



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kringelveien 31, 8407 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 69

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 12981-1199

Referansennummer: LV6494

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

| | |
|--|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader |
|  | Tiltak under kr 10 000 |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000 |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000 |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000 |

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har i perioden 2022-2024 gjennomgått en del oppussing, med blant annet ombygging/innredning av kjeller og utbedring av yttervegg mot nord. Alle mindre avvik, feil og mangler er ikke nødvendigvis nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsetting av verdi.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre fra byggeår, takteking av steinbelagte stålplater (Decra). Overflater ble besiktiget fra taket (takstigen).

Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Takstige montert.

Undertak av diffusjonsåpen folie (Tyvek eller tilsv). Undergurt (mot loft) er isolert med 0-10 cm eldre isolasjon. Skrå del (mot yttertak) er isolert med 15 cm Glava. Adkomst til kvist via uisolert luke i loftgang.

Over tilbygg mot vest er det sannsynligvis W-takstoler i tre. Her er det ingen inspeksjonsmuligheter.

Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk i tre fra de forskjellige byggeår. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Dører og vinduer

På loft er det malte vinduer med 2-lags glass. Mot sør fra 2011, mot nord fra 2022.

I 1.etg er det malte vinduer med 2-lags glass av forskjellig årgang.

I stue mot sør fra 2011, stue mot vest 2015, gang 2016, bad 2020 (satt inn 2022).

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble enkelte vinduer satt inn i 2017, dette gjelder trolig stue mot vest og gang.

Inngangsdør med glassfelt (2011). Yale dørlås med kode.

Dør med glassfelt (2011) fra stue til veranda. 2-fløyet dør med stort glassfelt (uten synlig merking) fra kjøkken til veranda.

I kjeller er det malte vinduer med 2-lags glass. Dør med glassfelt fra kjeller til mark.

Annet utvendig

Stor veranda mot vest og nord, utført i tre. Adkomst fra kjøkken og bakkenivå.

Veranda mot sør, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Platting i tre øst for gårdsplass.

Trapp i tre til overbygd inngangsparti.

Trapp i tre til veranda mot sør.

Trapp i tre til veranda mot vest/nord.

INNVENDIG

Overflater loft

Gulv: Tregulv i bod, laminat i resterende rom.

Vegger: Malte plater, strie og tapet. På vegg mot øst på ene soverommet er det lagt tau.

Himling: Tapet på porøsplater i boden, malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad, laminat i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malte plater (både fabrikkmalte og andre) og noe strie. En vegg med "dekorpanel" i stua. Litt flis og "dekorpanel" på bad.

Himling: Malte plater i alle rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Stubbloftkonstruksjon under tilbygg.

Overflater kjeller

Gulv: Laminat.

Vegger: Fabrikkmalte plater.

Himling: Malte himlingsplater.

I kjeller er det støpt plate på mark.

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

Pipe og ildsted

Pipe i tegl, trolig fra byggeår. Pipa er grovpusset, pusset/malt eller kledd inn.

Sotluke i kjeller.

Asgård 2 vedovn i stua, glassplate under.

Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft, trappen går mellom 2 vegger.

Håndlist montert på en vegg. Anti-skli teppe i trinn.

Bratt og noe smal (ca 69 cm, noe mindre helt øverst) trapp i tre fra 1.etg til kjeller. Trappen er utformet slik av plasshensyn.

Håndlist på vegg, espalier på "utsiden".

Trapp i betong fra kjeller til utgangsdør. Trappen har vært utvendig, men den er nå bygget inn.

Innvendige dører

Innvendige dører er hovedsakelig MDF

fyllingsdører, glassfelt i dør mellom stue og gang. Slett MDF dør fra stue til kjellernedgang. Slett finert dør fra loftgang til bod.

Et par dører i kjeller er "skåret ned" for å få plass. Vises spesielt på dør til bod.

Varmegenerelt

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme på bad og et soverom i kjeller.
Gulvvarme på soverom er noe ujevnt.
Vedovn i stua.
Toshiba varmepumpe i stua (2018).

Skap og reoler

Ca 2,95 m skyvedørsgarderobe under skråtak på soverom mot sør, loft. Speil i en dør. Innredd med 2 høyder (à 1,44 m) trådkurver.
En del hyller i bod, kjeller.

VÅTROM

Bad 1.etg

Det er ikke oppgitt årstall for når badet ble pusset opp, men ifølge tilstandsrapport fra 2002 er badet fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder setter systemet automatisk TG3. Oppvarming med elektriske varmekabler. Vegger av malte plater. På mindre del av vegg (der dusjkabinett tidligere sto) er det flis. På resterende vegg mot kjøkkenet er det lagt liggende "dekorpanel". Malte himlingsplater i tak. Flis på gulv. Det er 2 sluk i plast i rommet, under badekar og under vasken. Synlig membran i begge.

Det er tilnærmet 0 fall fra dør til slukene. Totalt ca 0,5 cm skjevhet, høyest ca midt utpå gulvet. Innredning med slette fronter. Ca 60 cm vask med skuffer under. Toalett, ca 1,7 m Interform badekar i glassfiber. Innredning ny 2024.

El-vifte på bryter på yttervegg. Det er litt tilluft mellom dørbord og terskel.

Det ble foretatt hulltaking fra trapperom, rett bak badekaret. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

Innredning med profilerte MDF fronter.

Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3.7 m benk inkl 58 cm induksjon koketopp og 70 cm benkebeslag med kum og avrenning.

Oppvaskmaskin og stekeovn under benk.

Ca 3,9 m overskap inkl skap for avtrekkshette.

Micro i overskap.

Plass for kjøleskap i nisje, samt frittstående frysenskap.

2 stk triple stikk under overskap.

Flis over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør i kobber.

Inntak med stoppekran i kasse på soverom mot sørvest. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det varmekabel på vannledningen.

Det er montert automatisk avstenging på inntaket som slår inn ved evt lekkasje ved VV-bereder eller vaskemaskin.

Innvendige avløpsrør er sannsynligvis i plast (alle er bygd inn i vegg).

200 l VV-bereder i nisje på ene soverommet i kjeller.

Opplegg for vaskemaskin i gang 1.etg.

Avtrekk fra kjøkkenventilator samt el-vifte på bad. Resterende ventilasjon via vindu og ventiler.

Normalt opplegg mtp stikk og kurser. Sikringssskap på loftgang, samt mindre sikringssskap i kjeller. Automatsikringer.

Deler av el-opplegg (f.eks loftgang) ser ikke ut til å være montert av fagperson.

Det er røykvarslere i hver etasje samt et slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er en del myr mot øst og sør. Ved bygging av garasje ble det trauet ut en god del myr.

Ifølge tidligere tilstandsrapport er dreneringen fra 2014. Grunnmursplast montert.

Ut fra det som ble observert på befaringen, er grunnmur (yttervegg i kjeller) av betongstein.

Utvendig hovedsakelig pusset og malt.

Tilbygg står på søyler av betong med punktfundament.

Svakt skrånende terreng fra sørøst mot nordvest. Relativt stort planert område (gårds plass) ved boligen mot øst.

Type og alder på vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Vannledning som kommer inn i kjeller er av plast, så det er grunn til å tro at resten av utvendig vannledning er i plast. Boligen er tilknyttet Strand Vannverk via private stikkledninger.

Avløp til septiktank, sannsynligvis med overløp til grøft.

Ut fra at alder på vann- og avløpsledninger ikke er kjent, vil det være knyttet noe usikkerhet til tilstandsgraden.

Alder, type og tilstand på septiktank er ikke kjent. Ifølge tidligere tilstandsrapport ligger tanken på naboeiendom.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 175 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 130 m ² |
| Totalpris | 3 700 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 1.etg er soverom er slått sammen med stua. Tilbygg mot nordøst med større gang er ikke med. Det er gjort endringer i gangareal.

I kjeller er hele etasjen innredet/bygd om.

Overbygg over kjellerinngang er ikke med på tegning.

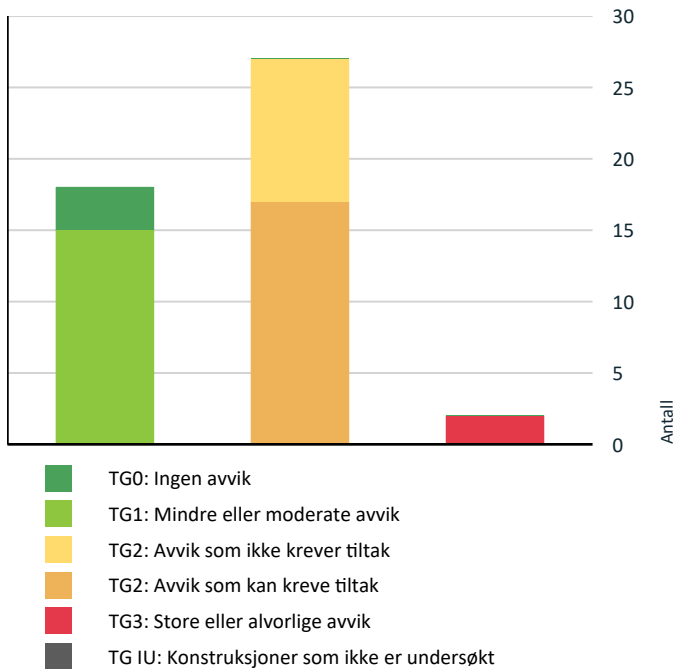
Det foreligger ikke godkjenning på nevnte endringer. Ifølge hjemmelshaver er søknadsprosessen i gang og de har fått positive signaler fra kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

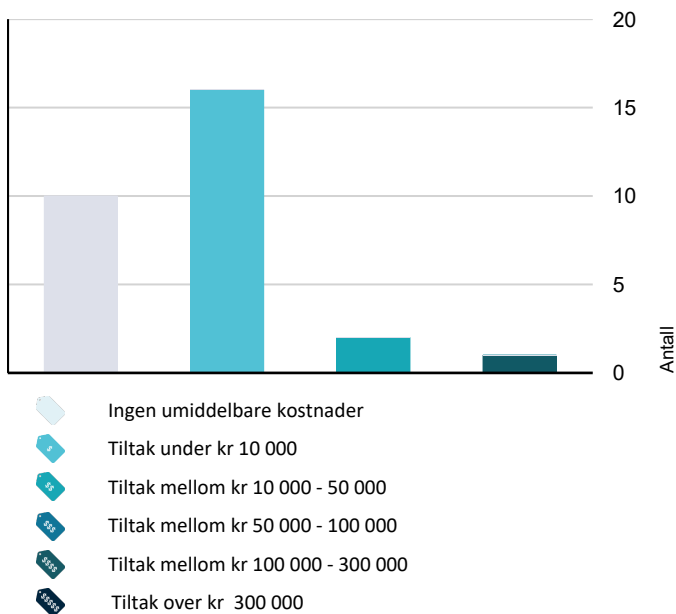
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda mot sør [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig trapp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Ifølge tidligere takst

Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1982 | Tilbygg | Tilbygg mot vest med større stue (ifølge tidligere takst) |
| | Tilbygg | Tilbygg mot nordøst med større gang (ukjent år, etter 1982) |
| 2013 | Modernisering | Ny kjøkkeninnredning |
| 2014 | Modernisering | Ny drenering |
| 2017 | Modernisering | Nytt taktekke |
| 2017 | Modernisering | Noe ny kledning og enkelte nye vinduer |
| 2018 | Modernisering | Varmepumpe montert |
| 2021 | Modernisering | 2 soverom (loft) og gang 1.etg pusset opp |
| 2022 | Modernisering | Etterisolering, vindspærre, ny kledning og 2 nye vinduer på yttervegg mot nord |
| 2023 | Tilbygg | Laget overbygg over kjellerinngang |
| 2023 | Ombygging | Kjeller bygget om/innredet, inkl nytt el-opplegg og sikringsskap |

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av steinbelagte stålplater (Decra). Overflater ble besiktiget fra taket (takstigen).

Det er ikke lagt beslag i overgang vegg/tak på overbygg over kjellerinngang. Dette bør gjøres. Det er heller ikke montert takrenner her, noe som vi medføre økt belastning på kledning. Ifølge hjemmelshaver er "Tyvek tapet inn til vegg".

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Manglende beslag i overgang vegg/tak

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Takstige montert. Alder er ikke oppgitt i tidligere tilstandsrapport, men ut fra at takrenner er oppgitt til å være fra 2017, antas det at takrenner og beslag er fra samme år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler nedløp mot nordøst.

Nedløp mot nordvest er kun festet til vegg med et feste og er noe vridd. Flere nedløp "bommer" på rør som går videre ned i bakken.

Det er ikke montert snøfangere. Det er en ru overflate på taktekket, men også en relativt bratt takvinkel (hovedtak).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere taknedløp må utbedres.

For egen sikkerhet bør det vurderes å montere snøfangere på hele taket. Kostnad kun for taknedløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Taknedløp treffer ikke rør i bakken

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre fra de forskjellige byggeår. Utvendig kledd med liggende bordkledning. I 2022 ble kledning på vegg mot nord revet og det ble etterisolert og lagt ny kledning. Det er også relativt ny kledning på resterende vegger, deler ble ifølge tidligere tilstandsrapport byttet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er i all hovedsak god lufting under kledningen, men stedvis er det rom for forbedring, f.eks sør og vest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, takstoler i tre fra byggeår. Undertak av diffusjonsåpen folie (Tyvek eller tilsv). Undergurt (mot loft) er isolert med 0-10 cm eldre isolasjon. Skrå del (mot yttertak) er isolert med 15 cm Glava. Adkomst til kvist via uisolert luke i loftgang.

Over tilbygg mot vest er det sannsynligvis W-takstoler i tre. Her er det ingen inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kun lufting via små ventiler i røst (hovedtak).

Fuktsøk viser opp mot 50 % RF ved pipa. Det ble ikke funnet skader utvendig som kan forklare fuktnivået. På andre kontrollerte punkter var det rundt 20 % RF. Normalen for uttørket materiale ligger på 8 % eller lavere.

Det ble ikke påvist diffusjonssperre (plast) på kontrollerte områder. Isolasjon på horisontal del er dårlig og mangler stedvis.

Konsekvens/tiltak

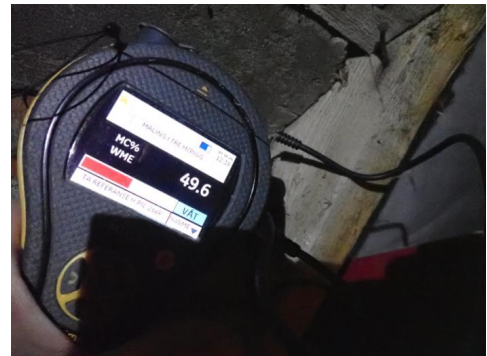
- Andre tiltak:

På grunn av konstruksjonens utforming, lar det seg ikke gjøre å få til lufting på andre steder enn i røst. Det kan vurderes å få satt inn ventiler med større tverrsnitt.

Fuktnivå ved pipa bør holdes øye med. Utvidet utvendig kontroll og eventuell utbedring kan ikke utelukkes.

Isolasjon i horisontal del bør byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyt fuktnivå ved pipa



Ingen synlig diffusjonssperre

TG 1 Vinduer

I 1.etg er det malte vinduer med 2-lags glass av forskjellig årgang. I stue mot sør fra 2011, stue mot vest 2015, gang 2016, bad 2020 (satt inn 2022).

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble enkelte vinduer satt inn i 2017, dette gjelder trolig stue mot vest og gang.

Litt fugeskum på vindu på bad. Ikke fagmessig utført utforing på samme vindu.

TG 2 Vinduer kjeller

I kjeller er det malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig omramming er ikke ferdigstilt.

Vinduer i kjeller er godkjent som rømningsvei, men kommer ut under veranda (lav fri høyde).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om vinduene ligger under veranda og er mindre utsatt for vær og vind, bør utvendig omramming ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig omramming mangler

TG 1 Vinduer loft

På loft er det malte vinduer med 2-lags glass. Mot sør fra 2011, mot nord fra 2022.

Listing på vindu mot nord er ikke fagmessig utført.

TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt (2011). Yale dørlås med kode.
Dør med glassfelt (2011) fra stue til veranda.
2-fløyet dør med stort glassfelt (uten synlig merking) fra kjøkken til veranda.

TG 2 Dører kjeller

Dør med glassfelt fra kjeller til mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i terskel.

Begynnende utvendig fuktskade i dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør vurderes byttet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Begynnende fuktskade i dørbblad (sett fra undersiden)

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor veranda mot vest og nord, utført i tre. Adkomst fra kjøkken og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ca 89 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må høyden på rekkverket være 100 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda mot vest og nord

TG 2 Veranda mot sør

Veranda mot sør, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ca 89 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må høyden på rekkverket være 100 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Veranda mot sør

TG 1 Platting mot øst

Platting i tre øst for gårdsplass.
Det er ikke montert rekkverk, men avstand til bakkenivå er såpass liten at det ikke regnes som et avvik.
Det mangler 2 bord i dekke helt mot øst.



Platting

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre til overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Høyde på rekkverk er ca 87 cm, dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Strengt tatt bør rekkverket heves til 90 cm, men avviket er såpass lite at det ikke anses som vesentlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til overbygd inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper - 3

Trapp i tre til veranda mot vest/nord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Høyde på rekkverk er ca 83 cm, dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Strengt tatt bør rekkverket heves til 90 cm, men avviket er såpass lite at det ikke anses som vesentlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til veranda mot vest/nord

TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp i tre til veranda mot sør.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Høyde på rekkverk er ca 83 cm, dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Strengt tatt bør rekkverket heves til 90 cm, men avviket er såpass lite at det ikke anses som vesentlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp til veranda mot sør

TG 1 Andre utvendige forhold

Det stikker et plastrør ut av vegg ved hjørne mot sørvest. Dette er ifølge hjemmelshaver del av gammel lufting til kjeller.
Røret bør fjernes og åpning tettes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad, laminat i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malte plater (både fabrikkmalte og andre) og noe strie. En vegg med "dekorpanel" i stua. Litt flis og "dekorpanel" på bad.
Himling: Malte plater i alle rom.

Stedvis noe manglende finish, f.eks på pipe/brannmur i stue (ved kjellernedgang) og på kjøkken.

Noe mindre saksing/svikt i laminat i gang.

Enkelte mindre merker i vegg i gang, noe større merker i stue ved nedgang til kjeller.

Ovennevnte avvik er ikke nok til å gi en total TG2 for etasjen. Mindre, lokale utbedringer må påregnes.



Stue



Eksempel på mindre avvik (stue ved kjellernedgang)

TG 2 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Tregulv i bod, laminat i resterende rom.

Vegger: Malte plater, strie og tapet. På vegg mot øst på ene soverommet er det lagt tau.

Himling: Tapet på porøsplater i boden, malte himlingsplater i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boden er ikke pusset opp.

Stedvis noe manglende finish.

Glipp mellom 2 laminatbord på soverom mot sør.

Enkelte merker/mindre skader i vegg i gang og soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

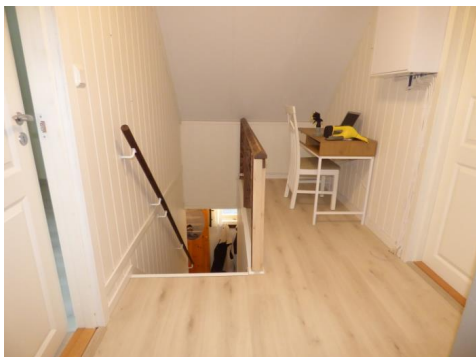
Lokale utbedringer. Boden bør pusses opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på manglende finish

Tilstandsrapport



Loftgang

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 2 cm skjevhet i gangen. Høyest ved dør til bod, lavest ved hjørne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Ut fra det som ble sett fra bod på loft, er det ikke isolasjon mellom etasjene.

! TG 2 Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Stubbloftkonstruksjon under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1,5 cm skjevhet i kjøkken. Høyest ved åpning til stue og ved vegg mot vest, lavest ca midt utpå gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.

Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, trolig fra byggeår. Pipa er grovpusset, pusset/malt eller kledd inn.

Sotluke i kjeller.

Asgård 2 vedovn i stua, glassplate under. Glassplata stikker litt for lite frem foran ovnen, men det er relativt enkelt å dra den frem den ekstra lengden som trengs.

Hull (for ventil) i kjeller. Her bør det monteres ventil.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er kledd inn på en vegg i kjeller (plater) og en vegg i 1.etg (dekorstein).

Ifølge forskriften er det kun lov å bruke puss og evt tynn papirtapet på teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Asgård vedovn, pipe kledd med dekorstein

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Overflater kjeller

Gulv: Laminat.

Vegger: Fabrikkmalte plater.

Himling: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking ble foretatt i bod, målinger viser over 17 % RF. Normalt for uttørket materiale er ca 8 %. Om dette skyldes avdampning fra grunnen eller inntrenging via vegg er ikke kjent.

Det ble også foretatt fuktsøk på gulv, som viser forhøyet fuktverdi i flere rom. Dette kan skyldes naturlig avdampning fra bakken, trolig er det ikke lagt plast i grunnen.

Stedvis mindre merker/småskader/noe manglende finish i vegg og gulv. Det er ikke lagt laminat under VV-bereder.

Laminat når ikke gulvlist på et par plasser i gang (øst).

Noe knirk i gulv på soverom mot sørvest (gulvet er foret opp og har gulvvarme).

Stikk under sikringsskap dekker ikke hull i veggplate.

Det mangler en liten bit himlingsplate ved trappstikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Avdampning fra grunnen blir man ikke kvitt, god lufting bør etterstrebes.

Resterende avvik er av en slik art at de kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fra kjeller



Eksempel på avvik

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft, trappen går mellom 2 vegger. Håndlist montert på en vegg. Anti-skli teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk på loft mot trappstikk er 83 cm.

Det er brukt stål-wire i rekkverket. Åpning er ca 10 cm, men den kan enkelt presses til 12 cm. Bruk av stål-wire i rekkverket er ikke optimalt; dette kan være en risiko for små barn.

Noe ujevn trinnhøyde.

Litt lavt under tak helt nederst, ca 1,78 m.

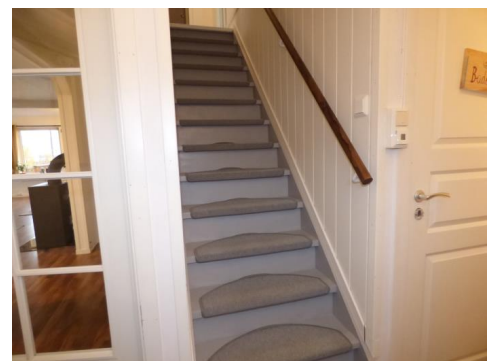
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyde på rekkverket på loft bør heves til 90 cm.

Det bør samtidig vurderes å bytte ut wire i rekkverk med et annet materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tett trapp til loft

Tilstandsrapport



Wire i rekkverk

TG 2 Innvendig trapp til kjeller

Bratt og noe smal (ca 69 cm, noe mindre helt øverst) trapp i tre fra 1.etg til kjeller. Trappen er utformet slik av plasshensyn. Håndlist på vegg, espalier på "utsiden".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe lav takhøyde nederst, ca 1,77 m.

Noe varierende trinnhøyde, fra 10,5 - 24 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anbefales. Hvis trinnhøyden skal justeres må hele trappa rives.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til 1.etg

TG 2 Innvendig trapp kjeller

Trapp i betong fra kjeller til utgangsdør. Trappen har vært utvendig, men den er nå bygget inn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Noe varierende trinnhøyde; fra 20 - 31 cm.

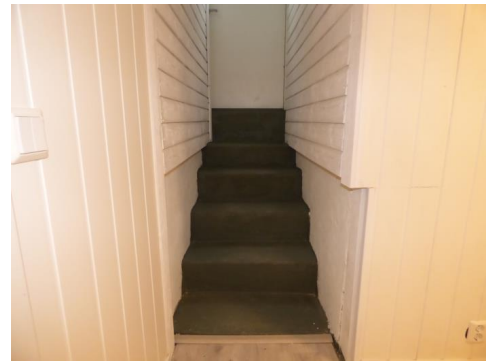
Det er relativt smalt i trappa, ca 72 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å montere håndløper, men det er allerede relativt smalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjellerutgang

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hovedsakelig MDF fyllingsdører, glassfelt i dør mellom stue og gang. Slett MDF dør fra stue til kjellernedgang. Slett finert dør fra loftgang til bod.

Et par dører i kjeller er "skåret ned" for å få plass. Viser spesielt på dør til bod.

TG 1 Andre innvendige forhold

Spotskinne i tak i gang, stue (2 stk) og kjøkken.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad og et soverom i kjeller. Gulvvarme på soverom er noe ujevn.

Vedovn i stua.

Toshiba varmepumpe i stua (2018).

TG 1 Skap og reoler

Ca 2,95 m skyvedørgarderobe under skråtak på soverom mot sør, loft. Speil i en dør. Innredd med 2 høyder (å 1,44 m) trådkurver. En del hyller i bod, kjeller.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Det er ikke oppgitt årstall for når badet ble pusset opp, men ifølge tilstandsrapport fra 2002 er badet fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vegger av malte plater. På mindre del av vegg (der dusjkabinett tidligere sto) er det flis. På resterende vegg mot kjøkkenet er det lagt liggende "dekorpanel". Malte himlingsplater i tak.

Flis på gulv. Det er 2 sluk i plast i rommet, under badekar og under vasken. Synlig membran i begge.

Det er tilnærmet 0 fall fra dør til slukene. Totalt ca 0,5 cm skjevhet, høyest ca midt utpå gulvet.

Innredning med slette fronter. Ca 60 cm vask med skuffer under. Toalett, ca 1,7 m Interform badekar i glassfiber. Innredning ny 2024.

El-vifte på bryter på yttervegg. Det er litt tilluft mellom dørbblad og terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er for lite fall (tilnærmet 0 fra dør til slukene).

Det er noe tilluft ved døra, men den bør økes. Vifta "reagerer" ved åpning/lukking av dør.

Det er ikke optimalt med panel over/i våtsone.

Enkelte mindre merker i vegg, noe mindre oppsprekking i plateskjøt.

Toalett står plassert for tett til vegg. Det skal være minimum 40 cm fra vegg til midt på toalett (sideveis).

I tilstandsrapport fra 2022 står det at det er funksjonssvikt på varmekablene. Disse fungerte på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder settes det automatisk TG3. Med unntak av ovennevnte avvik, ble det ikke funnet skader som tilsier at badet må pusses opp umiddelbart.

Ved en eventuell fremtidig oppussing av badet, bør samtidig plassering av vaskemaskin og VV-bereder vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra trapperom, rett bak badekaret. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte MDF fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3.7 m benk inkl 58 cm induksjon koketopp og 70 cm benkebeslag med kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk.

Ca 3,9 m overskap inkl skap for avtrekksheite. Micro i overskap.

Plass for kjøleskap i nisje, samt frittstående fryseskap.

2 stk triple stikk under overskap.

Flis over benk.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør i kobber.
Inntak med stoppekran i kasse på soverom mot sørvest. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det varmekabel på vannledningen.
Det er montert automatisk avstenging på inntaket som slår inn ved evt lekkasje ved VV-bereder eller vaskemaskin.

Luke i kasse ser ut til å ha vært stiftet fast. Det bør vurderes en annen innfesting av luka som gjør adkomst til stoppekran enklere og raskere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er sannsynligvis i plast (alle er bygd inn i vegg).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Siden avløpsrør er bygd inn i vegger, vil det være utfordrende å få montert stakeluke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator samt el-vifte på bad. Resterende ventilasjon via vindu og ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i gang 1.etg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i rommet. Det er montert fuktføler som stenger tilførsel av vann ved lekkasje.

Det er imidlertid bare tilførsel av vann som stenges; ved lekkasje fra avløp kan mye vann renne ut i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering av vaskemaskin bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vaskemaskin i gangen

TG 2 Varmtvannstank

200 l VV-bereder i nisje på ene soverommet i kjeller.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Plassering av VV-bereder er ikke optimal. Det er ikke sluk i rommet. Det er montert fuktvakt under VV-bereder som er koblet til inntaket (kasse på soverom mot sørvest). Ved en alarm stenges tilførsel av vann. Selv om vanntilførsel stenges, vil det hvis f.eks sikkerhetsventil utløses, kunne renne en god del vann ut i kjeller.

Alarmen gikk underveis i befaringen, men det var ingen tegn til lekkasje. Ifølge hjemmelshaver skjedde dette grunnet dårlig batteri på en alarm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Plassering av VV-bereder bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Normalt opplegg mtp stikk og kurser. Sikringskapp på loftgang, samt mindre sikringskapp i kjeller. Automatsikringer.

Deler av el-opplegg (f.eks loftgang) ser ikke ut til å være montert av fagperson.

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.
2012 Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det utført arbeider på det elektriske anlegget i 2012 og 2013, uten at det spesifiseres hva. Nåværende eier har fått utført opplegg til kjeller (inkl sikringskapp i kjeller) og bad som stod ferdig i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Deler av el-opplegg (f.eks loftgang) ser for takstingeniør ut som at det ikke er montert av fagperson.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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

Generell kommentar

Kursoversikt på loft bør oppdateres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 er røykvarslere i hver etasje samt et slokkeapparat.

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 Slokkeapparat nytt 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er en del myr mot øst og sør. Ved bygging av garasje ble det trauet ut en god del myr.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge tidligere tilstandsrapport er dreneringen fra 2014. Grunnmursplast montert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i all hovedsak ikke montert innpussingslist, med unntak av 2 felt mot nord. Det vil da kunne komme vann mellom mur og grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innpussingslist bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innpussingslist mangler



Innpussingslist mangler

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ut fra det som ble observert på befaringen, er grunnmur (yttervegg i kjeller) av betongstein. Utvendig hovedsakelig pusset og malt. Tilbygg står på søyler av betong med punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mindre oppsprekking og flassing i puss. Også noe mindre oppsprekking mellom betongstein, f.eks ved hjørne mot sørvest. Gamle vindushull er kledd igjen utvendig med plater. Oppsprekking mellom mur og gammel betongtrapp (øst). Dette er av mindre betydning. Enkelte hull etter gamle ventilene er fylt med fugeskum. Dett vil i løpet av noen år "spises opp" av vind og vær. Hvis ventilene ikke skal være i bruk, bør de tettes med f.eks betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader/oppsprekking bør utbedres.

Gamle vindushull bør tettes/fylles med lettklinkerblokker og pusses.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på oppsprekking



Gammelt vindushull kledd med plater

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng fra sørøst mot nordvest. Relativt stort planert område (gårdsplass) ved boligen mot øst.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Type og alder på vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Vannledning som kommer inn i kjeller er av plast, så det er grunn til å tro at resten av utvendig vannledning er i plast. Boligen er tilknyttet Strand Vannverk via private stikkledninger. Avløp til septiktank, sannsynligvis med overløp til grøft. Ut fra at alder på vann- og avløpsledninger ikke er kjent, vil det være knyttet noe usikkerhet til tilstandsgraden.

Tilstandsrapport

Septiktank

Alder, type og tilstand på septiktank er ikke kjent. Ifølge tidligere tilstandsrapport ligger tanken på naboeiendom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2023

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Garasje med tradisjonell utførelse.

Støpt dekke, med rist for avrenning. Yttervegger i tre på lav mur av lettklinker. Utvendig kledd med liggende bordkledning. A-tak, taktekke av Decra. Undertak montert. Takrenner og nedløp i metall.

Stor leddport i aluminium i front, portåpner. Slette dører på sidevegg og bakvegg. 2-lags PVC-vinduer.

Innlagt strøm ned egen sikringsboks.

Yttervegger er klargjort slik at det hvis ønskelig kan isoleres.

Ifølge hjemmelshaver ble det ifm utgraving av tomten klargjort slik at det er mulig å bygge ut garasjen i bakkant (f.eks bod), uten å måtte gjøre noe i grunnen.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

130 m²/130 m²

Enebolig: 3 Gang, Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kringelveien 31 ,8407 SORTLAND 90 m ² 1967 2 sov | 27-07-2022 | 2 400 000 | 2 900 000 | | 2 900 000 | 32 222 |
| 2 Vesterålgata 49B ,8400 SORTLAND 133 m ² 1955 4 sov | 21-07-2024 | 3 970 000 | 3 850 000 | | 3 850 000 | 28 947 |
| 3 Øvreveien 11 ,8402 SORTLAND 112 m ² 1980 3 sov | 29-10-2023 | 3 400 000 | 3 100 000 | | 3 100 000 | 27 679 |
| 4 Kirkåsveien 12 ,8402 SORTLAND 144 m ² 1955 5 sov | 25-10-2023 | 2 800 000 | 2 700 000 | | 2 700 000 | 18 750 |
| 5 Vesterålsveien 126 ,8416 SORTLAND 144 m ² 1960 5 sov | 16-09-2024 | 2 850 000 | 2 600 000 | | 2 600 000 | 18 056 |
| 6 Strandveien 30 ,8406 SORTLAND 148 m ² 1954 3 sov | 10-10-2022 | 2 650 000 | 2 475 000 | | 2 475 000 | 16 723 |
| 7 Nedre Ånstad vei 17 ,8416 SORTLAND 140 m ² 1893 4 sov | 28-08-2023 | 2 100 000 | 1 950 000 | | 1 950 000 | 13 929 |

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|--|------------|---------------|
| Administrasjon og diverse | Kr. | 1 000 |
| Eiendomsskatt | Kr. | 2 034 |
| Feiing | Kr. | 970 |
| Vannavgift (Strand Vannverk) | Kr. | 1 800 |
| Renovasjon og slamavgift | Kr. | 7 812 |
| Vedlikehold | Kr. | 2 000 |
| Forsikring | Kr. | 14 148 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 30 000 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Enebolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 200 000 |
| Garasje | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 50 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 450 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 650 000 |

| 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. | 500 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 500 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 150 000 |

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

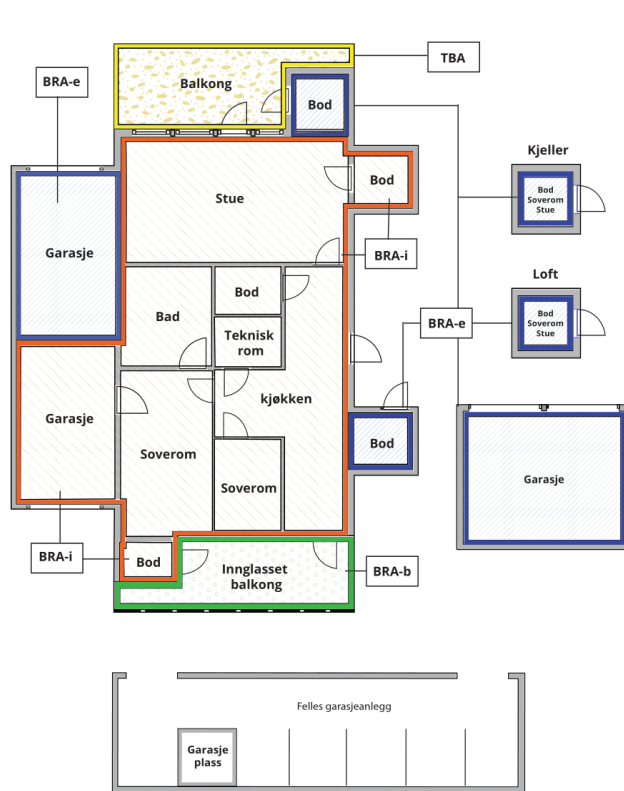
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje | 62 | | | 62 | 92 | | 62 |
| Loft | 33 | | | 33 | | 7 | 40 |
| Kjeller | 35 | | | 35 | | | 35 |
| SUM | 130 | | | | 92 | 7 | 137 |
| SUM BRA | 130 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Gang , Bad , Stue , Kjøkken | | |
| Loft | Gang , Soverom , Soverom 2, Bod | | |
| Kjeller | Gang , Soverom , Soverom 2, Bod | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I 1.etg er soverom er slått sammen med stua. Tilbygg mot nordøst med større gang er ikke med. Det er gjort endringer i gangareal.

I kjeller er hele etasjen innredet/bygd om.

Overbygg over kjellerinngang er ikke med på tegning.

Det foreligger ikke godkjenning på nevnte endringer. Ifølge hjemmelshaver er søknadsprosessen i gang og de har fått positive signaler fra kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: En del innvendig og utvendig oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Dagslysflate på alle soverom er for liten.

Takhøyde på loft (horisontal del) er 2,15 m, i 1.etg ca 2,32 m og i kjeller fra 1,97-2,04 m. Det er også en mindre areal (ca 0,55 m) i kjeller ved utgang med høyde på 1,82 m. Dette arealet er ikke medregnet i areal for kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 45 | | 45 | |
| SUM | | 45 | | | |
| SUM BRA | 45 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Garasjen er fra 2023

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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 121 | 9 |
| Garasje | 0 | 45 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------|---------------|
| 09.10.2024 | Pål Juliussen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|------------------------|------------|
| 1870 SORTLAND | 1 | 69 | | 0 | 1874 m ² | Skylddelingsforretning | Eiet |

Adresse

Kringelveien 31

Hjemmelshaver

Sørensen Justyna, Sørensen Terje Vornes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig (men sentral) beliggenhet på Strand, ca 2,5 km fra Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann fra Strand Vannverk.

Tilknytning avløp

Privat til septiktank. Ifølge tidligere takst (2022) ligger septiktank på naboeiendom.

Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er arealet avsatt til LNRF-formål.

Det er imidlertid eksisterende reguleringsplan for areal i umiddelbar nærhet av hovedveien (FV82). Dette kan på sikt medføre arbeider som f.eks etablering av gang-/sykkelvei.

Deler av tomten mot nordøst ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset internvei og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Opparbeidet plan mot vest/nordvest. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble dette området opparbeidet i 2014. Grøntarealer også mot øst.

Hos Kartverket oppgis arealet til 1.298,9 m², mens det i Skylddelingsforretning oppgis til 1.874 m². Det er det siste arealet som er gjeldende. Dette blir ifølge hjemmelshaver også bekreftet av Sortland Kommune.

Forskjell i areal ser ut til å være vei (fra hovedvei til boligen) som hos kartverket ser ut til å tilhøre 1/25. På Skylddelingsforretningen er vegen beskrevet som del av eiendommen (1/69).

Del av opparbeidet gårdsplass mot nord ligger inne på naboeiendom (1/25).

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen er det en garasje på tomten. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og eldre småbruk.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|-------|
| 0 | 2024 | Annet |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Storebrand | 9889322 | Fullverdi | | 14 148 |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 01.10.2024 | | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Gårdskart/NIBIO | 06.10.2024 | | Gjennomgått | 3 | Ja |
| Tegninger | 17.03.1982 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.10.2024 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Grunnbokutskrift | 01.10.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport | 11.07.2022 | | Gjennomgått | 31 | Nei |

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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](#)

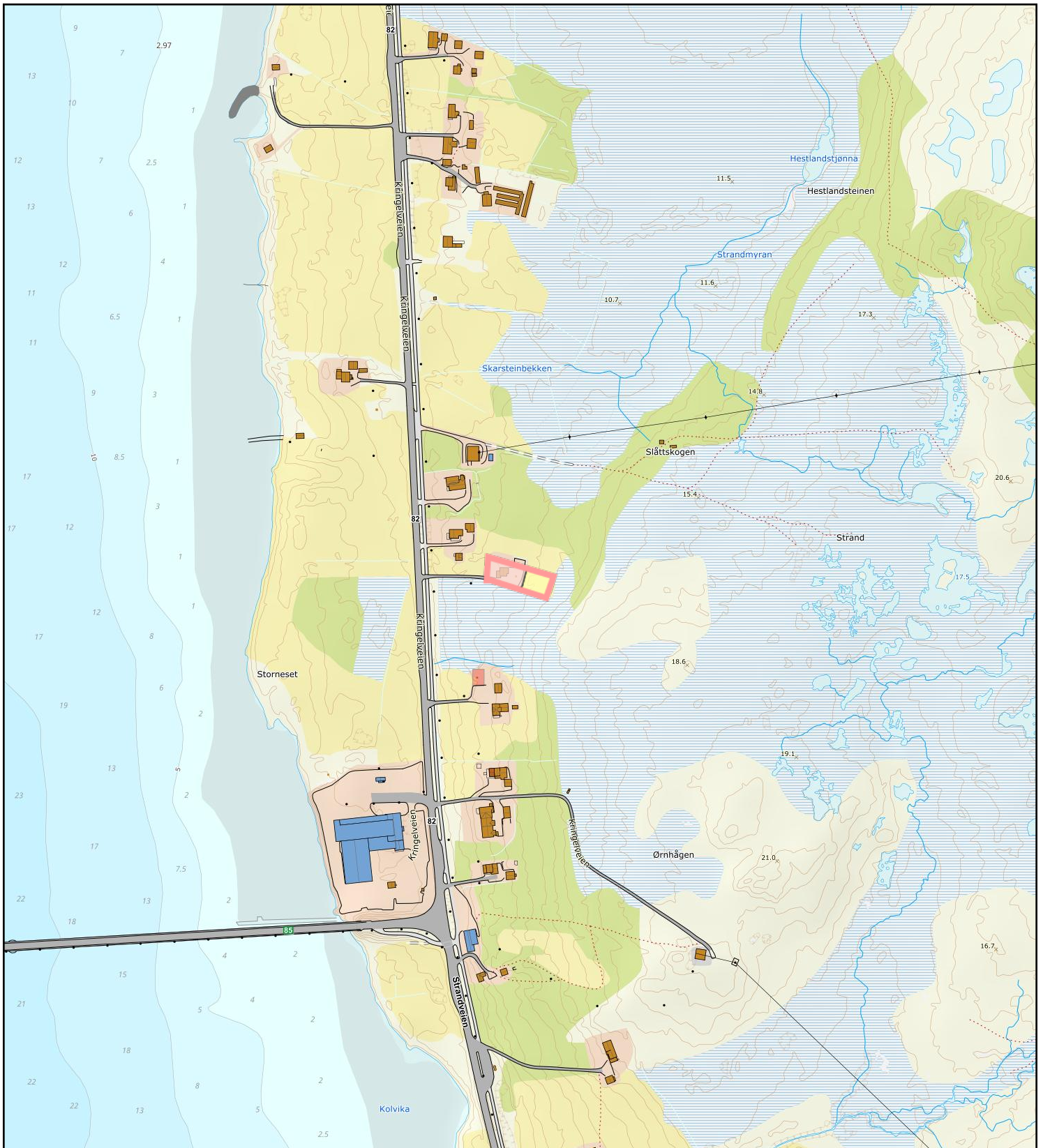
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/LV6494>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 06.10.2024 10:41
 Eiendomsdata verifisert: 06.10.2024 10:41

GÅRDSKART 1870-1/69/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 1/69/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

| | |
|-----|-----|
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.5 | 0.5 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.8 | 0.8 |
| 0.0 | 0.0 |
| 1.3 | 1.3 |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

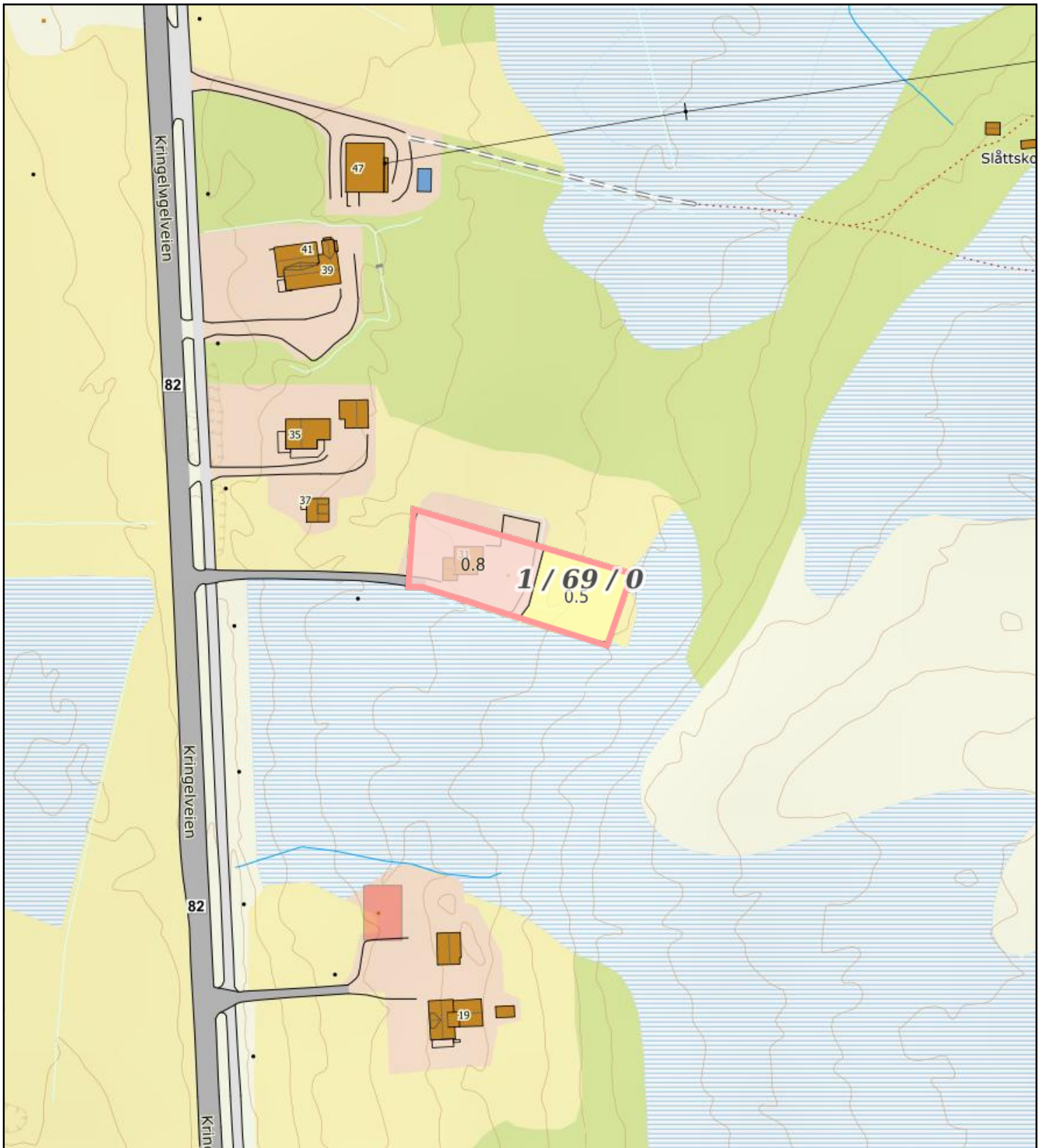
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 06.10.2024 10:42
 Eiendomsdata verifisert: 06.10.2024 10:41

GÅRDSKART 1870-1/69/0

Tilknyttede grunneiendommer:
 1/69/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

| | | |
|--|-----|-----|
| | 0.0 | |
| | 0.0 | |
| | 0.5 | 0.5 |
| | 0.0 | 0.0 |
| | 0.0 | |
| | 0.8 | 0.8 |
| | 0.0 | 0.0 |
| | 1.3 | 1.3 |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

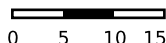
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 06.10.2024 10:43
 Eiendomsdata verifisert: 06.10.2024 10:41

GÅRDSKART 1870-1/69/0

Tilknyttede grunneiendommer:
 1/69/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

| TEGNFORKLARING | AREALTALL (DEKAR) | |
|--------------------------|-------------------|-----|
| = Fulldyrka jord | 0.0 | |
| 5 Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| 6 Innmarksbeite | 0.5 | 0.5 |
| w Produktiv skog * | 0.0 | 0.0 |
| Annet markslag | 0.0 | |
| Bebygd, samf., vann, bre | 0.8 | 0.8 |
| Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| Sum | 1.3 | 1.3 |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|---|
| Meglerfirma | Møysalen Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 75240256 |
| Adresse | Kringelveien 31 | | |
| Postnr. | 8407 | Sted | SORTLAND |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2022 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år 3 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | storebrand | Polise/avtalenr | 9889322 |
| Selger 1 Fornavn | Terje | Etternavn | Vornes Sørensen |
| Selger 2 Fornavn | Justyna | Etternavn | Sørensen |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

VVS tec as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tom Larsen VVS tec as har flyttet/fjernet vaskemaskin på bad og flyttet til gang.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

men kan skaffes

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

var en sprekk i inntak rør kjeller til vaskemaskin vinter 2 2022, men ble fikset av fagkyndig

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

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

Firmanavn

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 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 Kommentaar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentaar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentaar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentaar
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
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
garasje er bygd ny og terasse bak garasje er også bygd ny, alt av meg selv med hjelp
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
sinus elektro as
ført ned ledning og lagt nytt sikringskap i kjeller og garasje, også nye kontakter og lys
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentaar
samsvarserklæring for hele kjeller og garasje med sikringskap, resten av anlegget var også gjort av fagkyndige før vi kjøpt, men har ikke dokumentasjon på dette
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentaar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar
kjelleren er gjort av meg selv med hjelp
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 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 Kommentaar
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 Kommentaar
jeg har søkt om bruksendring til kjeller, men ikke fått svar enda.
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentaar
jeg har søkt om bruksendring til kjeller, men ikke fått svar enda.
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja 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 Kommentar kjeller er innredet, men ikke godkjent bruksendring

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar bruksendring for kjeller

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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 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 Kommentar

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

Nei Ja 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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

det kommer eget skriv på alt som er gjort/pusset opp iløpet av tiden vi har bodd der.

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 forsikrings-selskapet, 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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

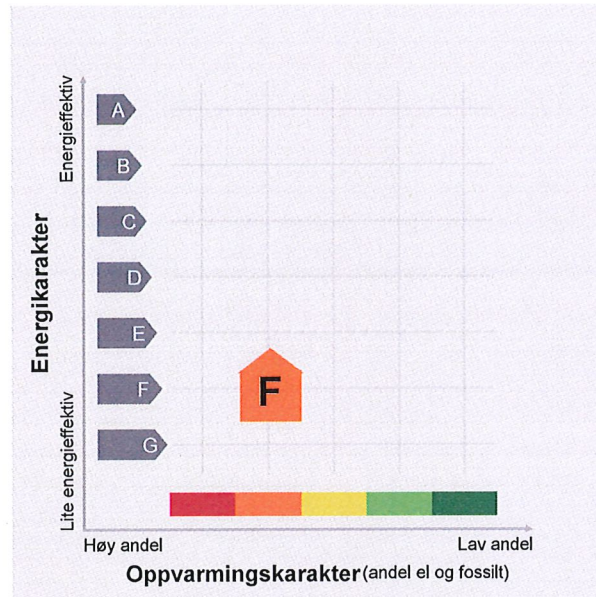
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Kringelveien 31 |
| Postnummer | 8407 |
| Sted | SORTLAND |
| Kommunenavn | Sortland |
| Gårdsnummer | 1 |
| Bruksnummer | 69 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 190172864 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-37052 |
| Dato | 10.10.2024 |



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

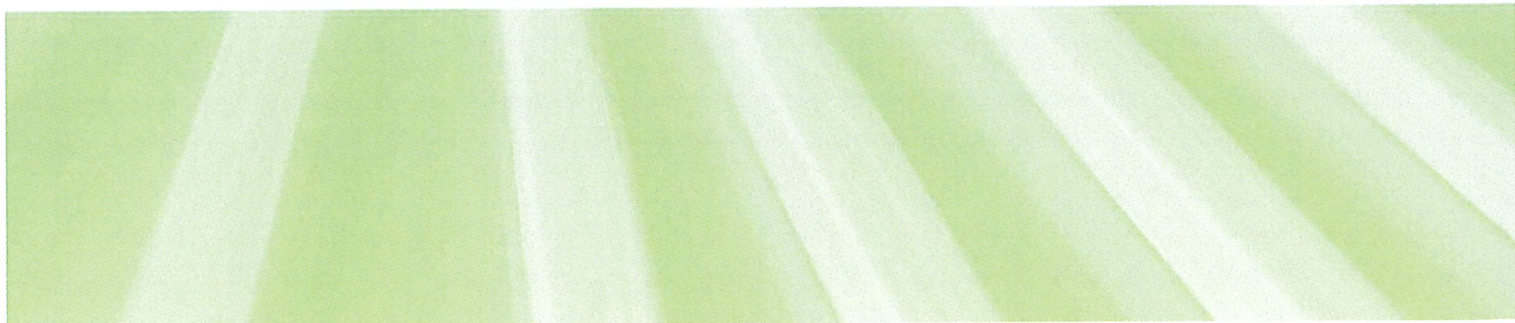
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1967 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 131 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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 8: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

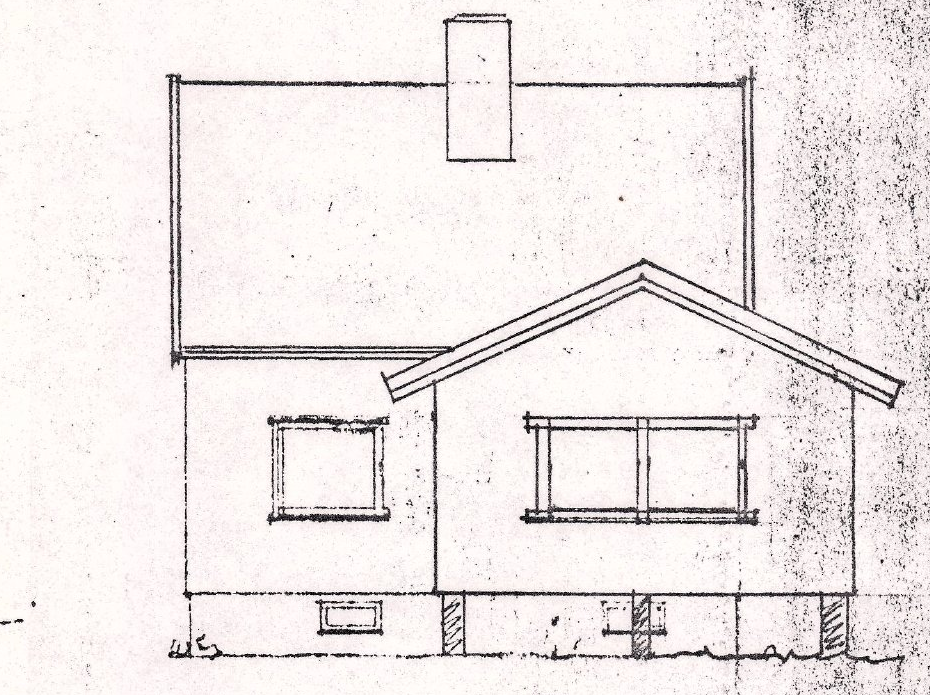
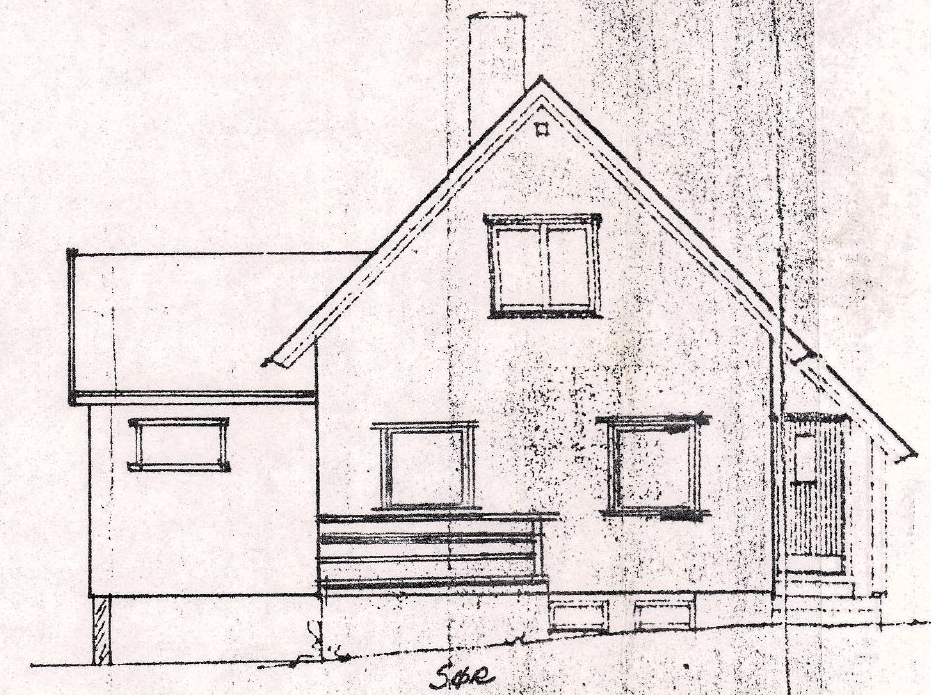
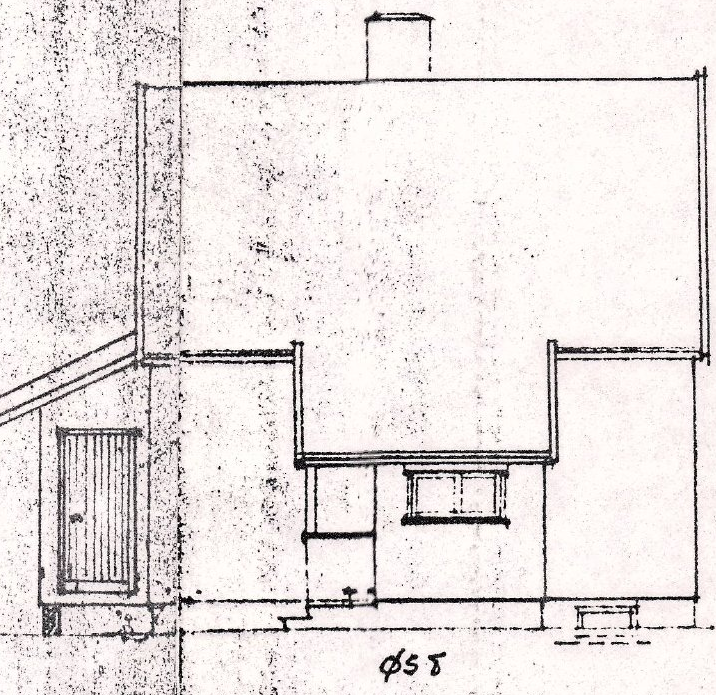
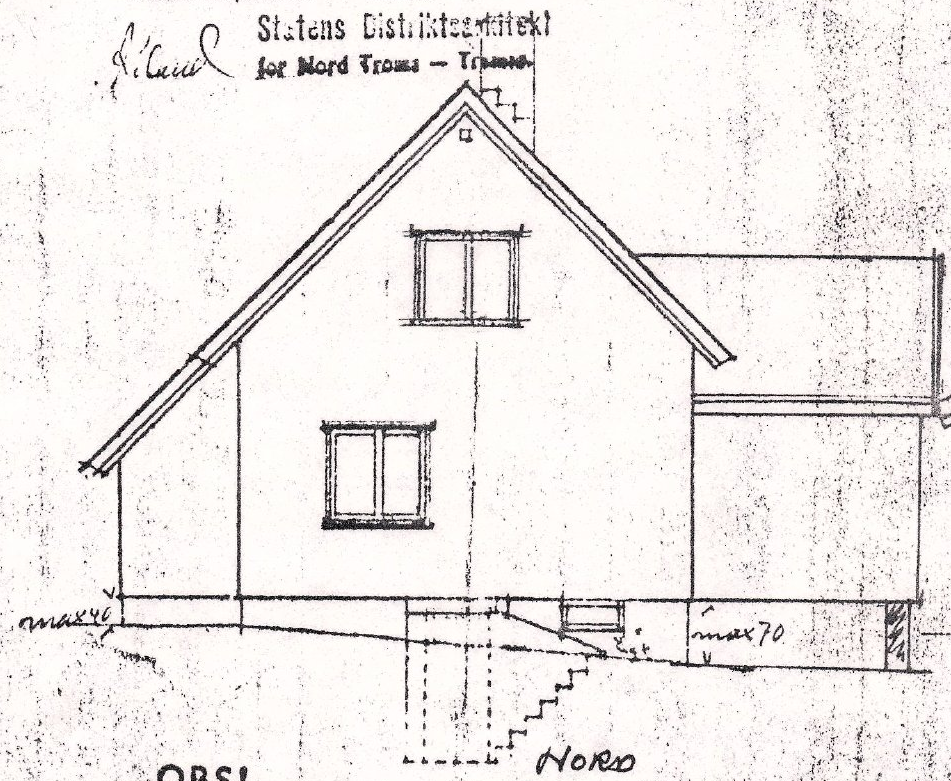
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Sverre Normann Nilsen Strand Sigerfjord

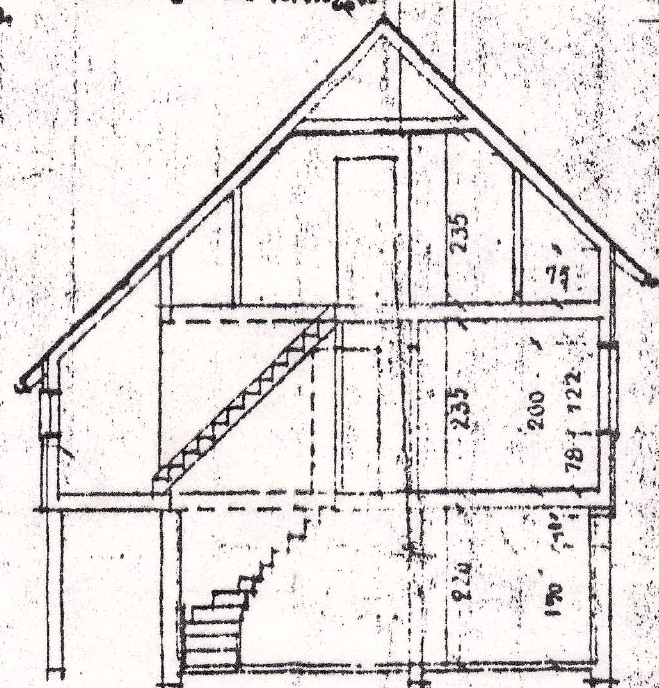
9.11.64 Godkjennes for lensøknad til Bustadbanken
utan forplikelse for løyen.

Silv Statens Distriktsarkitekt
for Nord-Troms - Troms



OBS!

Forutsetningen for utbetaling av eventuelt låne-
er er at bygningen følger Kjeller og fundam. ut-
kastet. Noe større høyder over terrennet vil opp-
vinge i visse tilfelle endringer må foretas.
Bustadbanken.



SNITT

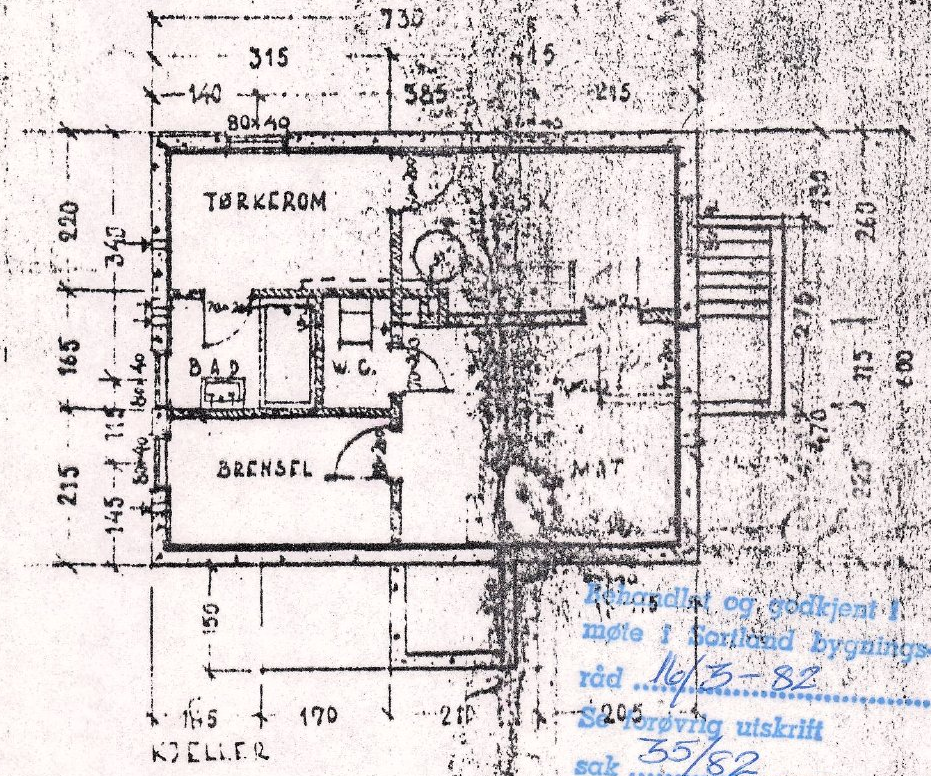
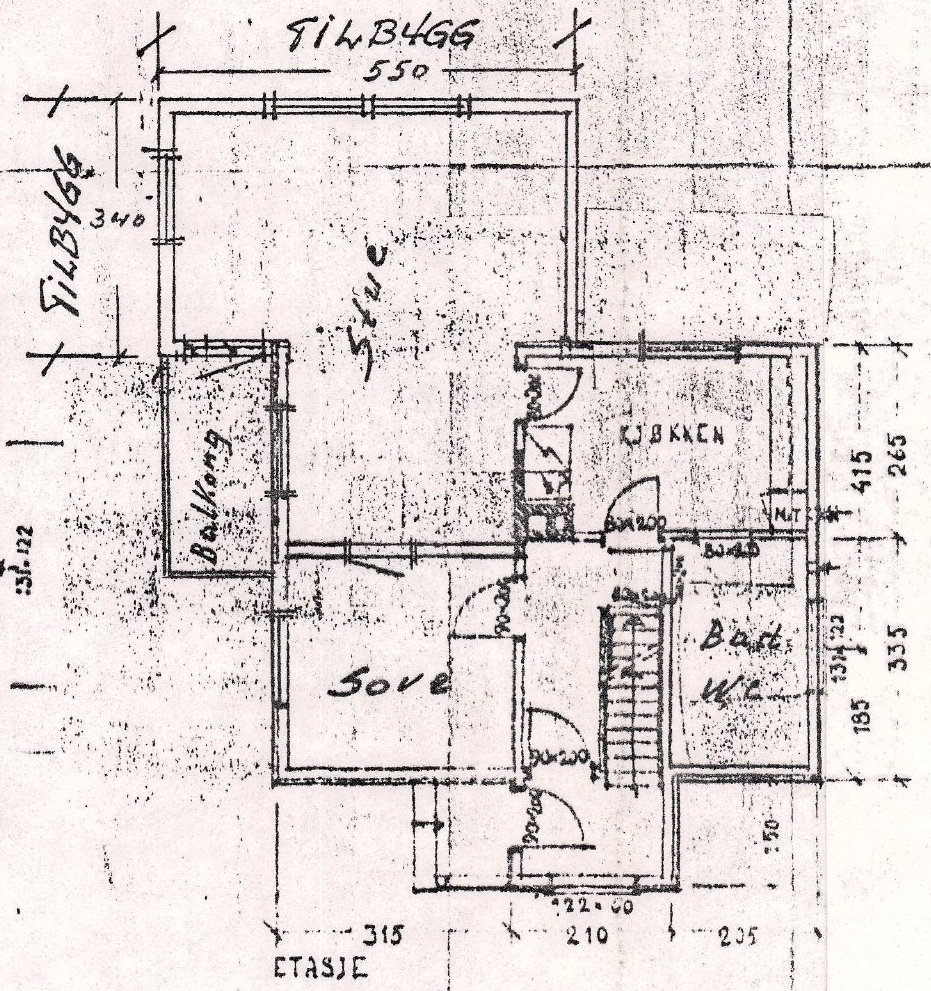
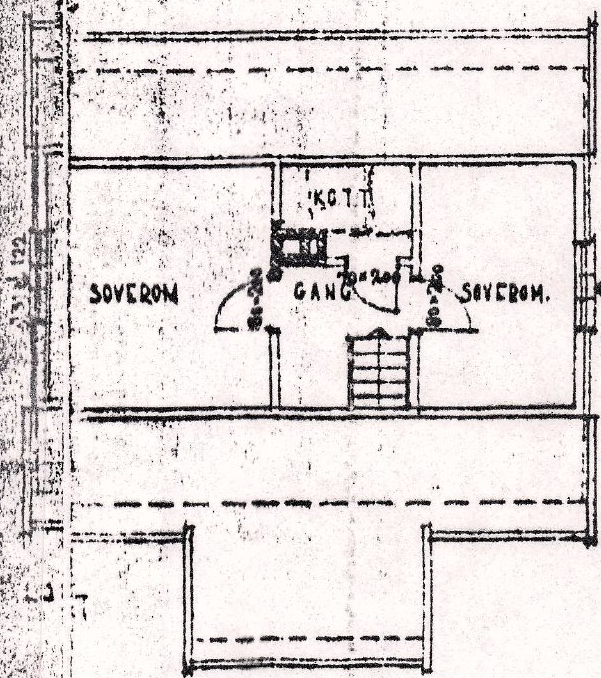
ENEBOLIG 1 1/2 ETASJE
4 ROM OG KJØKKEN.

43,8 M²

T. P. 1964 T. 1964

MÅL 1:100

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR NORD-TROMS.



Behøvdet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 14/3-82
Se prøving utskrift
sak 35/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 17/3-82
E. Maden

Byggherre Sverre Nilsen
Strand, 8+10 Sigerfjord.
"Heimen" gnr. 1, bnr. 69
Tilbygg.
M - 1 : 100



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------|----------|---|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1870 | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 69 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|------------|------|----------|---|----------|----|----------|--|-------------|--|

| | | | |
|----------------|-------------|--------------------|--------------------------------|
| BruksenhetId | 243821814 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 190172864 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Kringelveien 31, 8407 SORTLAND |

Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange | Pulver | Skum | Annet |
| 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 |

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|----------------|-----------|-----------------|
| Stue | Lukket ildsted | Aduro A/S | Asgard 6-Serien |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 14.12.2023 | Tilsyn av fyringsanlegg | 19.06.2020 | Feiing av skorstein |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243821814

| | | | |
|----------------|-----------|-------------------|------------|
| BruksenhetId | 243848248 | Bygningstype | Unummerert |
| Bygningsnummer | 190213447 | Bruksenhetsnummer | 0000 |

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243848248.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

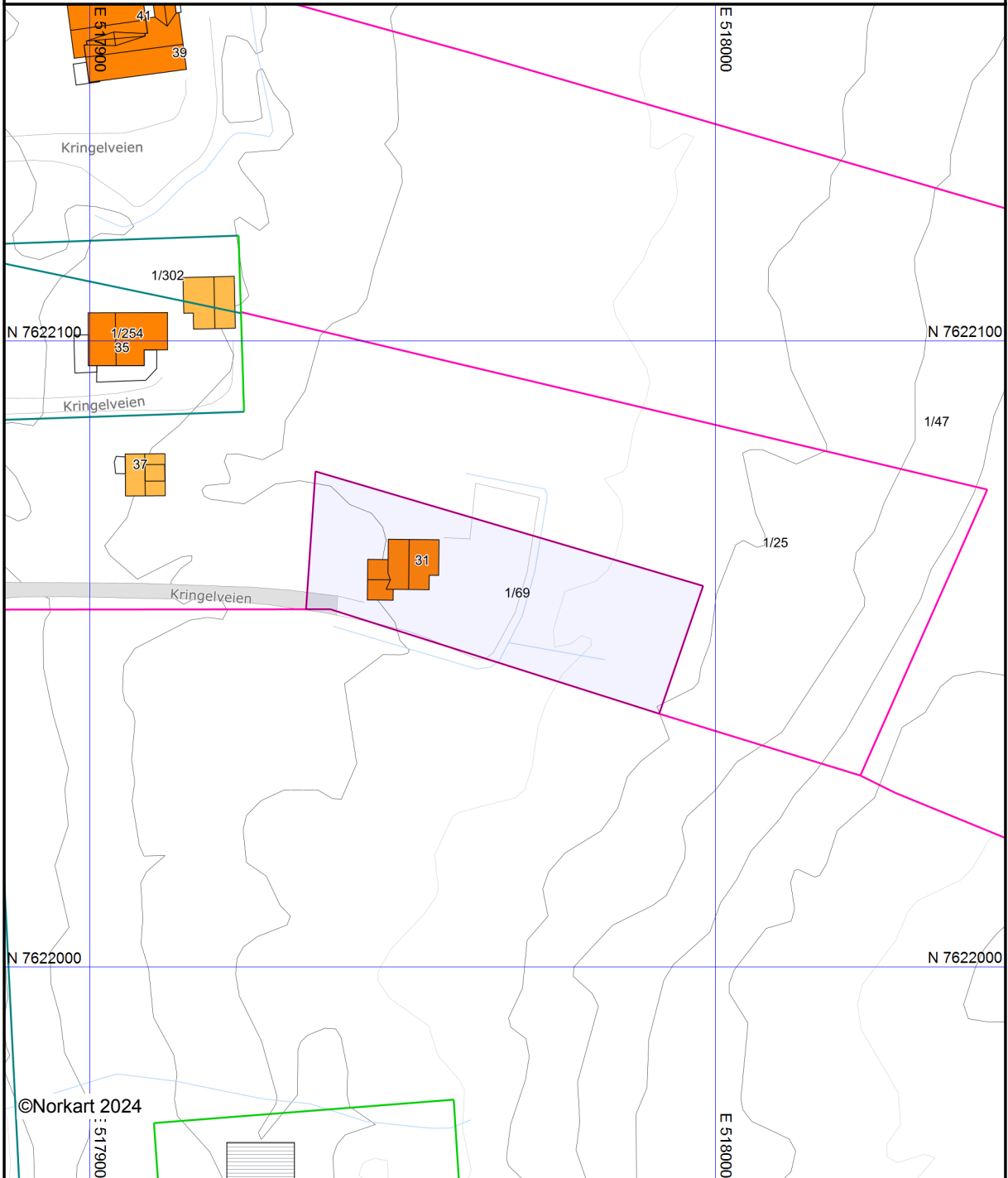
Grunnkart

Eiendom: 1/69
Adresse: Kringelveien 31
Dato: 10.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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.

Dagbok nr. 3484 1964.

Godkjent til innheiting i grunnboka.

Vesterålen sorenskriverembete

delt. 10/9-64.

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 9/9 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården *Nyland*g.-nr. 1 br.-nr. 25 av skyld mark 0.63 i *Sorland*herred. Forretningen er forlangt av *Edmund Dag Nilsen**Skand Ligerfjord*som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-menn *Samtlige*

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ *Konsten Søren M. Nilsen**Skand Ligerfjord*Av naboer:³⁾ *Jentoft Gossens for br. nr. 14 Skornes*Mennene valte til formann *Olseus Gossens*

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar. I alt..... dekar.2. Grensebeskrivelse:⁵⁾*Grensen går fra vegen tre meter til ned-satt sten, ca fem meter fra grensen mot br. nr. 14 Skornes, videre i samme retning femtini meter til nedsatt sten også ca fem*

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

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

N. N.»

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

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

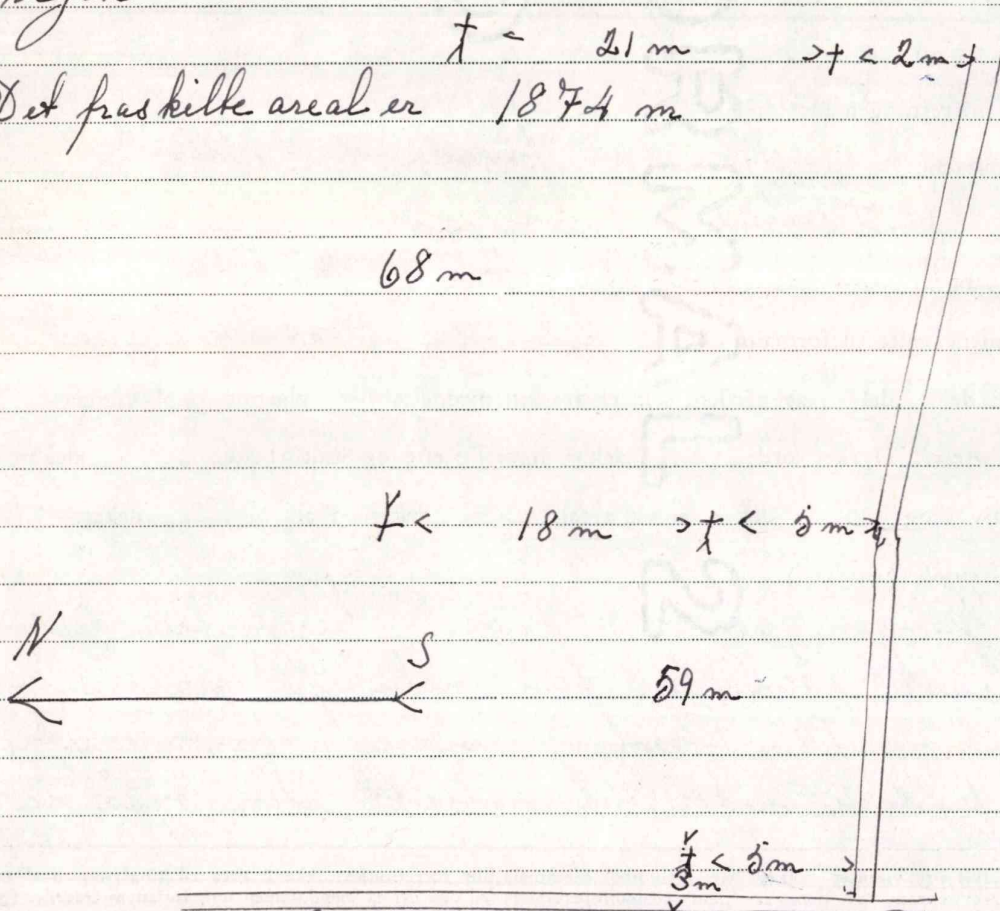
5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde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

meter fra grensen mot Stornes

Denne retning er omtrent øst.

Fra denne sten går grensen i retning omtrent nord 18 meter til nedsatt sten. Og fra denne sten går grensen i retning øst 68 meter til nedsatt sten. Herfra går grensen i retning omtrent sør 21 meter til nedsatt sten og videre i samme retning ca 2 meter til grensen mot br. nr 4 Stornes som den følger restover til bakte til regn

Det fraskilte areal er 1874 m^2



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *100*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.03*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord *10* dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt *10* dekar.

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Heimen*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Kjoperen*
Sverre N. Nilsen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at *Sverre N. Nilsen* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olisveo Fossem *Rolf Johnsen* *Arbjörn Spassun*

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

352.

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann. sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. A. b.nr. 69.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



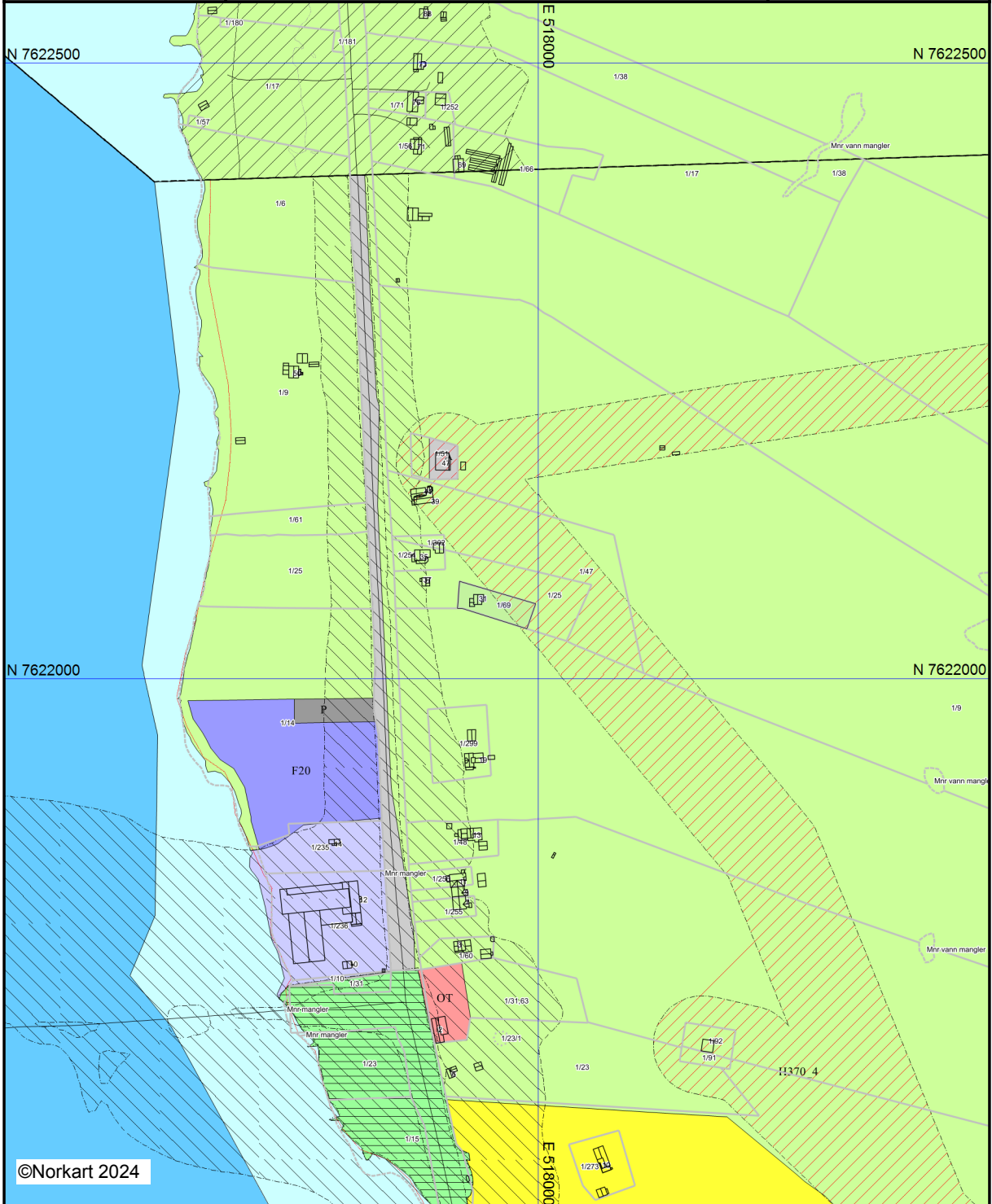
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/69
Adresse: Kringelveien 31
Dato: 10.10.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | HEIMEN | Beregnet areal | 1298.9 |
| Etablert dato | 10.09.1964 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 16.02.2024 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

Forretninger

| Bruksstille | Forr.dato | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte |
|-----------------|------------|---------------|--------------|------------|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref. | Endr.dato | Berørte |
| Skylddeling | 10.09.1964 | | | 1/25, 1/69 |
| Skylddeling | | | | |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7622065.36 | 517953.02 | 0 | Ja | 1298.9 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| SØRENSEN TERJE VORNES F151101***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Kringelveien 31 8407 8407 SORTLAND | Bosatt (B) |
| SØRENSEN JUSTYNA F210592***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Kringelveien 31 8407 8407 SORTLAND | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Kringelveien 31

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|---------------|-----------|-------------------|
| Poststed | 8407 SORTLAND | Kirkesogn | 10080201 Sortland |
| Grunnkrets | 304 Strand | Tettsted | |
| Valgkrets | 2 Strand | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 190172864 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 190213447 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 12.10.1999 |

1: Bygning 190172864: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 150 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 150 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 06.06.2008 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kringelveien 31 | H0101 | 1/69 | 150 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02 | 0 | 41 | 0 | 41 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 64 | 0 | 64 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 45 | 0 | 45 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 190213447: Garasjethus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.10.1999

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 13 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 13 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 12.10.1999 | 12.10.1999 |
| Igangsettingstillatelse | 12.10.1999 | 12.10.1999 |
| Tatt i bruk | 12.10.1999 | 12.10.1999 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 1/69 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 13 | 13 | 0 | 0 | 0 |

Kringelveien 31

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| 🚗 Bru Strand Linje 871 | 5 min 🚶 0.3 km |
| ✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen | 24 min 🚗 |
| ✈️ Svolvær lufthavn Helle | 1 t 36 min 🚗 |

Skoler

| | |
|--|--------------------|
| Strand skole (1-7 kl.) 94 elever, 10 klasser | 21 min 🚶 1.5 km |
| Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser | 5 min 🚶 2.9 km |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser | 5 min 🚶 2.8 km |
| Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser | 4 min 🚶 2.8 km |
| Sortland videregående skole - Filial ... | 14 min 🚶 |

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

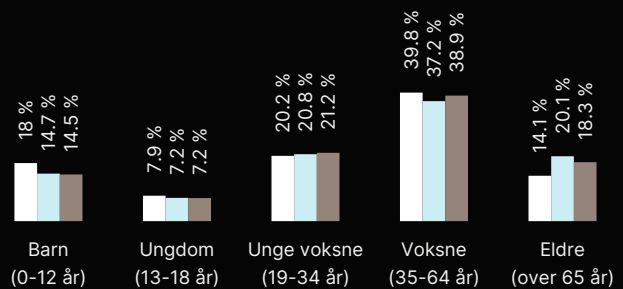


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|---|--------------------|
| Strand barnehage (1-5 år) 51 barn | 23 min 🚶 1.7 km |
| Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn | 4 min 🚶 2.5 km |
| Nordskogen barnehage (0-5 år) 31 barn | 5 min 🚶 3.1 km |

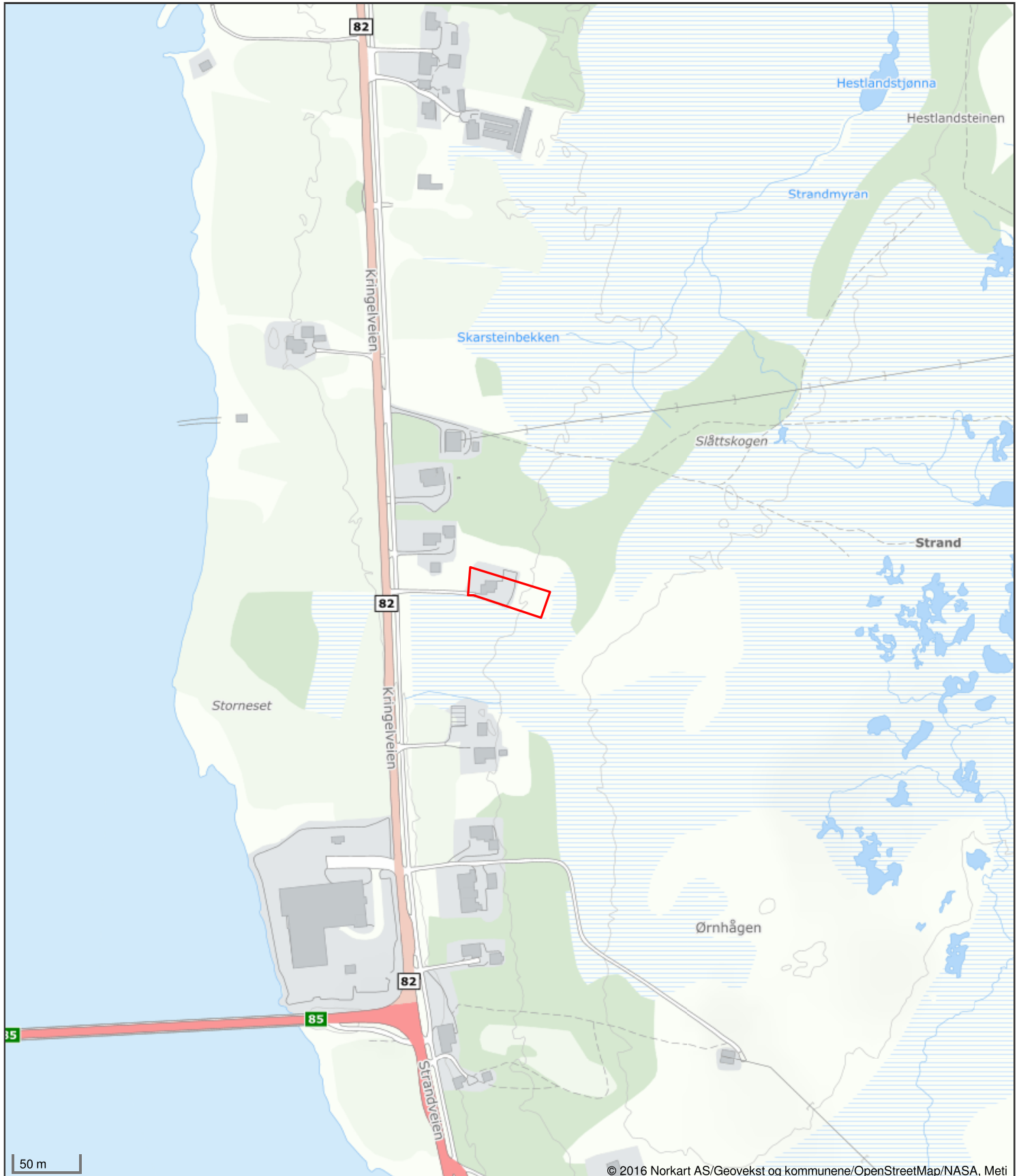
Dagligvare

| | |
|--|--------------------|
| Coop Extra Strand Post i butikk, PostNord | 18 min 🚶 1.3 km |
| Rema 1000 Sortland PostNord | 26 min 🚶 1.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/69//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|---|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1870 | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 69 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Kringelveien 31, 8407 SORTLAND | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2014001 |
| Navn | Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 03.09.2015 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf |
| Delarealer | Delareal 500 m ² KPHensynsonenavn H370_4 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |
| | Delareal 1 299 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Områdenavn LNFR |



Sortland kommune

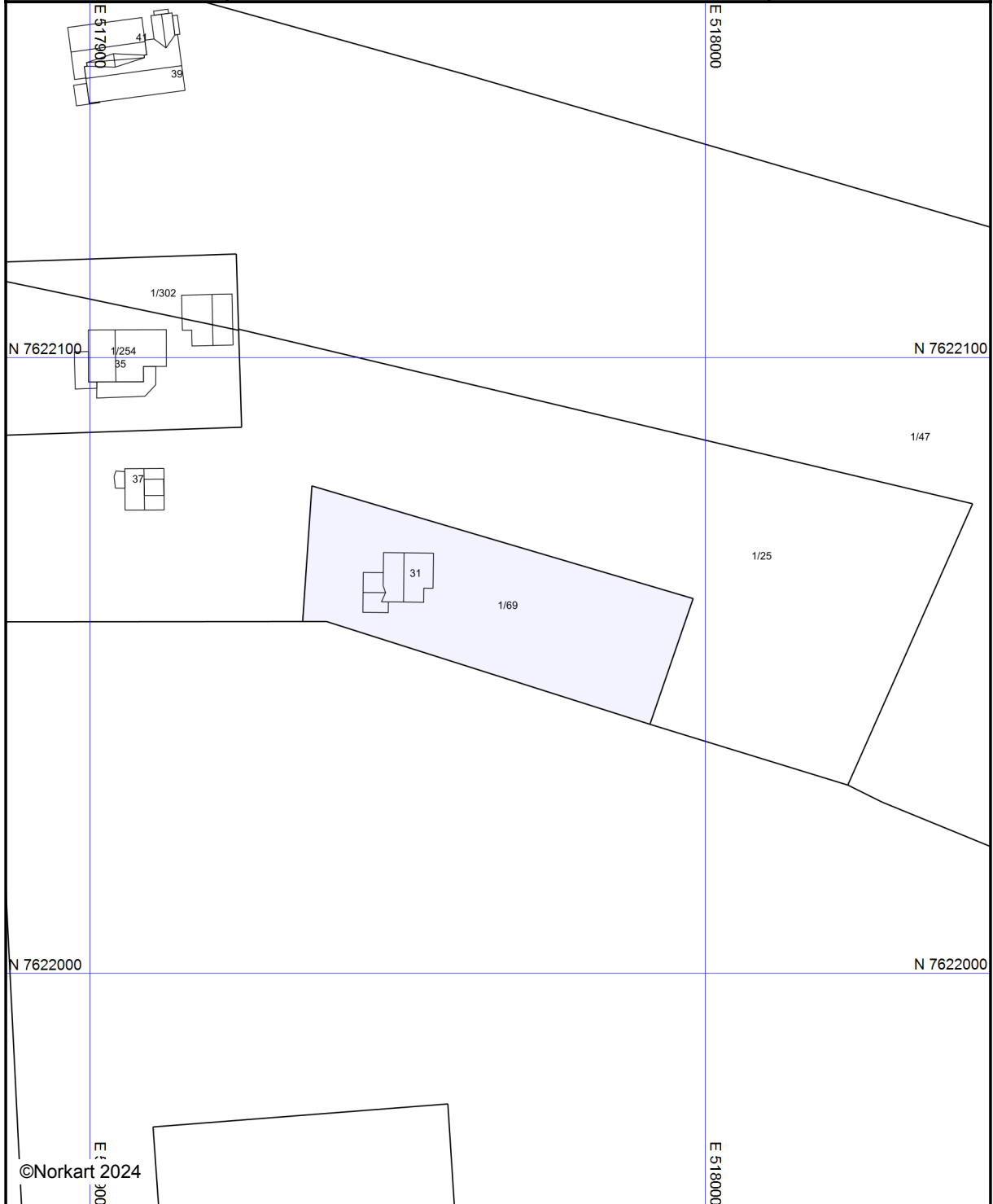
Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/69
Adresse: Kringelveien 31
Utskriftsdato: 10.10.2024
Målestokk: 1:1000

N



UTM-33



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

Tegnforklaring



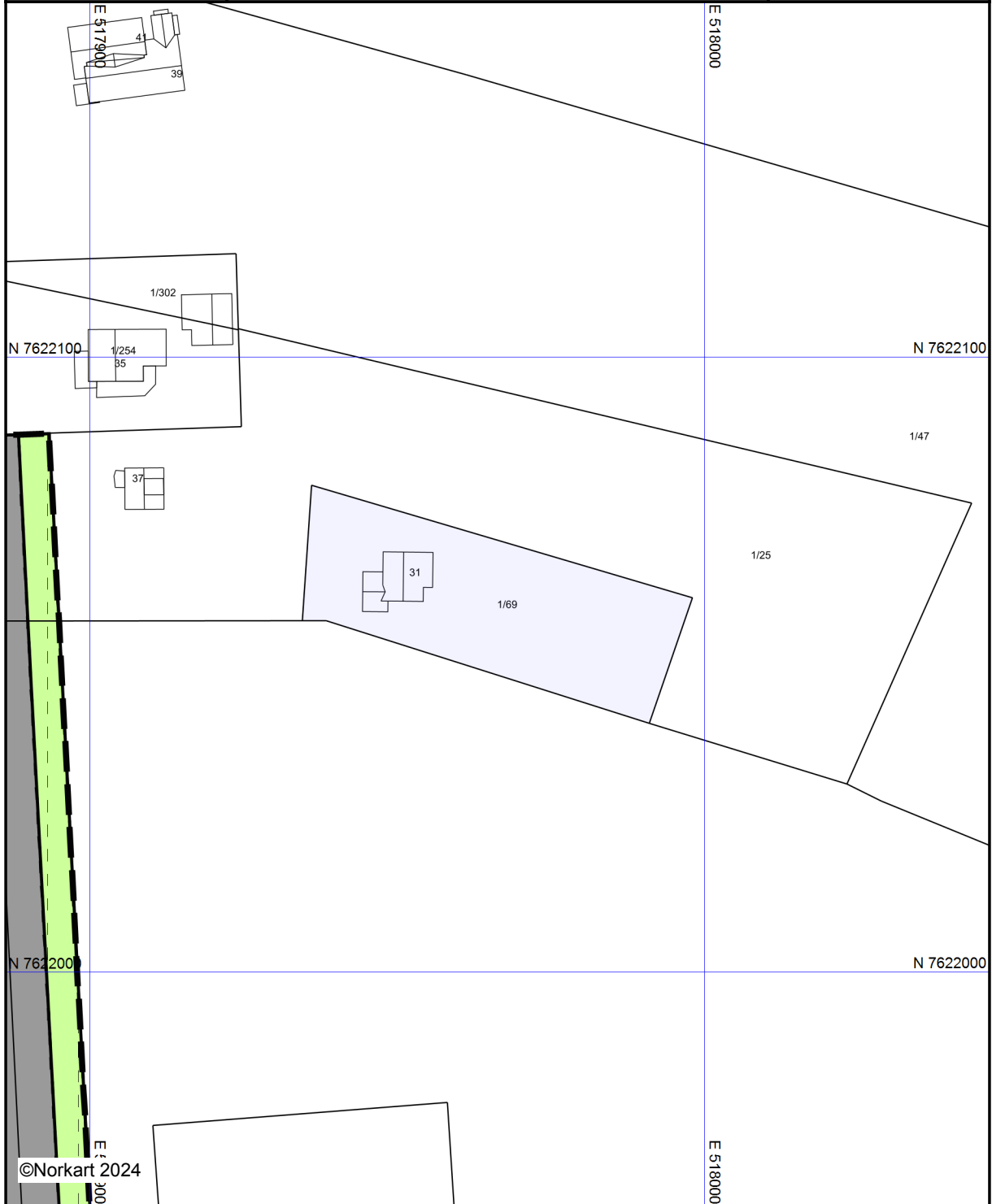
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/69
Adresse: Kringelveien 31
Dato: 10.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrense