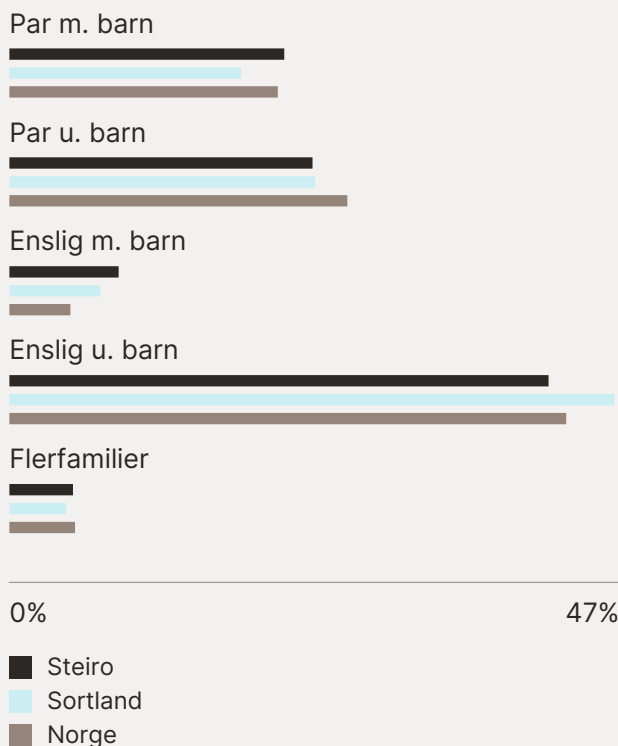
Varer/Tjenester

-  Sortland Senter 5 min 
-  Apotek 1 Sortland 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

SAMEIE-VEDEKTER

SAMEIET GNR. 14, BNR. 385 i SORTLAND KOMMUNE.

VEDEKTER.

§ 1: Sameiet Øvre Myrland 3.

Sameiet Øvre Myrland 3 er Sameiet gnr. 14, bnr. 385 av Sortland Kommune.

Eiendommen gnr. 14, bnr. 385 i Sortland Kommune ligger i et sameie mellom eierne av de 14 eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner datert 19.06.2014, tinglysingsnummer 498337.

For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 2: Sameiernes ansvar.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene fordelt etter bestemmelsene etter § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratorisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonslovens § 14. Videre er den enkelte sameier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom plan- og bygningsloven og byggeforskriftene følges.

For øvrig henvises til lov av 23.05.1997 om eierseksjoner.

§ 3: Fellesutgifter.

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Felleskostnader som kan henføres til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift herfor, skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelse.
2. Alle andre kostnader fordeles likt mellom seksjonene i sameiet, uavhengig av sameiebrøken.
3. Fellesutgifter på kr. 1450,- pr mnd. skal være innbetalt innen den 1. hver måned.

§ 4: Vedlikehold.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Videre påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøte og fordeles likt mellom seksjonene, uavhengig av sameiebrøken.

§ 5: Sameiets styre.

Sameiets styre består av 2 medlemmer og 1 vararepresentant. Styremedlemmene velges for 1 år om gangen.

Vararepresentanten velges for 1 år om gangen. Styrets leder velges for 2 år om gangen blant 2 valgte styremedlemmer ved separat valg på sameiermøte.

Sameiet forpliktes av styrets leder og 1 styremedlem. Har styrets leder forfall forpliktes sameiet av det øvrige styremedlemmet og vararepresentanten i fellesskap.

§ 6: Årsmøte.

Sameiets øverste organ er Sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med minimum 8 / maksimalt 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal sendes alle sameierne.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskaper.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret mener det er nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til ekstraordinært sameiermøte finner sted på samme måte som ordinært årsmøte, men om nødvendig kan møtet innkalles med 3 dagers varsel.

I sameiermøte har sameiere stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte ved fullmakt med skriftlig datert fullmakt.

§ 7: Vedtekt.

Denne vedtekt er fastsatt av Steinsvik Hus AS som tiltakshaver, eier og selger av samtlige seksjoner og godkjennes av den enkelte kjøper ved sin påtegning.

Vedtekten kan senere endres av sameiere ved 2/3 – dels flertall på ordinært årsmøte.

Sortland den 28.mars 2019

Sameiet Øvre Myrland 3

Vedtast for seksjon nr.

Sortland den.....

Kjøper

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE ØVRE MYRLAND III, SORTLAND.

Revidert: 16.01.01, 30.01.01, 01.03.01
Kommunestyret 21.06.01

§ 1 Generelt

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

1.2 Bebyggelsesplanen inneholder:

Byggeområder:	Konsentrert småhusbebyggelse	B1-B6
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei	T
Spesialområder	Område for anlegg av kommunalteknisk virksomhet, søppeloppstillingsplass.	
Fellesområder:	Felles avkjørsel	FA 1-6
	Felles parkering	FP
	Felles garasjer	Garasjer
	Felles grøntområde/sti	STI
	Felles grøntområde	FG1-3
	Lek- og oppholdsareal	LEK1-6

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder B1-B6

2.1.1 Generelle bestemmelser for boligområder

Områdene skal nyttes til boliger og tilhørende anlegg i 2 etasjer + sokkel. Sokkeletasje tillates kun for B1-B3. Det er avsatt plass til søppelhåndtering. Takform er prosjektavhengig. Området kan bebygges i flere byggetrinn.

2.1.2 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B1-B3

BYA = 40%

Største tillatte gesimshøyde 7 meter. Mønehøyde 9 meter.

Maks 2 etasjer + sokkel. Det kreves 2 p-plasser pr. boenhet.

2.1.3 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B4-B6

BYA = 35%, MVA = 210 m²

Største tillatte gesimshøyde 6 meter. Mønehøyde 8 meter.

Maks 2 etasjer. Det kreves 2 p-plasser pr boligenhet.

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 T Kjørevei. Steirovegen. Gang/sykkelbane langs vegens nordside forlenges.

§ 4 Spesialområder

4.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

4.1.1 Området skal brukes til plassering av avfallsbeholdere.

§ 5 Fellesområder

5.1 Område for felles adkomst/avkjørsel FA 1 – 6
Felles private adkomster skal drives i samarbeide mellom de som nytter adkomsten.

5.1.1 Adkomsten FA 1 –3 tilhører boligområdene B1, B2, B3.

5.1.2 Adkomsten FA 4 - 6 tilhører boligtomtene i B4, B5, B6.

5.2 Område for felles garasjeanlegg for boligtomtene i B4, B5, B6.

5.2.1 Mot veg skal det avsettes plass til garasjeanlegg. Den kan oppføres i 1 etasje, og skal tilpasses bolighusene mht. materialvalg, form og farge. Garasjen kan oppføres i nabo- grense innenfor bestemmelsene i byggforskriftene. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass til 1 bil pr boenhet.

5.3 Det avsettes plass til besøksparkering.
For tre boenheter skal det minimum være 1 bilplass.

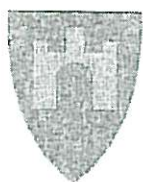
5.4 Felles grøntområde/sti

5.4.1 Langs hele området, fra Steirovegen og videre ut i utmark, skal det opprettes et konti- nuerlig grøntdrag som kan nyttes som gangforbindelse. Området skal være 2,5 meter bredt. Stien skal kunne nyttes som akebakke på vinteren.

5.5 Felles grøntområder

5.5.1 Områdene skal fungere som grøntbelte/avskjerming i form av beplantning mellom boliggruppene. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp. Deler av områdene kan nyttes til friområde og aktivitetsareal for alle beboere. Der hvor det er hensiktsmessig kan deler av områdene nyttes til snøopplagring.

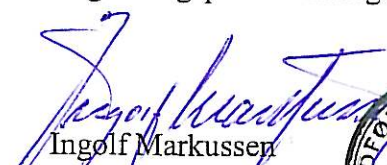
- 5.6 Områder for felles lekeareal for barn LEK1-6
- 5.6.1 Lekeplass er planlagt for hver boliggruppe. Områdene skal nyttes til felles nærlekeplass for barn. Anlegget skal spesielt tilpasses/opparbeides for barn i alderen 1-6 år. Området skal sikres mot evt. veg med vegetasjon/ gjerde el.l. Lekeplass skal anlegges og ferdigstilles før berørte bygninger gis brukstillatelse.
- 5.6.2 På LEK5-6 kan deler av området benyttes til felles grøntområde.
Se bestemmelser for pkt 5.5.1




REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MYRLAND III, TOMT 14/30 SORTLAND KOMMUNE

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 ajourført med endringer seinest 28.06.96, § 27.2, har Sortland kommunestyre i møte den 21.06.01 i k-sak 38/01 vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplan er inntegnet på dette kartet i henhold til kommunestyrets vedtak.


Ingolf Markussen
ordfører




Kjersti L. Løkse
teknisk sjef



FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker STEINSVIK HUS & ENTREPRENØR AS	Adresse Postboks 13 8459 MELBU	Tlf.
Tiltakshaver STEINSVIK HUS & ENTREPRENØR AS	Adresse Chr. Frederiksens gate 2 8445 MELBU	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Øvre Myrland, hus 7 og 8 og 9 iht. tidligere utstedt MB.	Gnr. 14	Bnr. 385	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	Oppføring av leilighetsbygg.			
Arbeidets art	Nybygg.			
Byggets art	Lavblokk for bolig. Hus nr. 7, 8 og 9.			
Behandl./vedtak	Delegasjon/myndighet	Vedtaks dato		Saksnr.
		04.06.2014		172/14

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 21-10

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:

Byggesøknad gjelder leilighetsbygg nr. 7, 8 og 9, Gnr. 14, Bnr. 385, Øvre Myrland.

Tiltak tilfredsstiller krav til FA.

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen.

Sted og dato: Sortland, 18.01.16	Underskrift:  Gerard Zuidhoek
---	---

Kopi til:

KRISTIAN G. OLSEN AS

Postboks 114

8459 MELBU

Postadresse:

8401 SORTLAND

Telefon:

e-post:postmottak@sortland.kommune.no

Telefaks:

Bankgiro:

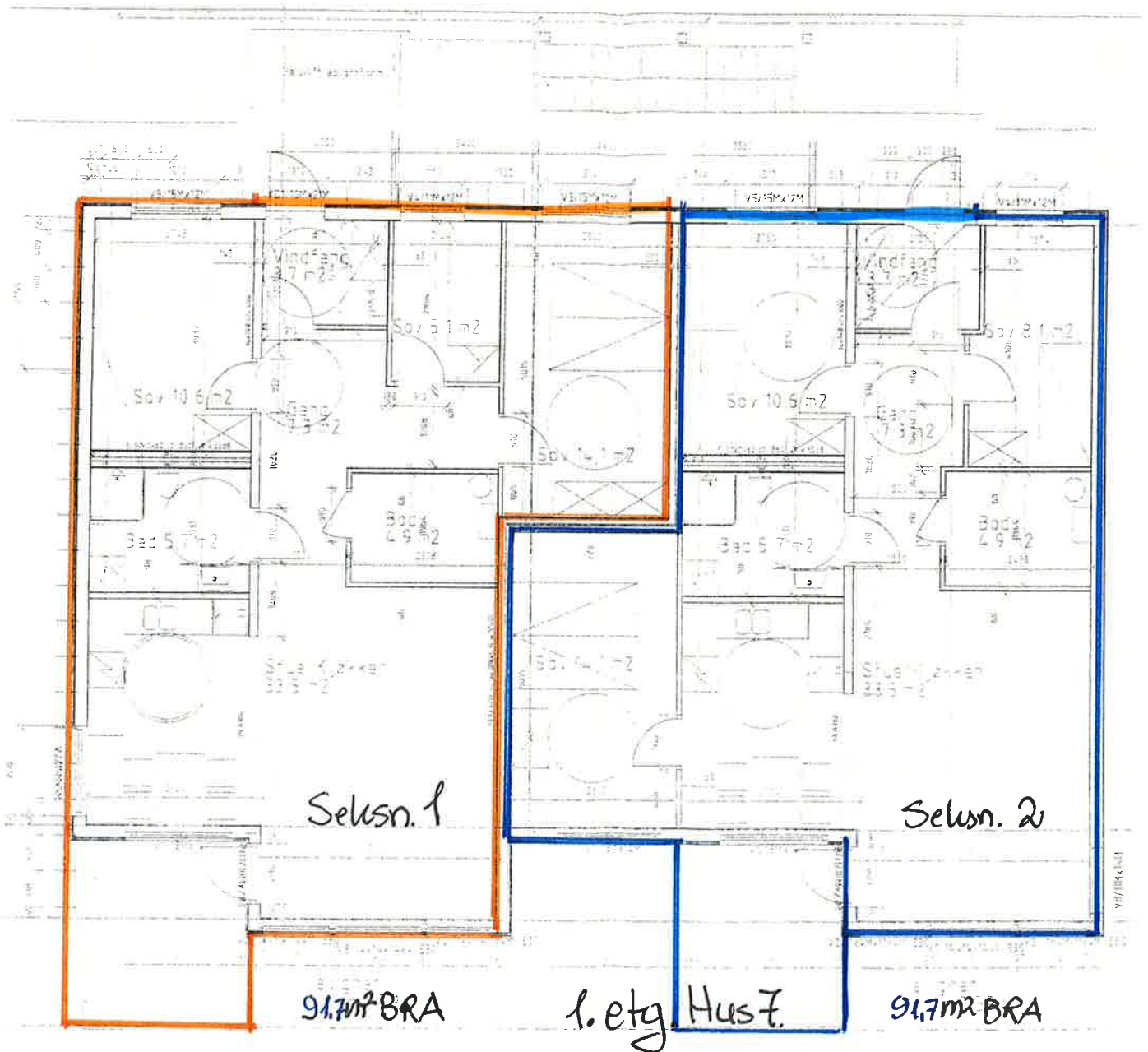
4570 06 00827
8981 07 01499

Organisasjonsnr.:

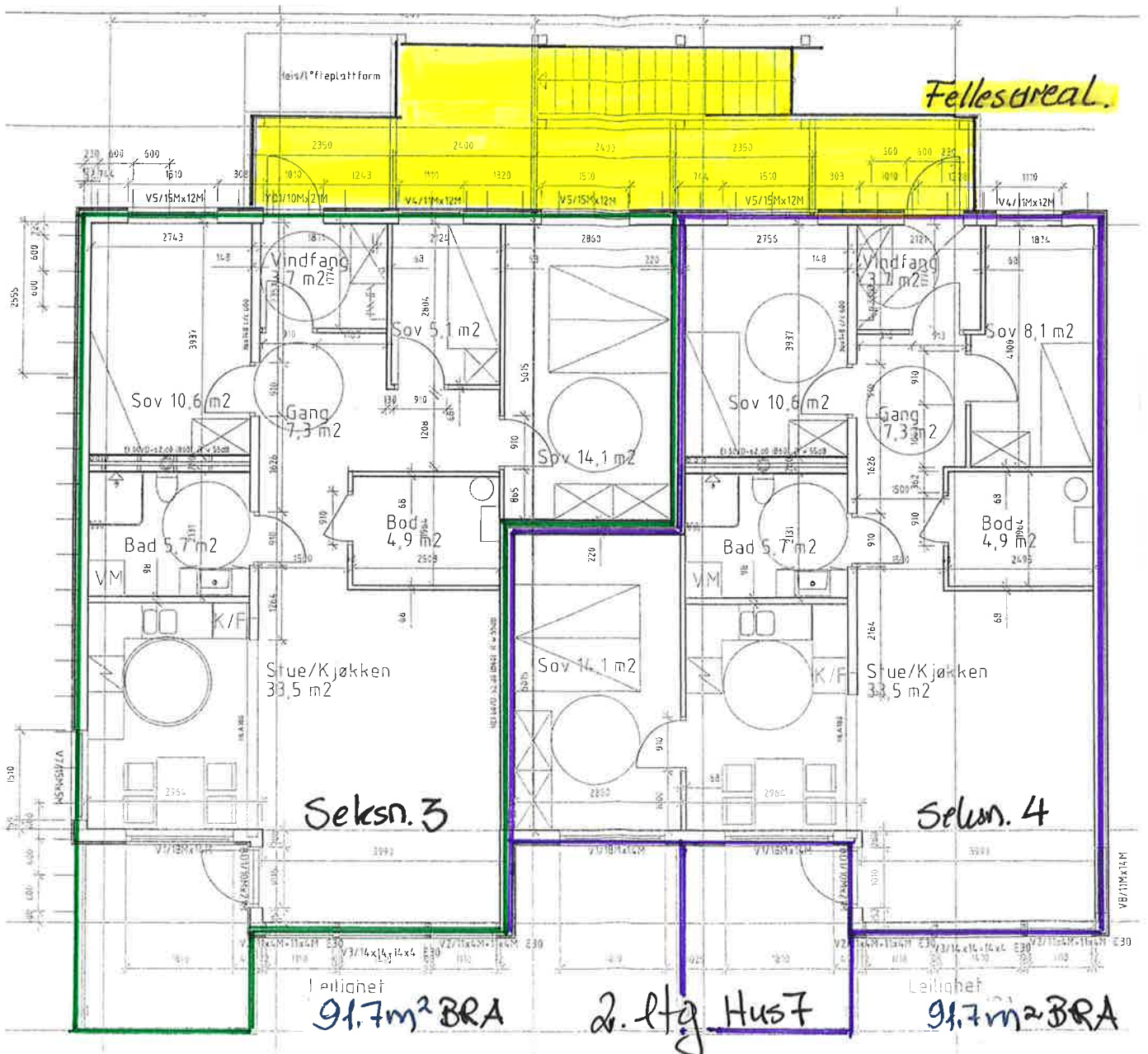
847 737 492

Øvre Myrland III, Byggetinn 3.
Hus 7 m/bod og carport.
Gnr. 14, Bnr. 385, Sotland.

Bod	Bod	Bod	Bod
Seksn. 1	Seksn. 2	Seksn. 3	Seksn. 4
Carport	Carport	Carport	Carport



Øvre Myrland III, Byggetinn 3.
 Hus 7 m/ bod og Carport
Gnr. 14. Bnr. 385, Sortland.

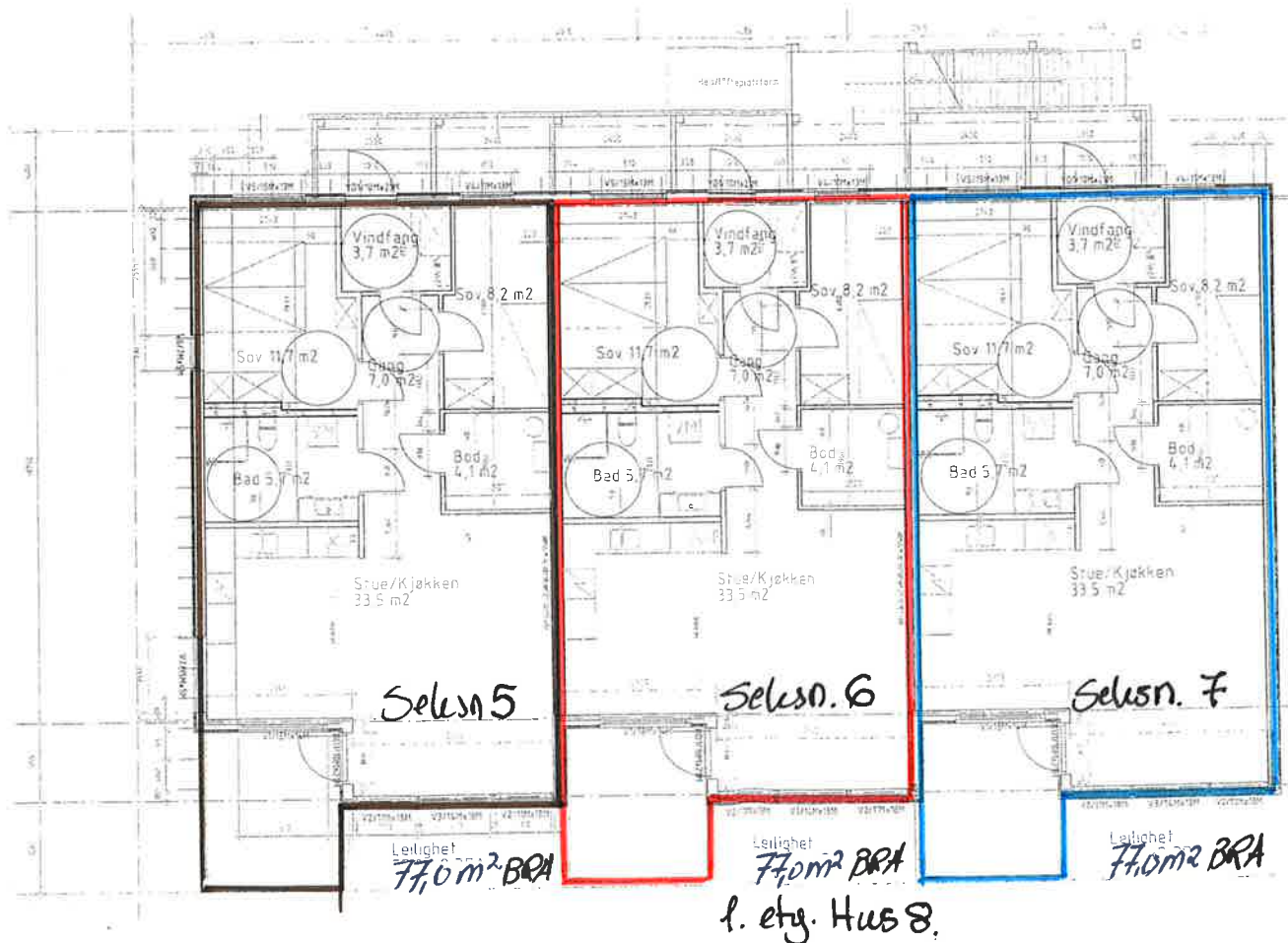


Øvre Myrland III, Byggetrinn 3.

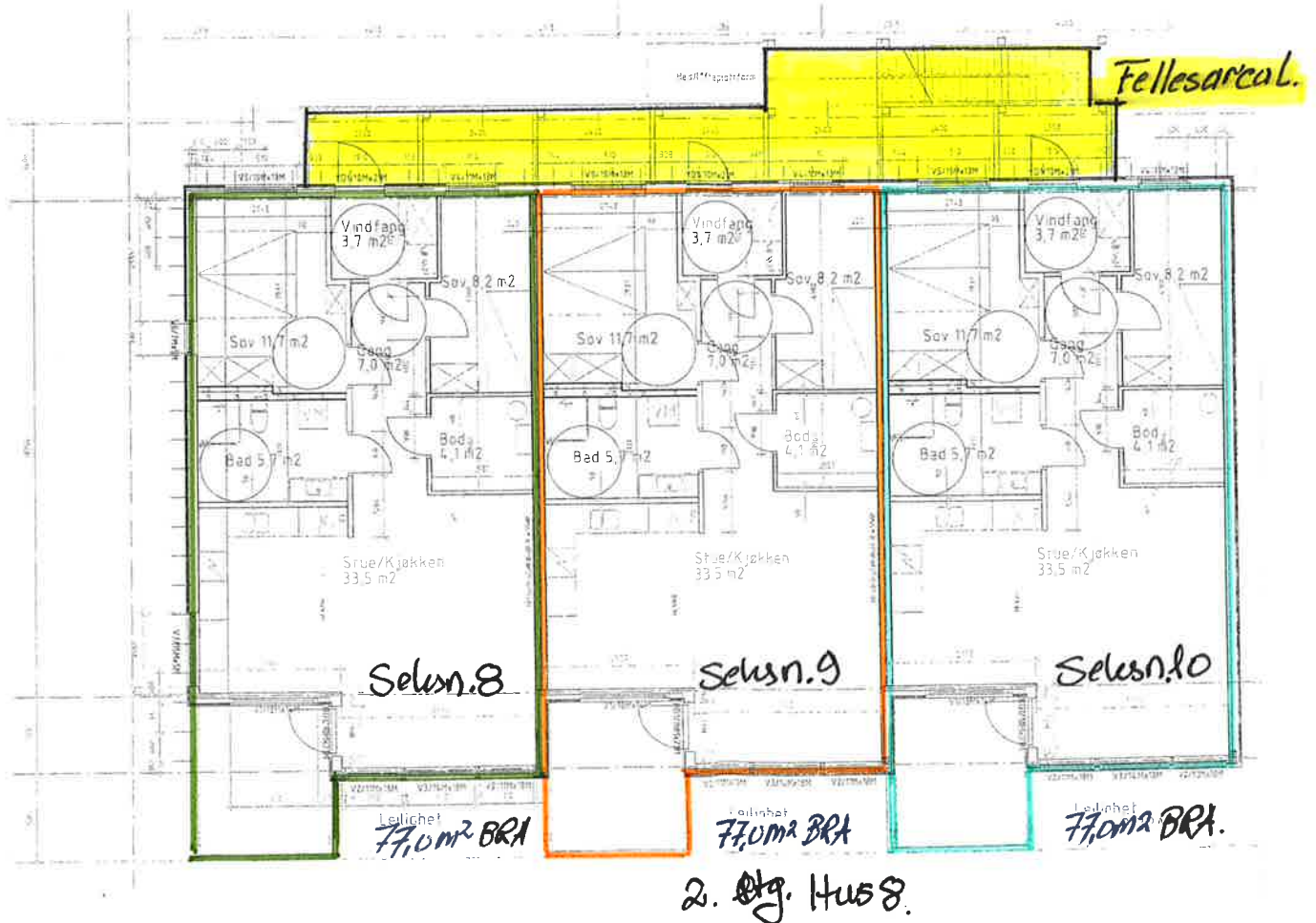
Hus 8 m/ bod og carport

Gnr. 14, Bnr. 385, Sostland.

Bod	Bod	Bod	Bod	Bod	Bod
Selvn. 5	Selvn. 6	Selvn. 7	Selvn. 8	Selvn. 9	Selvn. 10
Carport	Carport	Carport	Carport	carport	carport

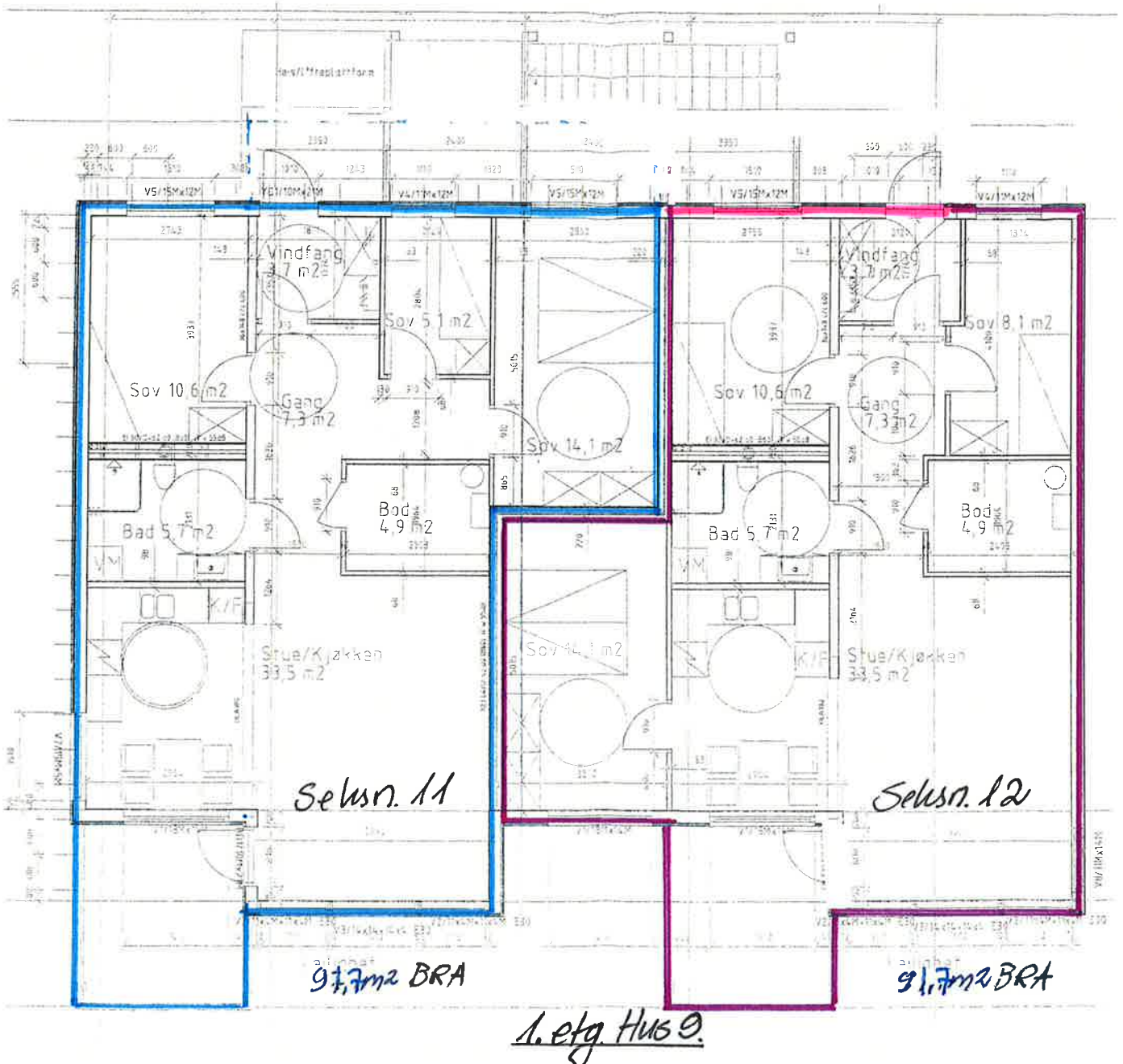


Øvre Myrland III, Byggetrinn 3.
Hus 8 m/600 og Carport.
Gnr. 14, Bnr. 385, Sortland.

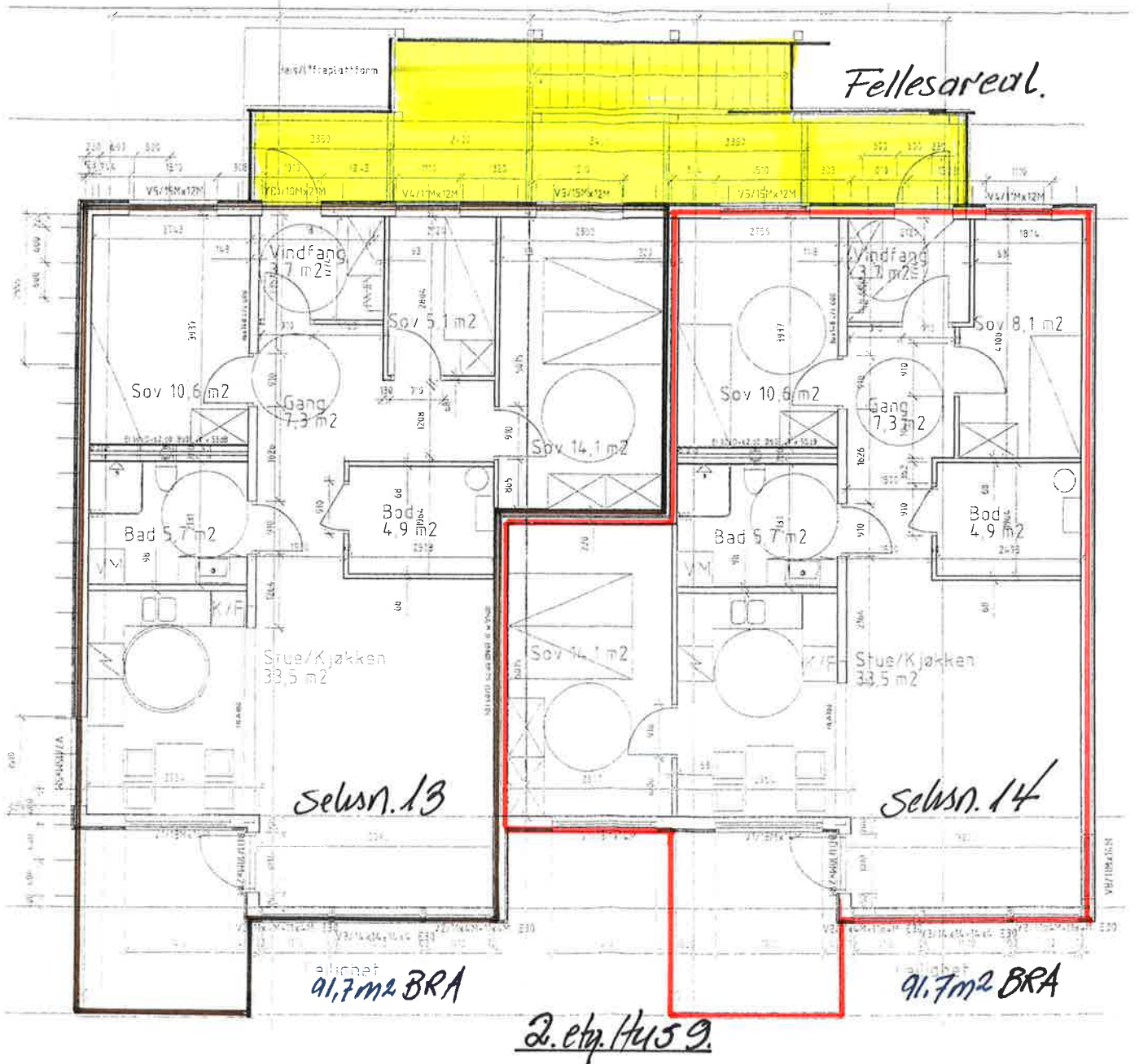


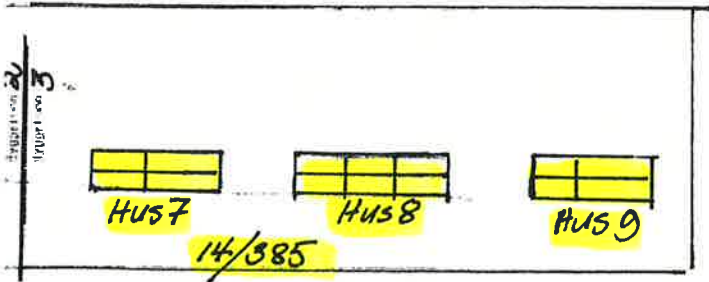
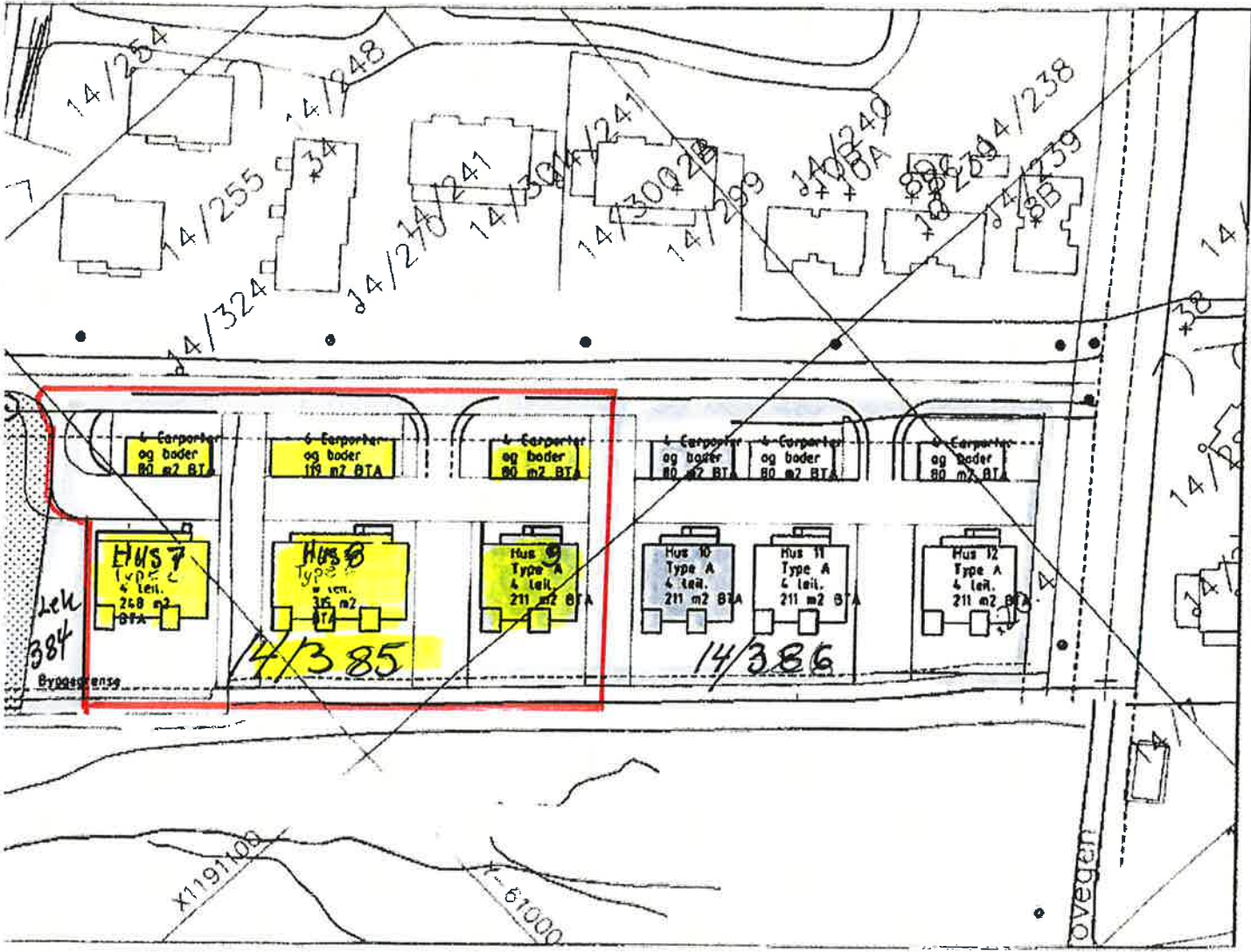
Øvre Myrland III. Byggetrinn 3.
 Hus 9 m/bod og Carport.
 Gnr. 14, Bnr. 385, Sortland.

Bod	Bod	Bod	Bod
selvn. 11	selvn. 12	selvn. 13	selvn. 14
carport	carport	carport	carport



Øvre Mvrland III. Byggetrinn 3.
Hus 9 m/bod og Carport.
Gnn 14. Bnr. 385, Sortland.



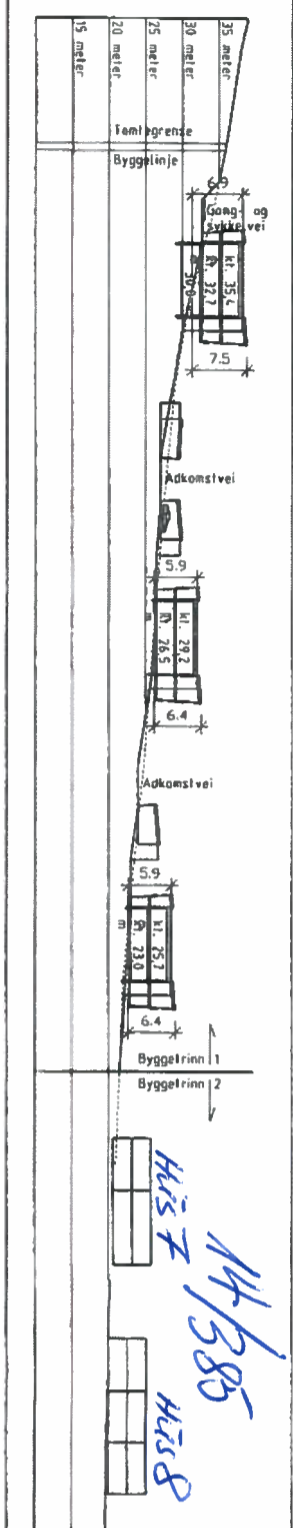


Øvre Myrland III.
 Byggetrinn 3. Gnr. 14. Bnr. 385.
Situasjonsplan.

BYGGESAKSOMG.
 001
 002
 003
 004
 005
 006
 007
 008
 009
 010
 011
 012
 013
 014
 015
 016
 017
 018
 019
 020
 021
 022
 023
 024
 025
 026
 027
 028
 029
 030
 031
 032
 033
 034
 035
 036
 037
 038
 039
 040
 041
 042
 043
 044
 045
 046
 047
 048
 049
 050
 051
 052
 053
 054
 055
 056
 057
 058
 059
 060
 061
 062
 063
 064
 065
 066
 067
 068
 069
 070
 071
 072
 073
 074
 075
 076
 077
 078
 079
 080
 081
 082
 083
 084
 085
 086
 087
 088
 089
 090
 091
 092
 093
 094
 095
 096
 097
 098
 099
 100

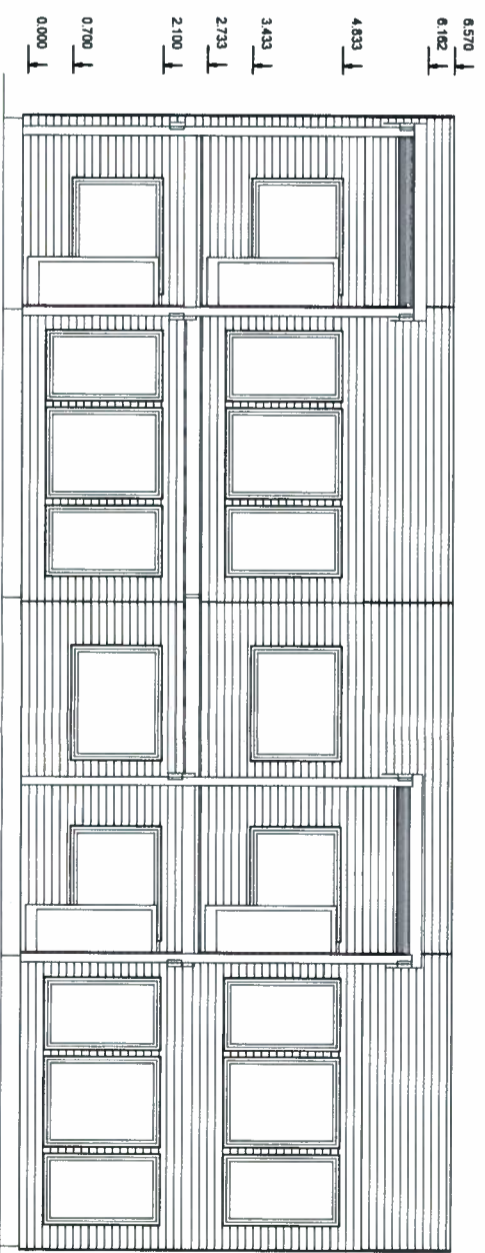
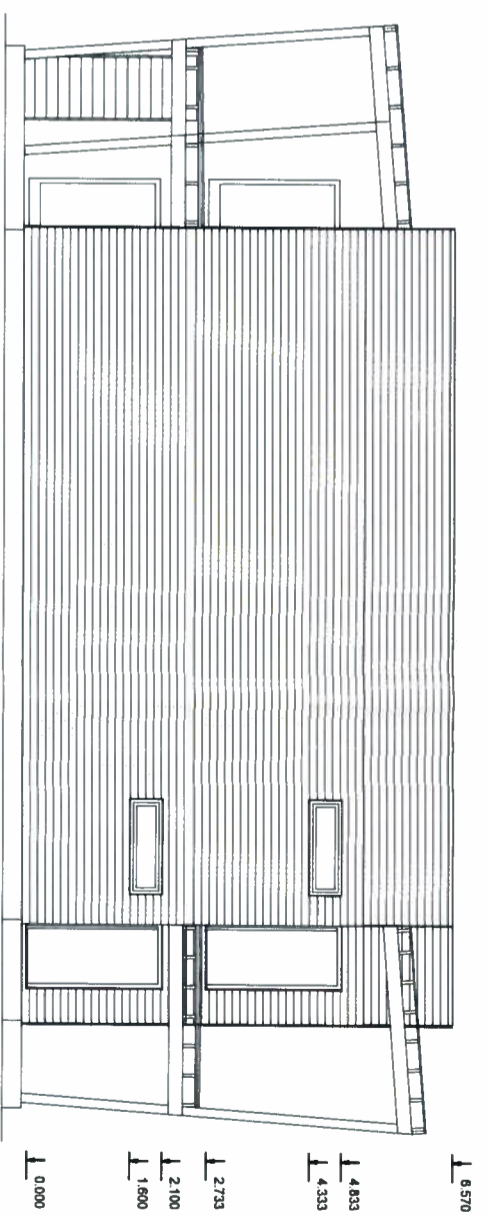
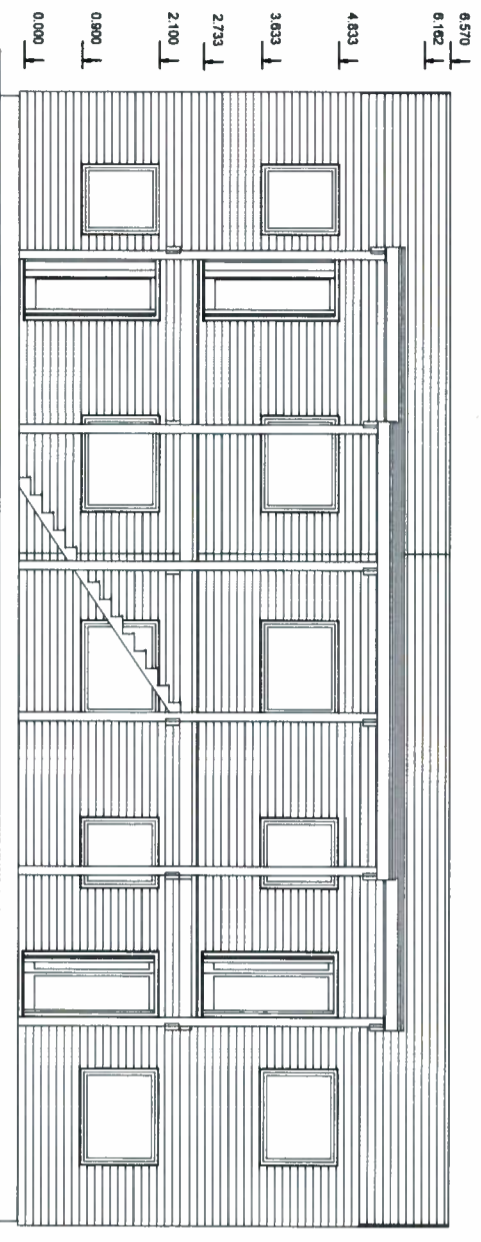
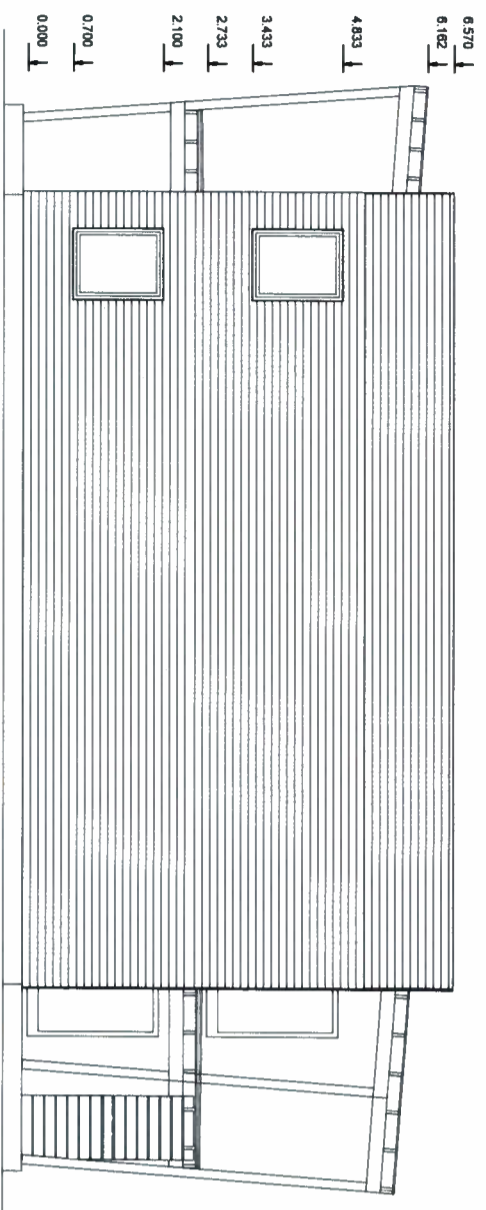


SITUASJONSPLAN 1:500

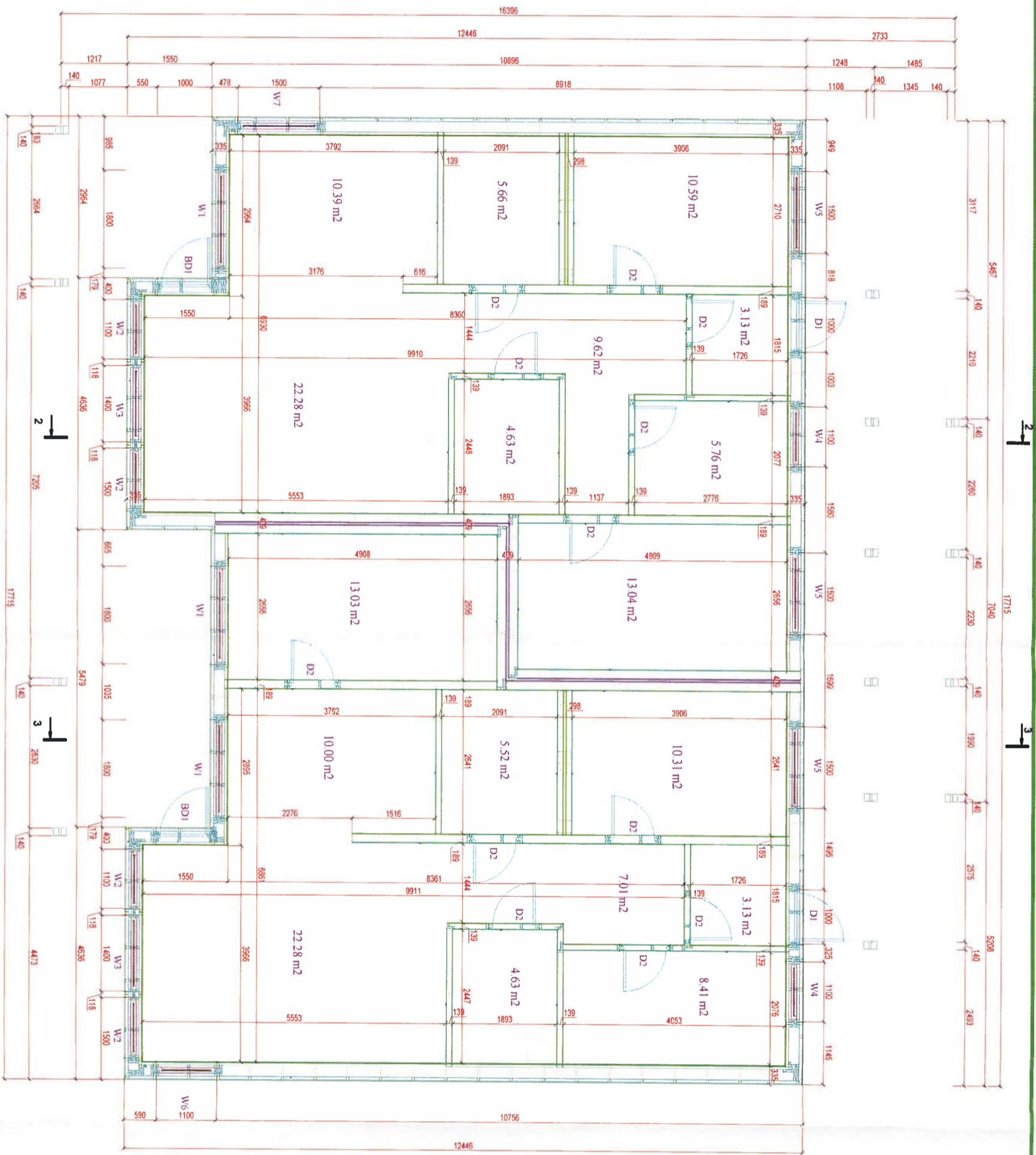


LANDSKAPSSNITT 1:500

BYGGEDELING	
789	050
1:500	1:500
Øvre Myrland III Sentrald Byggetrinn 1 Situasjonsplan og snitt	



OBJECT		2013 m.	
Chief designer	S. Maisevičius	MYRLAND 7	
Designer	J. Kuznickis	DESSINS	
		Facades	
		PAGE	
		1	



Chief designer
Designer

S. Maisevičius
J. Kuznickis

OBJECT

MYRLAND 7

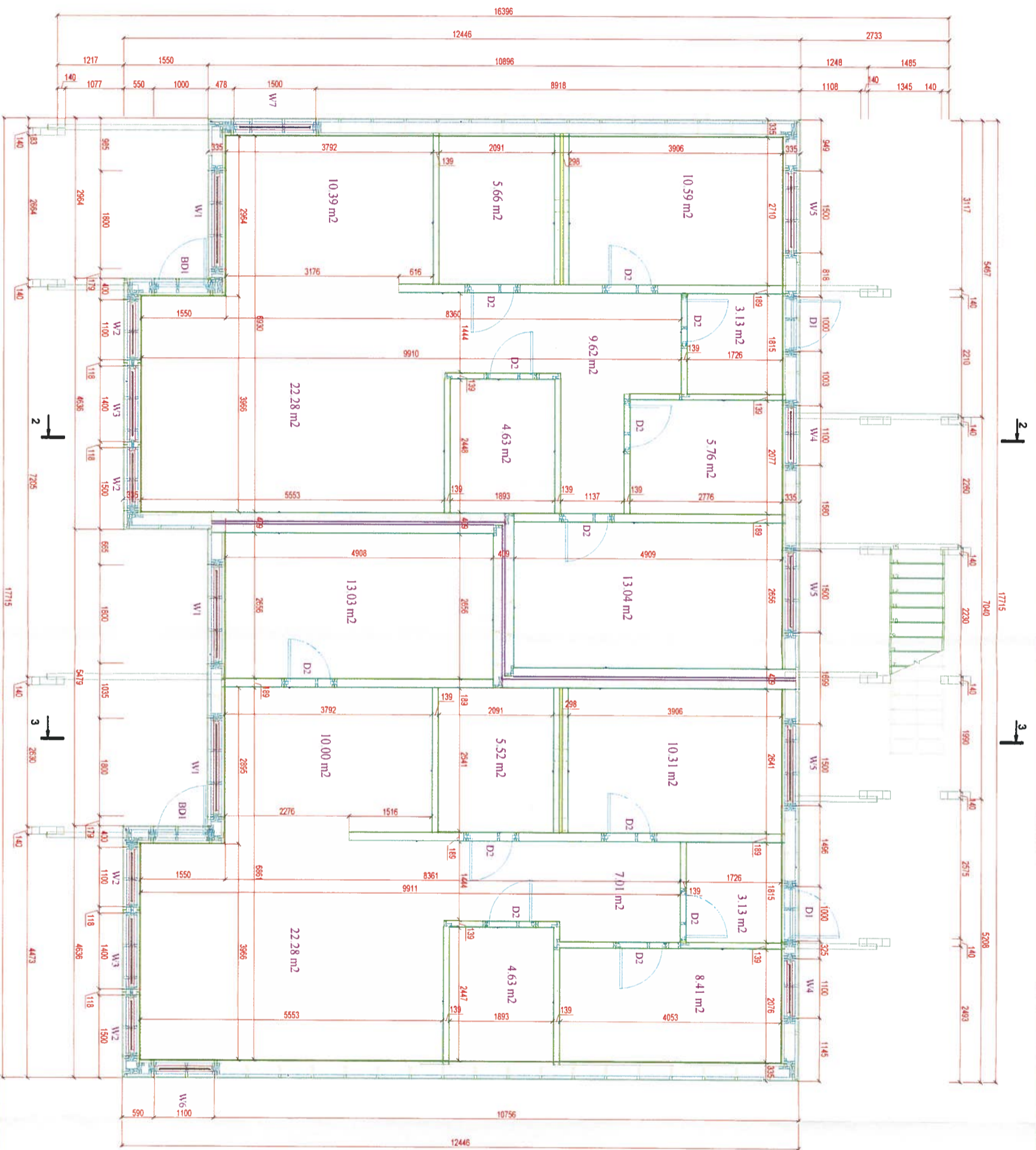
2013 m.

DESSINS

Plan of ground floor

PAGE

1



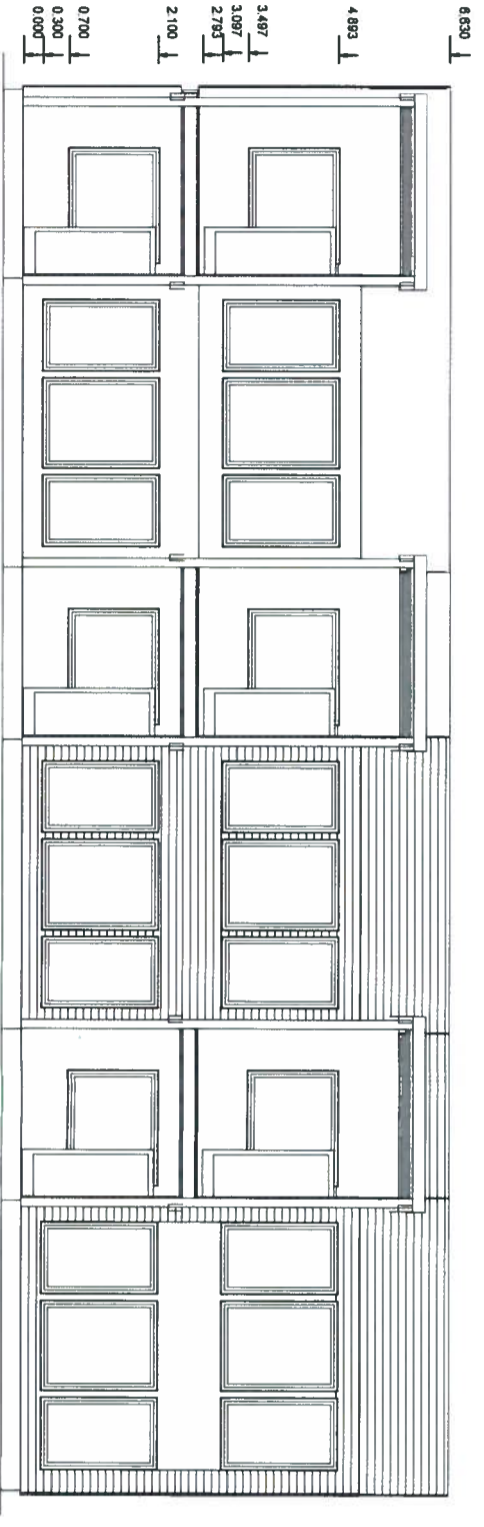
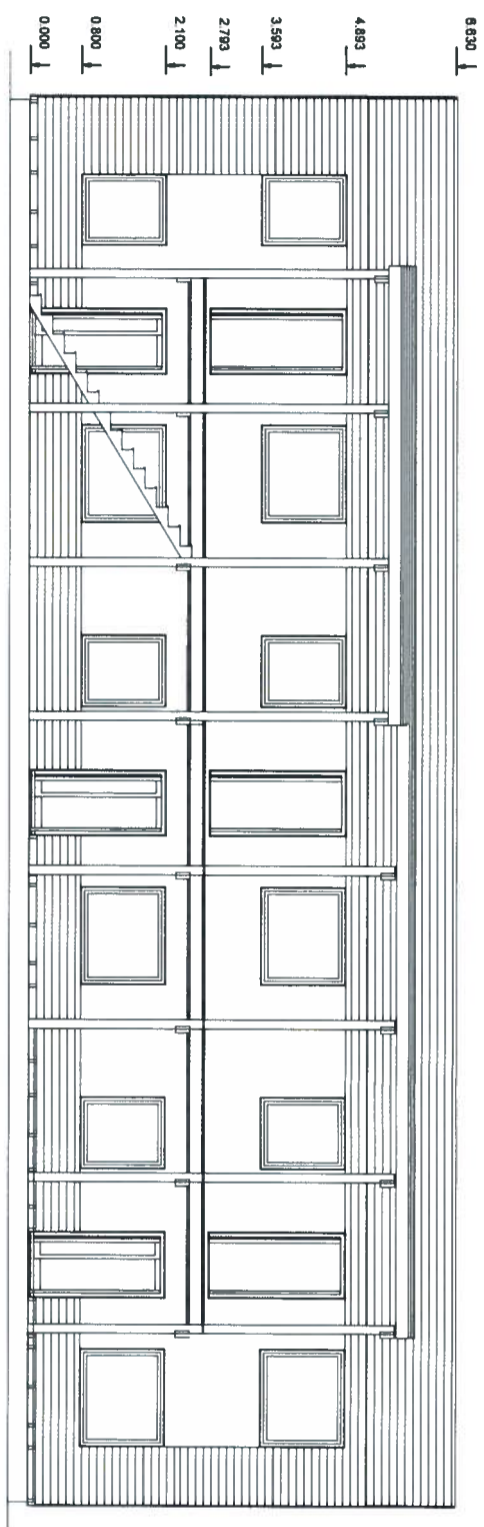
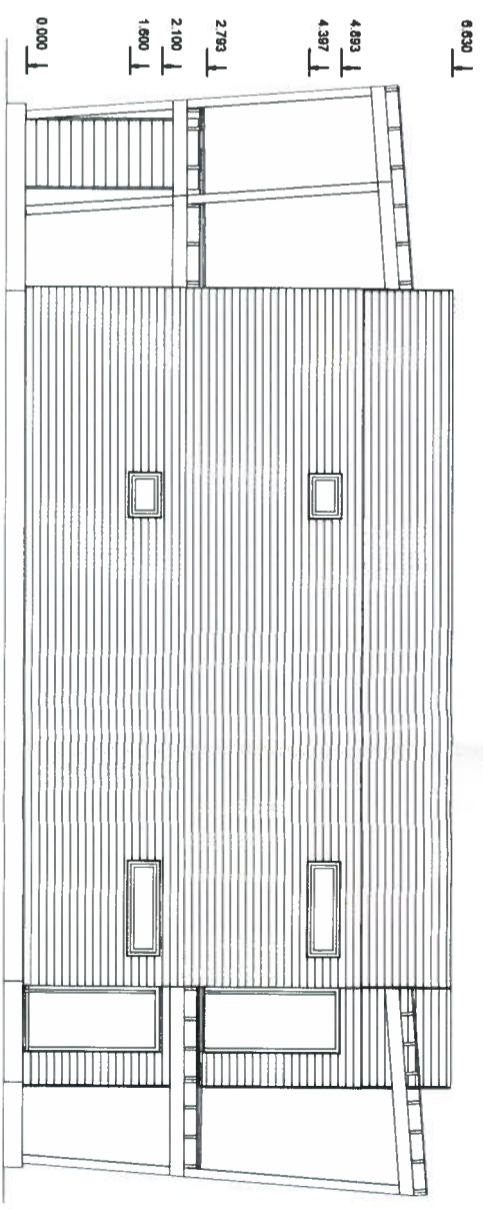
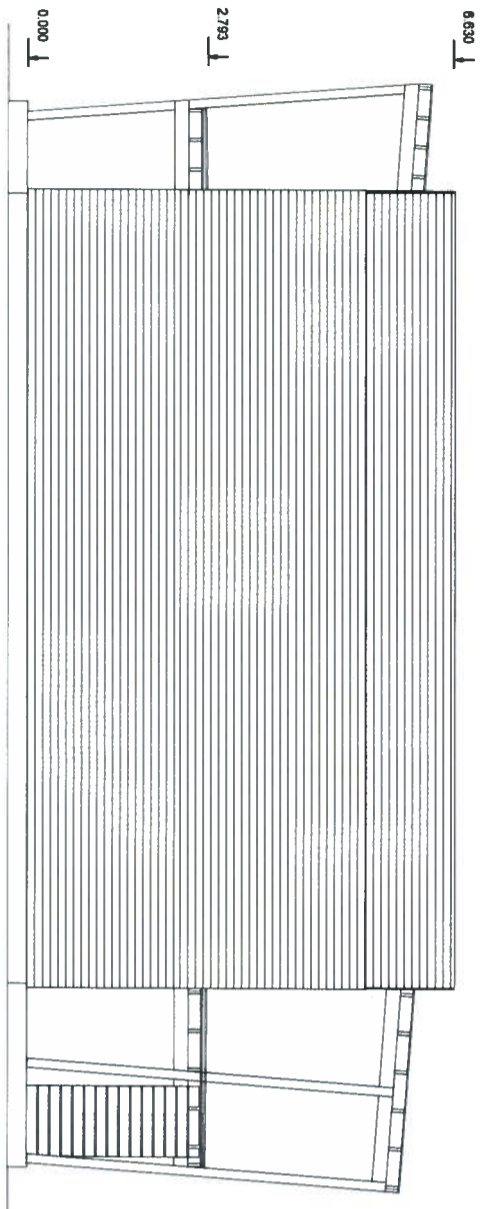
Chief designer	S. Maisevičius
Designer	J. Kuznickis

OBJECT
MYRLAND 7

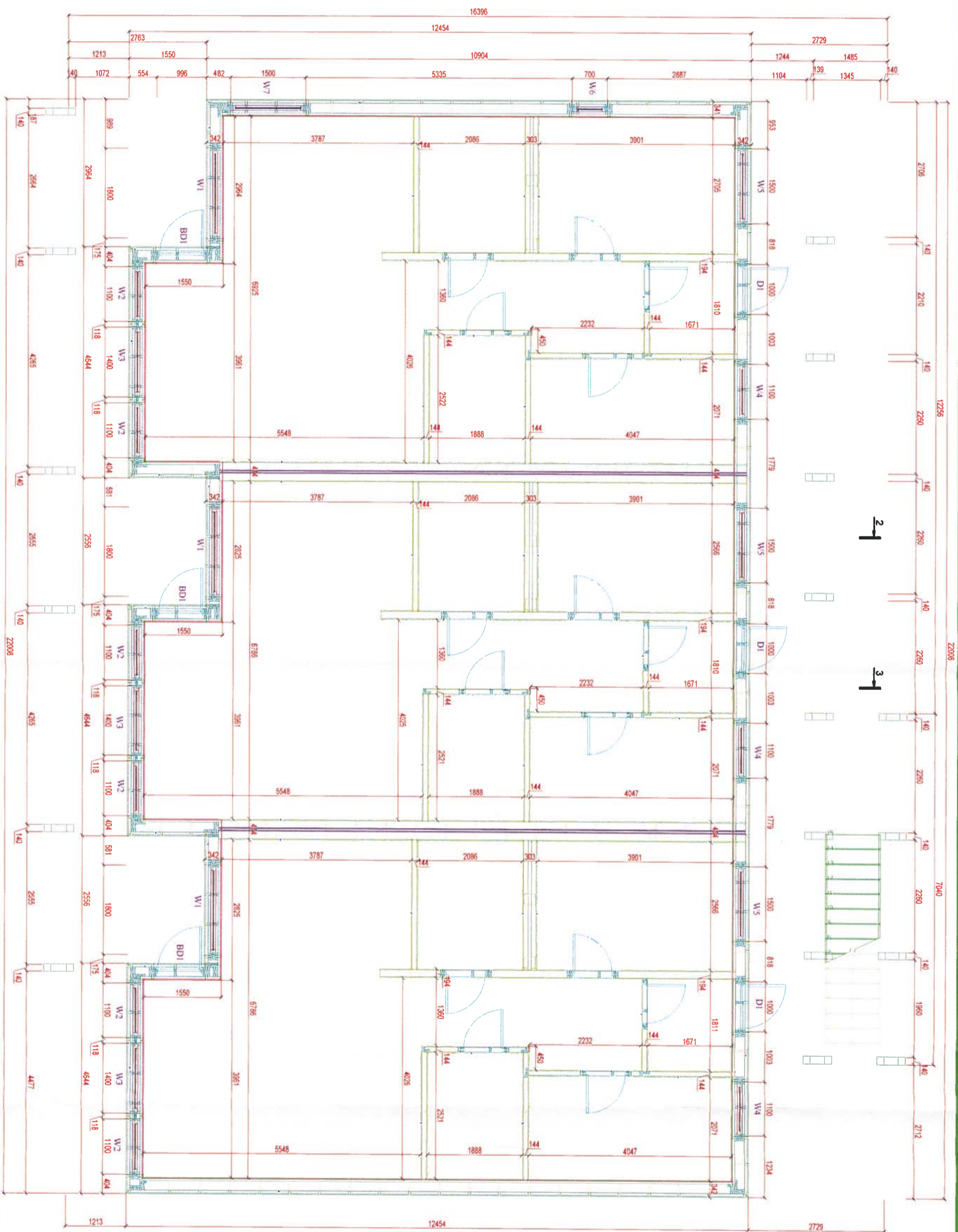
2013 m.
M1:75

DESSINS
Plan of first floor

PAGE
1



Chief designer		S. Maisevičius		OBJECT	MYRLAND 8	2013 m.
Designer		J. Kuzmickis				
				DESSINS	Facades	PAGE



Chief designer
Designer

S. Maisevičius
J. Kuznickis

OBJECT

MYRLAND 8

DESSINS

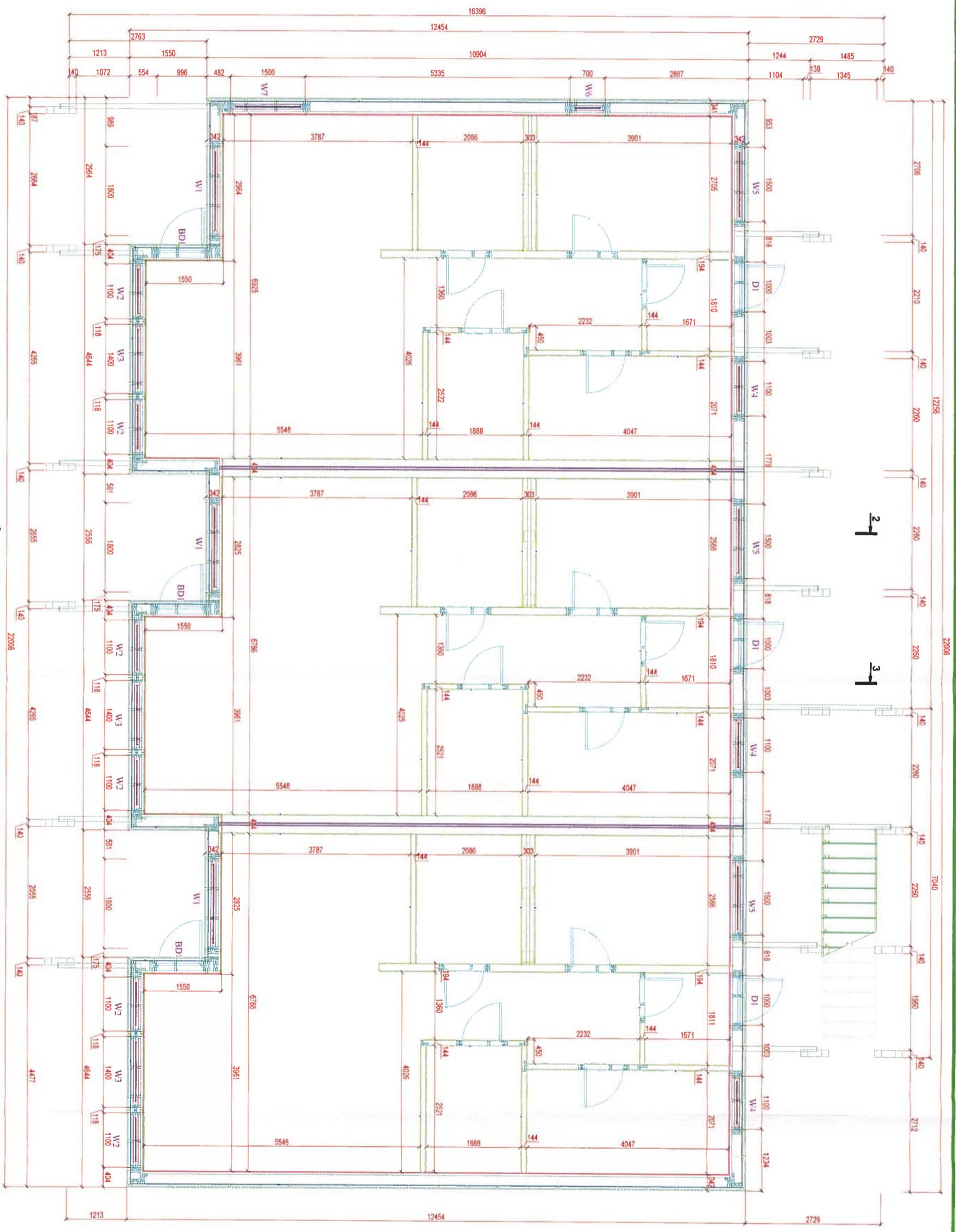
Plan of ground floor

2013 m.

M1:75

PAGE

1



Chief designer	S. Maisevičius	OBJECT	MYRLAND 8	2013 m.
Designer	J. Kuznickis			MI:75
DESSINS		Plan of first floor	PAGE	1



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/385/0/11
Adresse: Elvebakken 34C
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2024

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



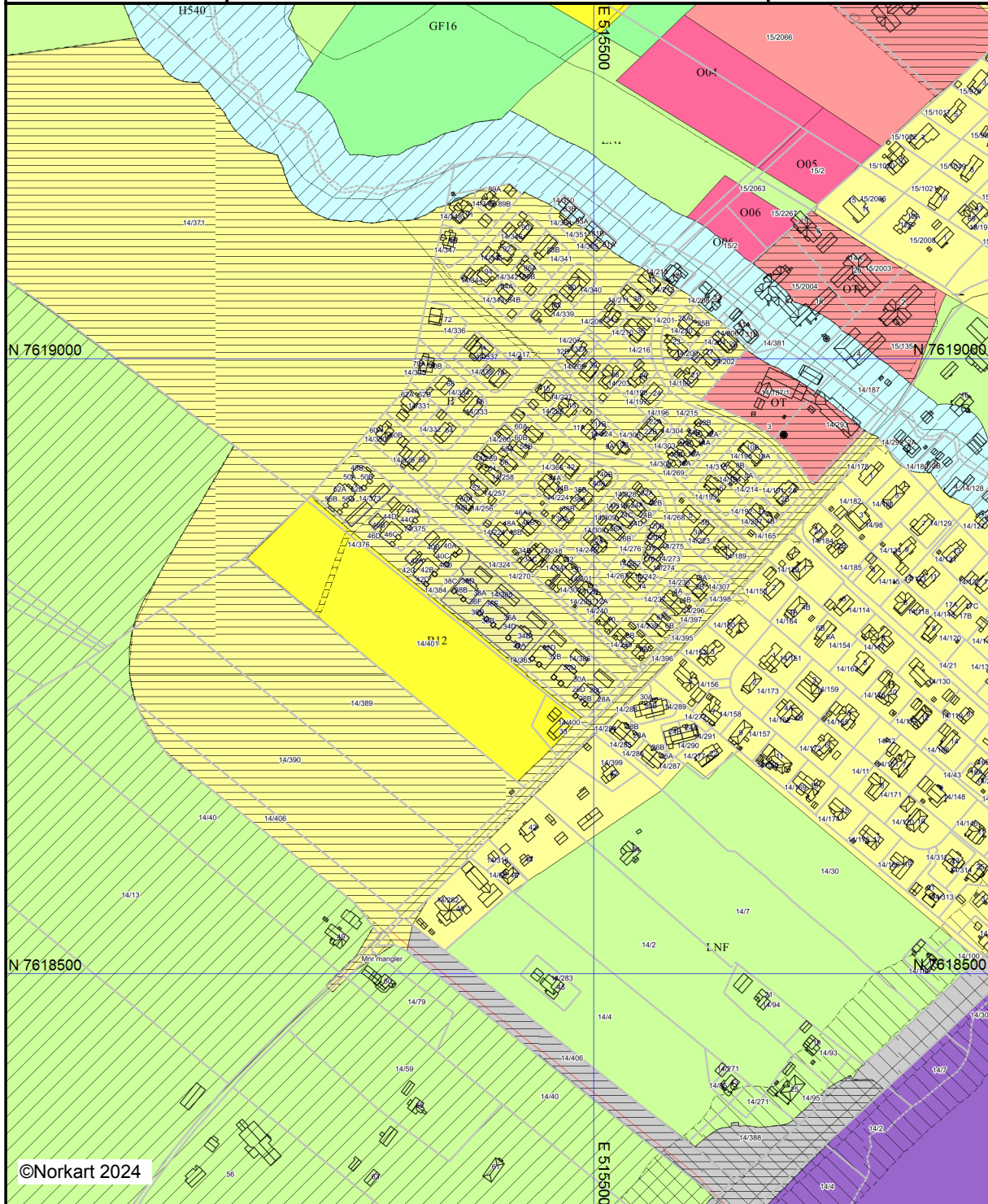
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/385/0/11
Adresse: Elvebakken 34C
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:5000



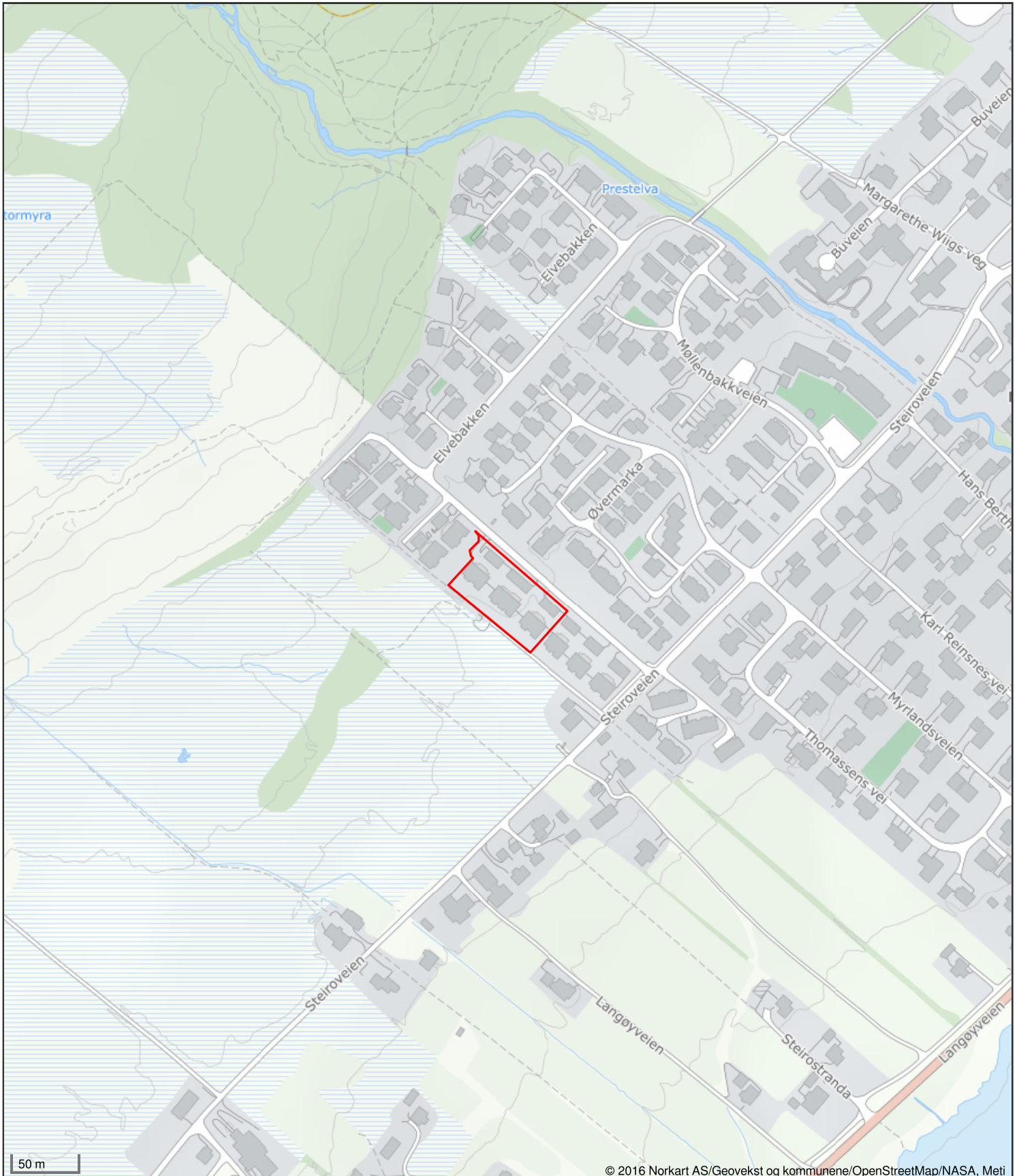
UTM-33



©Norkart 2024

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.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/385//





Sortland kommune

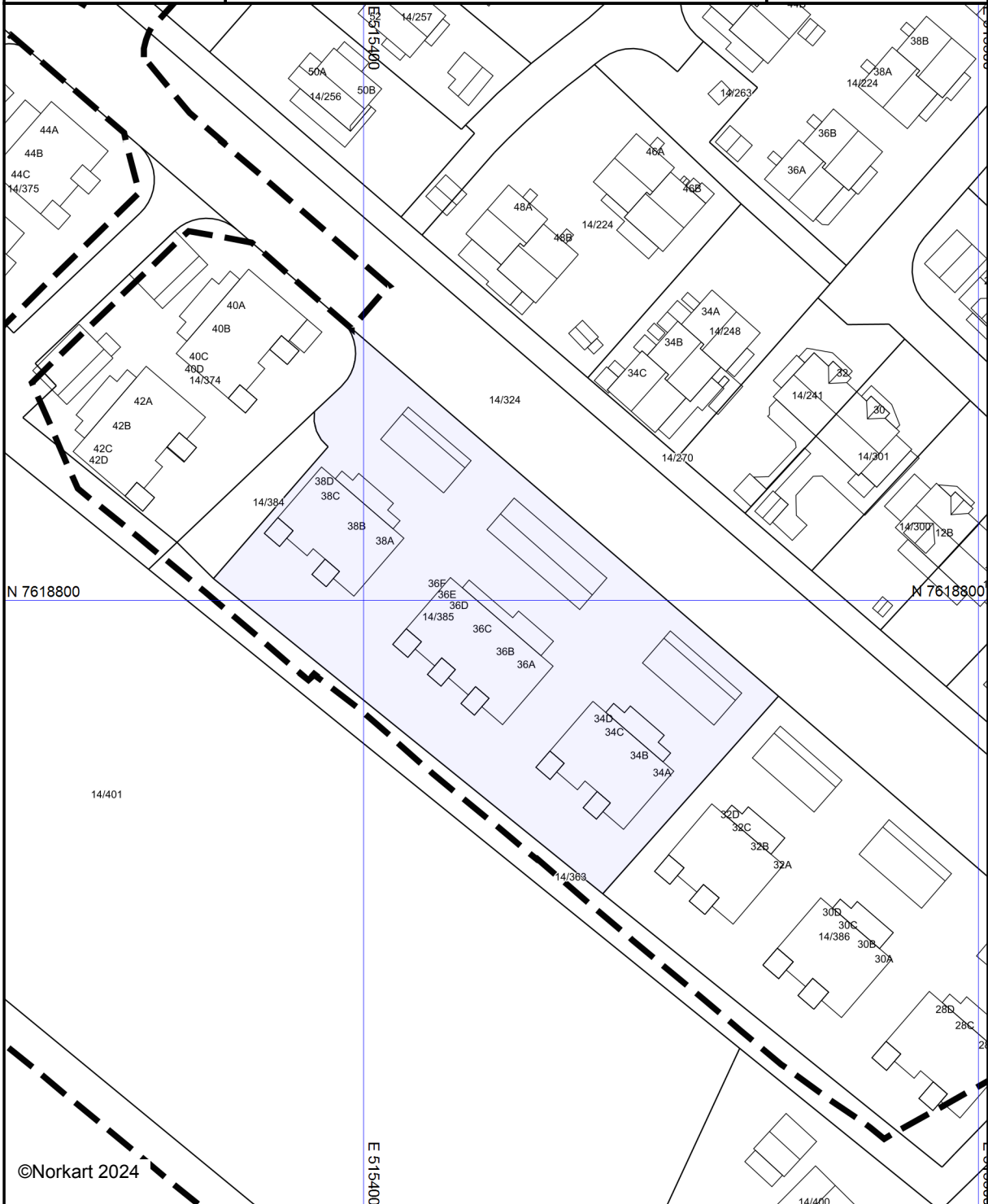
Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/385/0/11
Adresse: Elvebakken 34C
Utskriftsdato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000

N



UTM-33



©Norkart 2024

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



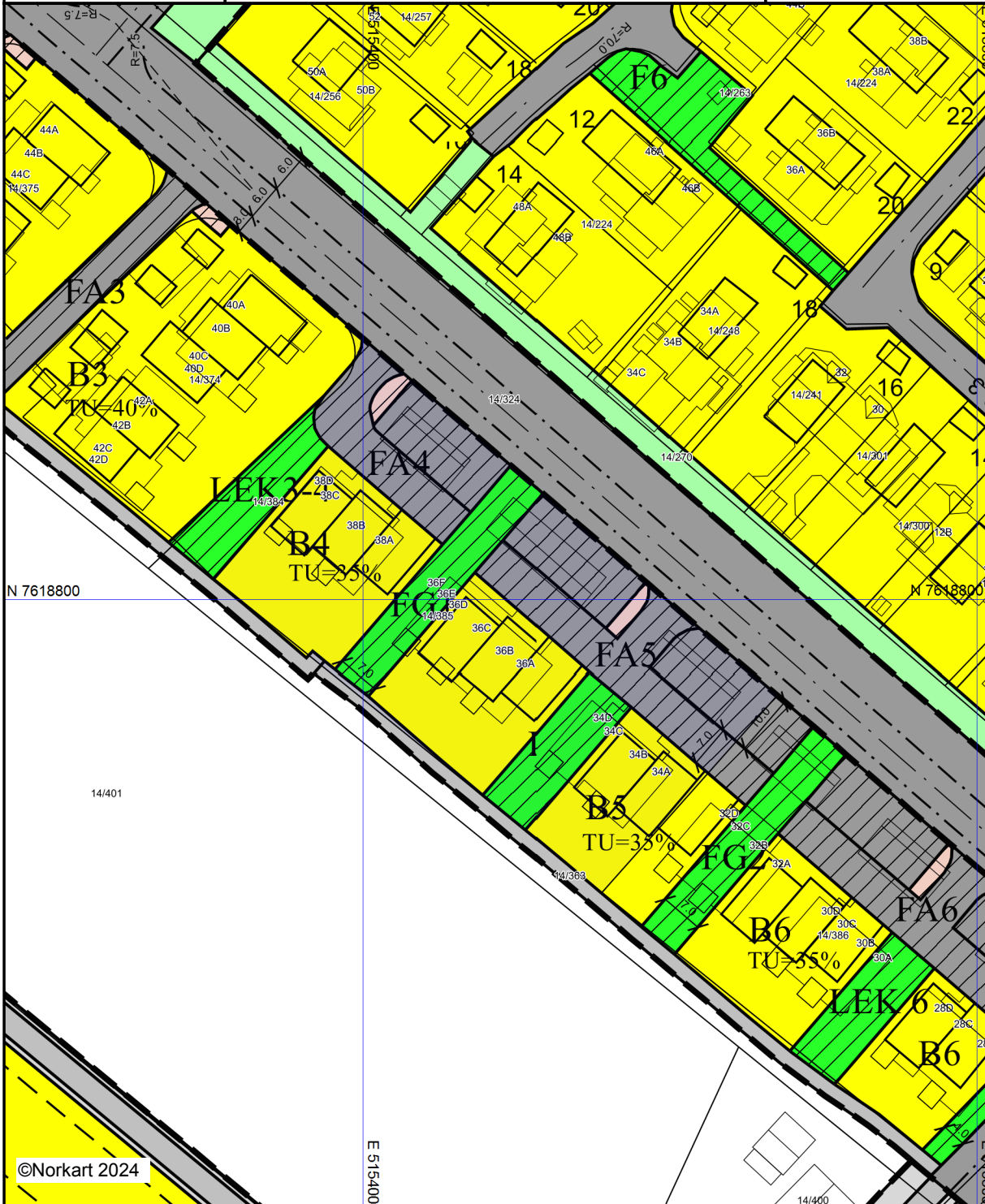
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/385/0/11
Adresse: Elvebakken 34C
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

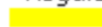
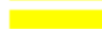


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

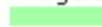
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift