

Tilstandsrapport

 Flermannsbolig
 Strandgata 59 I, 8403 SORTLAND
 SORTLAND kommune
 gnr. 15, bnr. 1868, snr. 8

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 06.11.2024

Rapportdato: 17.11.2024

Oppdragsnr.: 12981-1208

Referansenummer: JT8864

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.

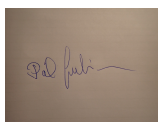
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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 strakstiltak 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

Leilighet over 2 etasjer (2.etg og loft). Ifølge hjemmelshaver (og Eiendomsdata) er denne leiligheten (og leiligheten under) nyere enn resten i rekken. Denne delen skal ha blitt bygd i 2004, resten er fra 1996/97.
Ene soverommet i 2.etg er brukt som garderobe av nåværende eier.

Flermannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre. Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra bakkenivå (nord) og veranda (sør).
Pappshingel over karnapp.
Takrenner og nedløp i plast. Pipebeslag i metall.
Takstige montert.
Det er montert snøfangere på det meste av taket.
Adkomst til kott langs raft via luker i knevegg.

Yttervegger

Yttervegger av isolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning.

Dører og vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass, med utvendige løse sprosser.
Inngangsdør med små glassfelt.
Verandadør med glassfelt.

Annet utvendig

Veranda ved inngang. Utført i tre. Dekke av trelemmer på Sarnafil (tilsv) vanntett folie. Levegg mot nord.
Det meste av arealet ligger over innvendig areal i 1.etg.
Veranda mot øst, adkomst fra stue. Utført i tre.
Mindre deler ligger over bakkant av garasjen.
Dekke av trelemmer på papp. Veranda ble utvidet noe i 2018.
Åpen trapp i tre fra bakkenivå til inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

Gulv: Parkett i gang og ene soverommet, flis på badet, filtteppe på et soverom.
Vegger: Flis på bad/vaskerom, tapet i resterende rom.
Himling: Malt panel i alle rom.
Etasjeskiller mellom loft og 2.etg er utført som isolert trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Overflater 2.etg

Gulv: Original parkett på soverom, flis i VF og bad/vaskerom, laminat i stue/kjøkken. Laminat i stue/kjøkken er limt på original parkett.
Vegger: I hovedsak tapet, flis på bad/vaskerom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.
Etasjeskiller mellom 2.etg og leiligheten under er utført som isolert trebjelkelag. Sannsynligvis også som brann- og lydsille.

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Pipe og ildsted

Et-løps elementpipe fra byggeår. Kledd med tapet i 2.etg, grovpusset/malt på loft. Sotluka er etter all sannsynlighet i leiligheten under.
Det har vært montert vedovn, men denne er fjernet. Hull etter røykrør er ifølge hjemmelshaver støpt igjen.
Vedovn følger med (står lagret i garasjen).

Innvendig trapp

Tett trapp i tre mellom etasjene, malt. Anti-skli teppe i deler av trinn.

Innvendige dører

Malte MDF fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom VF og stue.

Varmer generelt

Gulvvarme på begge bad.
Varmepumpe Panasonic i stua.
Vedovn er demontert og lagret i garasjen. Ovnens skal ifølge tidligere takst være fra 2009.

Skap og reoler

Ca 2,5 m garderobeskap (2021) med skyvedører i garderoben. Fast innredning, speil i begge dørene.
Fastmontert "sminkebord" og speil på hovedsoverom, 2.etg.
Fastmontert skap med speil i VF.

Annet innvendig

Spotter i tak i flere rom.
Boligen er tilknyttet alarm fra Verisure (kamera i stua, brannalarm og alarm på inngangsdør). Det vil være opp til ny eier å eventuelt videreføre denne avtalen.
TV-stativ på vegg i soverom 2.etg blir værende.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 2.etg

Bad/vaskerom er oppført med bakgrunn i byggeårets gjeldende Teknisk forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flis på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger. Benk ny 2020, dusjhjørne nytt 2021. Det er balansert ventilasjon. Det ble foretatt hulltaking fra garderobe (bak dusjhjørne). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Bad på loft

Badet er oppført med bakgrunn i byggeårets gjeldende Teknisk forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er flis på vegger og panel i himling. Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. Speil med integrert lys over benk. Toalett, ca 1,8 m badekar i glassfiber. Det er balansert ventilasjon. Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak badekar). Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte MDF fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,3 m benk inkl ca 59 cm koketopp og ca 58 cm benkebeslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin under benk. Stekeovn, micro og integrert kaffemaskin i "fast" høyskap. Plass for 2-fløyet kjøle-/fryseskap med isbitmaskin. Ca 4,55 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Flis over benk. Liten skade på platetopp, men ny platetopp (fra 2022, ikke montert) følger med. Micro og stekeovn ny 2022. Kaffemaskin ny 2019. Hvitevarer må i stor grad betegnes som "over normal standard", kaffemaskin kostet i 2019 kr 36.000. Alle hvitevarer følger med. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap på bad/vaskerom. Stoppekran på bad/vaskerom. Synlige avløpsrør er i plast.

Det er ingen faste stakepunkt på avløpsrør, men trolig vil det la seg gjøre å stake via sluk på våtrom.

Det er balansert ventilasjon (Villavent), sannsynligvis med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i kott bak knevegg. Ca 200 l VV-bereder på bad/vaskerom. Det er montert en løs kasse rundt berederen, som enkelt kan fjernes.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap bak speil på soverom, 2.etg. Automatsikringer. Det er røykvarslere fra byggeår i begge etasjer. I 2.etg er det både varslere tilknyttet Verisure (alarm) og "frittstående" røykvarslere. På loft "frittstående" røykvarslere.

Det er også slokkeapparat i leiligheten. Sentralstøvsuger med et uttak i hver etasje. Selve enheten er plassert i garasjen. Uttak også i garasjen. TV/internett er inkludert i fellesutgifter. Hastighet på internett er ifølge hjemmelshaver "ca 100".

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent. Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Flermannsbolig

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

Knevegger på loft ser ut til å være flyttet lenger ut (bredere loft).

Det er tegnet inn 2-løps pipe, men montert pipe med enkelt løp.

Garasje

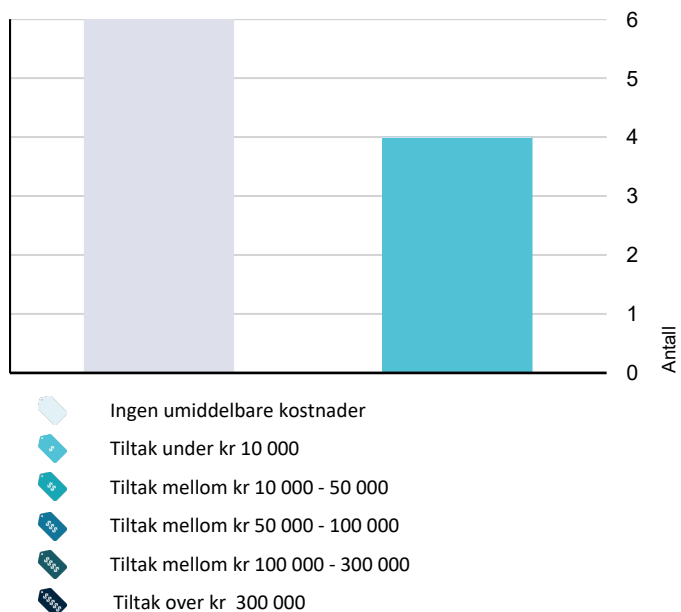
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Flermannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veranda mot øst

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Innredning av loft (ifølge tidligere takst)
2018	Modernisering	Veranda utvidet
2019	Modernisering	Nytt gulv i stue/kjøkken
2019	Modernisering	Ny (integrert) kaffemaskin
2020	Modernisering	Ny benkeplate på baderomsinnredning
2021	Modernisering	Dusjkabinett fjernet, dusjhjørne etablert
2021	Modernisering	Montert garderobeskap med skyvedører
2022	Modernisering	Ny micro og stekeovn
2022	Modernisering	Ny koketopp (ikke montert, følger med)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra bakkenivå (nord) og veranda (sør).
Pappshingel over karnapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Pipebeslag i metall. Takstige montert.
Det er montert snøfangere på det meste av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert snøfanger på del av tak som ligger over garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere der det mangler. Dette vil trolig ligge under sameiets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning.
Eventuelle utvendige tiltak vil ligge under sameiet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, takstoler i tre. Adkomst til kott langs raft via luker i knevegg.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass, med utvendige løse sprosser.

Mindre skade i karm på vindu på soverom mot vest, loft.

TG 1 Dører

Inngangsdør med små glassfelt. Noe begynnende utvendig flassing.
Verandadør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang. Utført i tre. Dekke av trelemmer på Sarnafil (tilsv) vanntett folie. Levegg mot nord.
Det meste av arealet ligger over innvendig areal i 1.etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er ca 88,5 cm, dagens standard er 100 cm.

En del overfladisk slitasje i rekkverk.

Vannnett folie er brettet ned langs vegg. Her løsner den stedvis.

Det er ikke kjent om konstruksjonen er utført med korrekt lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverket heves til 100 cm. Dette vil trolig ligge under sameiet.

Selve konstruksjonen over areal i 1. etg er det lite å gjøre med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Veranda mot øst

Veranda mot øst, adkomst fra stue. Utført i tre. Mindre deler ligger over bakkant av garasjen.

Dekke av trelemmer på papp.

Veranda ble utvidet noe i 2018.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er ca 87,5 cm, dagens standard er 100 cm. Innfesting av rekkverket mot vegg (nord) løsner.

Råte i deler av rekkverket.

Tilstand på papp (under tre-dekke) var ikke mulig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverket heves til 100 cm. Før en eventuell heving av rekkverket bør det sjekkes med sameiet.

Råteskadde bord i rekkverk må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i deler av rekkverk



Veranda mot øst

! TG 1 Utvendige trapper

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til inngang.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater 2.etg

Gulv: Original parkett på soverom, flis i VF og bad/vaskerom, laminat i stue/kjøkken. Laminat i stue/kjøkken er limt på original parkett.

Vegger: I hovedsak tapet, flis på bad/vaskerom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Veggplater mellom bod og kott på loft er fjernet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del overfladiske merker/hakk i parkett, mest i garderobe.

Parkett når ikke terskellist ved dør til bod på loft.

En del skader i tapet i garderobe. Mindre vertikal sprekk i tapet i gang,

loft, over dør til bad. Enkelte mindre merker på vegg i bod.

Mindre merker etter skruer i tak på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på vegg i garderobe bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stue, 2.etg



Soverom mot øst, loft

TG 1 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Parkett i gang og ene soverommet, flis på badet, filtteppe på et soverom.

Vegger: Flis på bad/vaskerom, tapet i resterende rom.

Himling: Malt panel i alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 2.etg og leiligheten under er utført som isolert trebjelkelag. Sannsynligvis også som brann- og lydskilde.

TG 1 Etasjeskiller loft - 2.etg

Etasjeskiller mellom loft og 2.etg er utført som isolert trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Et-løps elementpipe fra byggeår. Kledd med tapet i 2.etg, grovpusset/malt på loft. Sotluka er etter all sannsynlighet i leiligheten under.

Det har vært montert vedovn, men denne er fjernet. Hull etter røykrør er ifølge hjemmelshaver støpt igjen.

Vedovn følger med (står lagret i garasjen).

TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene, malt. Anti-skli teppe i deler av trinn.



TG 1 Innvendige dører

Malte MDF fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom VF og stue.

Dør til bod på loft tar i terskel. Denne må justeres/utbedres. Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2 før dører.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i tak i flere rom.
Boligen er tilknyttet alarm fra Verisure (kamera i stua, brannalarm og alarm på inngangsdør). Det vil være opp til ny eier å eventuelt videreføre denne avtalen.
TV-stativ på vegg i soverom 2.etg blir værende.
Sentralstøvsuger med et uttak i hver etasje. Selve enheten er plassert i garasjen. Uttak også i garasjen.

! TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på begge bad.
Varmepumpe Panasonic i stua.
Vedovn er demontert og lagret i garasjen. Ovn skal ifølge tidligere takst være fra 2009.

! TG 1 Skap og reoler

Ca 2,5 m garderobeskap (2021) med skyvedører i garderoben. Fast innredning, speil i begge dørene.
Fastmontert "sminkebord" og speil på hovedsoverom, 2.etg.
Fastmontert skap med speil i VF.

! TG 1 TV og internett

TV/internett er inkludert i fellesutgifter. Hastighet på internett er ifølge hjemmelshaver "ca 100".

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er oppført med bakgrunn i byggeårets gjeldende Teknisk forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Lite merke på en flis på "kasse" ved innredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 2 cm fall fra dør til sluk. Det er også montert en gummilist på gulvet (ca 1,7 cm) rundt dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gummilisten er ifølge hjemmelshaver festet med dobbeltsidig tape og kan fjernes. Det kan også skjæres slisser i lista slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

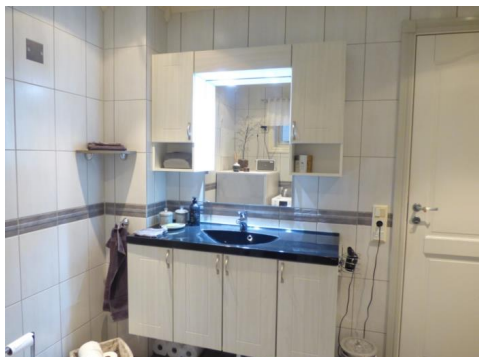


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger.
Benk ny 2020, dusjhjørne nytt 2021.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra garderobe (bak dusjhjørne). Det ble ikke påvist unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Bad på loft er oppført med bakgrunn i byggeårets gjeldende Teknisk forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 0,9 cm fall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 1,3 cm. Høyest ved vegg mot vest (under innredning), lavest i område ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil være en uforholdsmessig kostnad å utbedre til korrekt fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. Speil med integrert lys over benk. Toalett, ca 1,8 m badekar i glassfiber.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak badekar). Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte MDF fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,3 m benk inkl ca 59 cm koketopp og ca 58 cm benkebeslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin under benk. Stekeovn, micro og integrert kaffemaskin i "fast" høyskap. Plass for 2-fløyet kjøle-/fryseskap med isbitmaskin.

Ca 4,55 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.

Flis over benk.

Liten skade på platetopp, men ny platetopp (fra 2022, ikke montert) følger med.

Micro og stekeovn ny 2022. Kaffemaskin ny 2019.

Hvitevarer må i stor grad betegnes som "over normal standard", kaffemaskin kostet i 2019 kr 36.000.

Alle hvitevarer følger med.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap på bad/vaskerom. Stoppekran på bad/vaskerom.

Hjemmelshaver mangler nøkkel til r-i-r skap og har ikke åpnet skapet så lenge han har bodd der.

Det bør anskaffes nøkkel til skapet.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Det er ingen faste stakepunkt på avløpsrør, men trolig vil det la seg gjøre å stake via sluk på våtrom.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon (Villavent), sannsynligvis med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i kott bak knevegg.

Noe "kronglete" adkomst for skifting av filter. Kondensmerker på gulv i kott under enheten.



Ventilasjonsanlegg i kott

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder på bad/vaskerom. Det er montert en løs kasse rundt berederen, som enkelt kan fjernes.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Selv om VV-bereder er over 20 år, kan den godt holde i mange år fremover.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap bak speil på soverom, 2.etg. Automatsikringer.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

Original samsvarserklæring bør fremskaffes fra utførende firma. Det er generelt anbefalt at varmepumpe har egen kurs.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 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 fra byggeår i begge etasjer. I 2.etg er det både varslere tilknyttet Verisure (alarm) og "frittstående" røykvarslere. På loft "frittstående" røykvarslere.

Det er også slokkeapparat i leiligheten.

"Frittstående" røykvarslere som er over 10 år bør byttes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slokkeapparat er fra 14-20 år og bør byttes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2004

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Garasje bygd i forlengelsen av leilighetene, mellom hvert bygg.
Pulttak, taktekk av metallplater. Ikke montert undertak.
Leddport i tre i front, portåpner.
Støpt dekke.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

Flermannsbolig: Vindfang, Garderobe, 3 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 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 3 700 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Karles vei 40A ,8403 SORTLAND 76 m² 2007 2 sov	24-03-2021	2 670 000	2 670 000		2 670 000	35 132
2 Strandgata 59D ,8403 SORTLAND 77 m² 1997 2 sov		2 350 000	2 550 000		2 550 000	33 117
3 Strandgata 59B ,8403 SORTLAND 77 m² 1997 2 sov	26-08-2020	2 300 000	2 510 000		2 510 000	32 597
4 Karles vei 42A ,8403 SORTLAND 100 m² 1994 3 sov		2 900 000	3 100 000		3 100 000	31 000
5 Karles vei 44A ,8403 SORTLAND 97 m² 1994 4 sov	01-10-2023	3 090 000	2 980 000		2 980 000	30 722
6 Holandsveien 6B ,8403 SORTLAND 124 m² 1998 3 sov	10-11-2020	2 920 000	3 200 000		3 200 000	25 806
7 Rogneveien 13 ,8403 SORTLAND 140 m² 2003 5 sov	14-01-2020	2 980 000	2 850 000		2 850 000	20 357

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Felleskostnader (inkl TV/internett)	Kr.	25 800
Kommunale avgifter	Kr.	13 640
Renovasjon 190 I	Kr.	5 051
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 500
Verisure alarm (valgfritt)	Kr.	5 028
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Flermannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Flermannsbolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

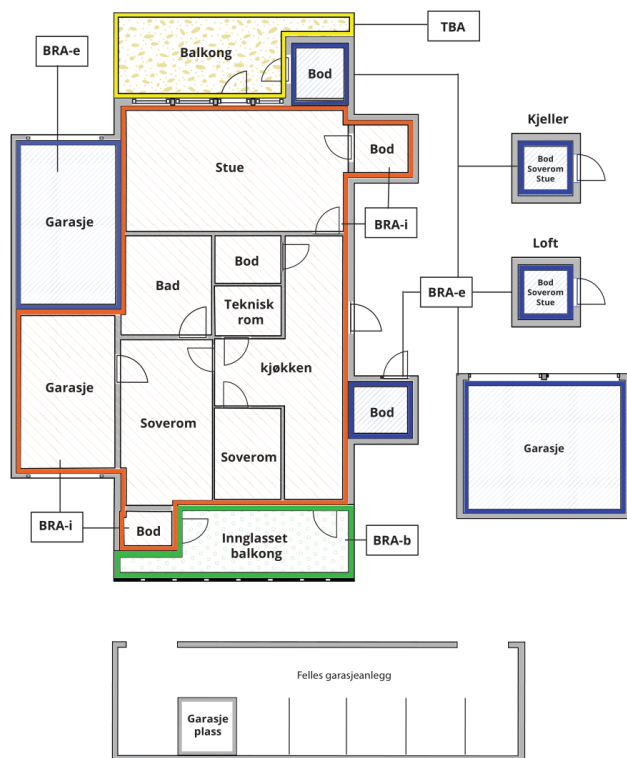
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Flermannsbolig

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)				
2. Etasje	82			82	38		82
Loft	35			35		15	50
SUM	117				38	15	132
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang , Garderobe , Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Loft	Gang , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Knevegger på loft ser ut til å være flyttet lenger ut (bredere loft).

Det er tegnet inn 2-løps pipe, men montert pipe med enkelt løp.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate på et par soverom er marginalt mindre enn dagens standard.

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		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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?

☐ 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)
Flermannsbolig	115	2
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Rekwet Dana Ali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1868		8	2778 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Strandgata 59 I

Hjemmelshaver

Ali Rekwet Dana

Eierandel

125 / 127

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet like sør for Sortland sentrum, mellom Strandgata og Vesterålskata.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området mellom Strandgata og Vesterålskata er regulert til boligformål, øst for Strandgata til næringsformål. Det foreligger planforslag for området øst/nordøst for eiendommen (næringsformål).

Om tomten

Tilnærmet plan tomt. Asfaltert internvei og gårdsplass. Ifølge tidligere takst skal det være en lekeplass som disponeres av sameiet. Ifølge hjemmelshaver disponerer leiligheten 1 utvendig parkeringsplass i tillegg til garasjeplassen. Det er også 6 felles gjesteparkeringer.

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.

Fellesutgifter dekker ifølge vedtektene forsikring, utvendig vedlikehold, brøyting/strøing og felles avtale for TV/internett (Altibox). Se for øvrig vedtektene.

Bebyggelsen

I tillegg til selve leiligheten hører det en garasje. Omkringliggende bebyggelse er tilsvarende flermannsboliger og næringsbygg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 770 000	2023	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika	4109094			
Kommentar Dekkes av fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Vedtekter	10.06.2021		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	07.11.2024		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	05.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.06.1996		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	03.04.2013		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JT8864>

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: 07.11.2024 10:11

Eiendomsdata verifisert: 07.11.2024 10:10

GÅRDSKART 1870-15/1868/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1868/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

2.8

0.0

2.8

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

2.8

0.0

2.8

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressurgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 07.11.2024 10:12 Eiendomsdata verifisert: 07.11.2024 10:10	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING =Fulldyrka jord 5Overflatedyrka jord 6Innmarksbeite wProduktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum	AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.8 2.8 0.0 0.0 2.8 2.8
GÅRDSKART 1870-15/1868/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1868/0	* 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



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 07.11.2024 10:12 Eiendomsdata verifisert: 07.11.2024 10:10	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.8 0.0 2.8 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.8 0.0 2.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-15/1868/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1868/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæringsskjema (Anticimex, fra Buysure).pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Ali, Rekwet Dana	BANKID	2025-07-25 12:50



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240268
Adresse	Strandgata 59I		
Postnr.	8403	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Rekwet Dana Ali
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	25.06.2013
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Rekwet	Etternavn	Dana Ali

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

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 Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. 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:

12. 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 13.

☒ 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:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 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 Kommentar

17. 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 Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

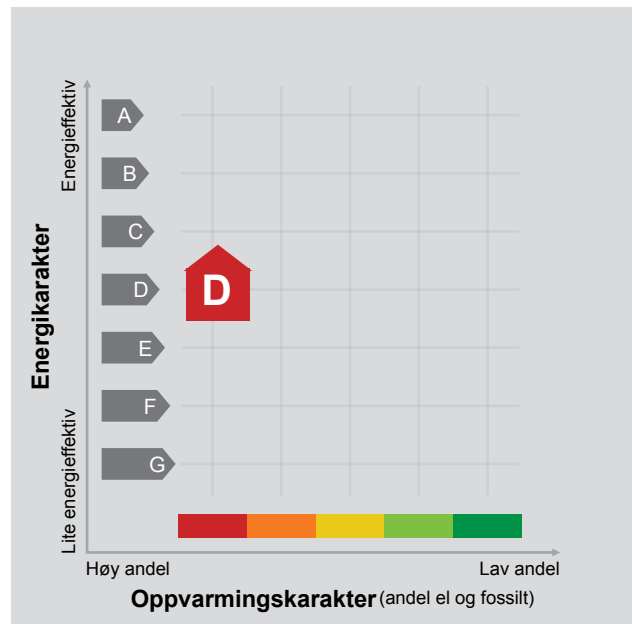
Opprettet: 27/11/2024 13:11:24 (EES-versjon: 2)

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ali, Rekwet Dana

ENERGIATTEST

Adresse	Strandgata 59I
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1868
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19291847
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-54874
Dato	27.11.2024



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.enova.no/energimerking.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

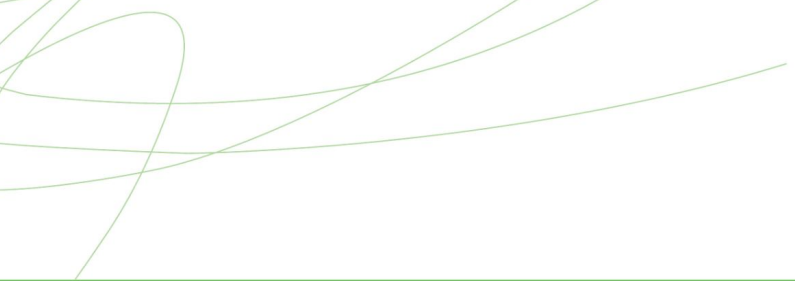
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 byggsykdommer.



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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Strandgata 59I

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Lamarka Linje 754	3 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 41 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	6 min
Polar kraft Sortland Storsenter	13 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

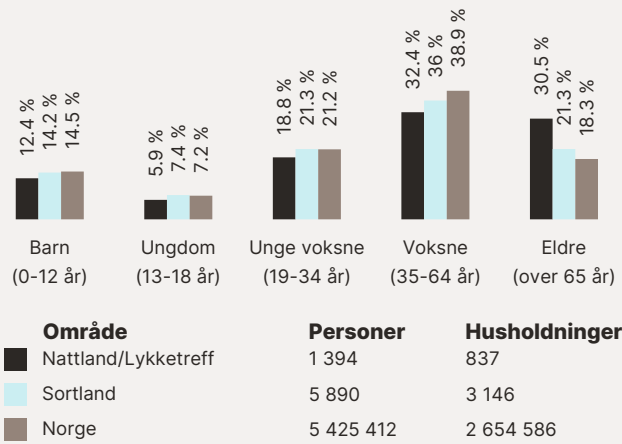


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lykketreff barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	6 min 0.5 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lykketreff PostNord	7 min 0.5 km
Coop Extra Sortland	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 82/100



Gateparkering
Lett 81/100

Sport



Blåbyhallen Sortland
Friidrett 8 min 0.6 km



Sortland idrettspark
Fotball, friidrett 9 min 0.7 km

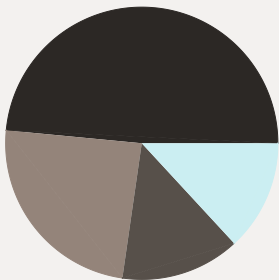


Frisk Sortland 12 min



Feel24 Kjøpmannsgata 13 min

Boligmasse



48% enebolig
13% rekkehus
24% blokk
14% annet

Varer/Tjenester

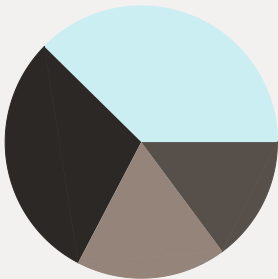


Sortland Senter 9 min



Apotek 1 Blåbyen 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

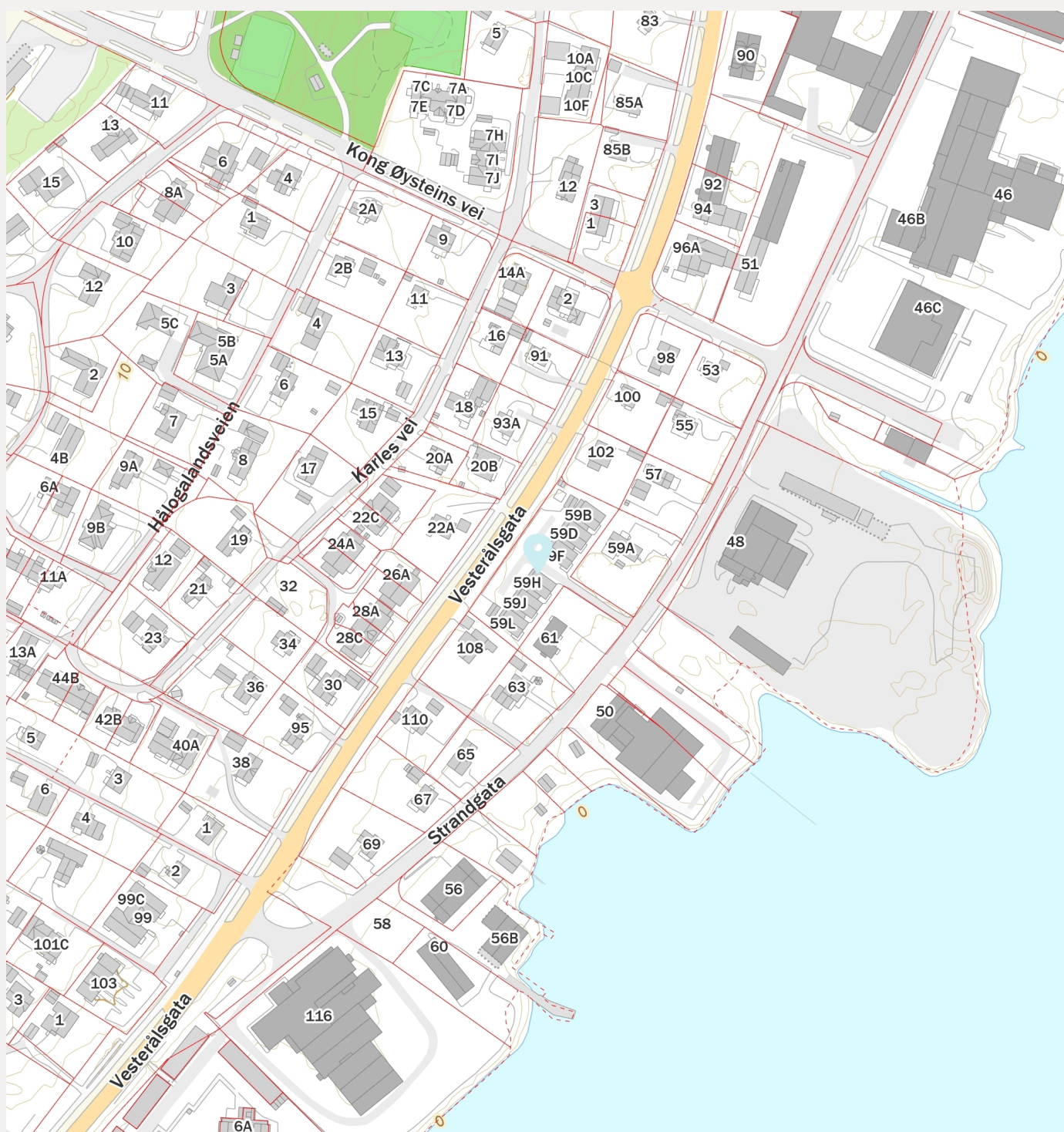
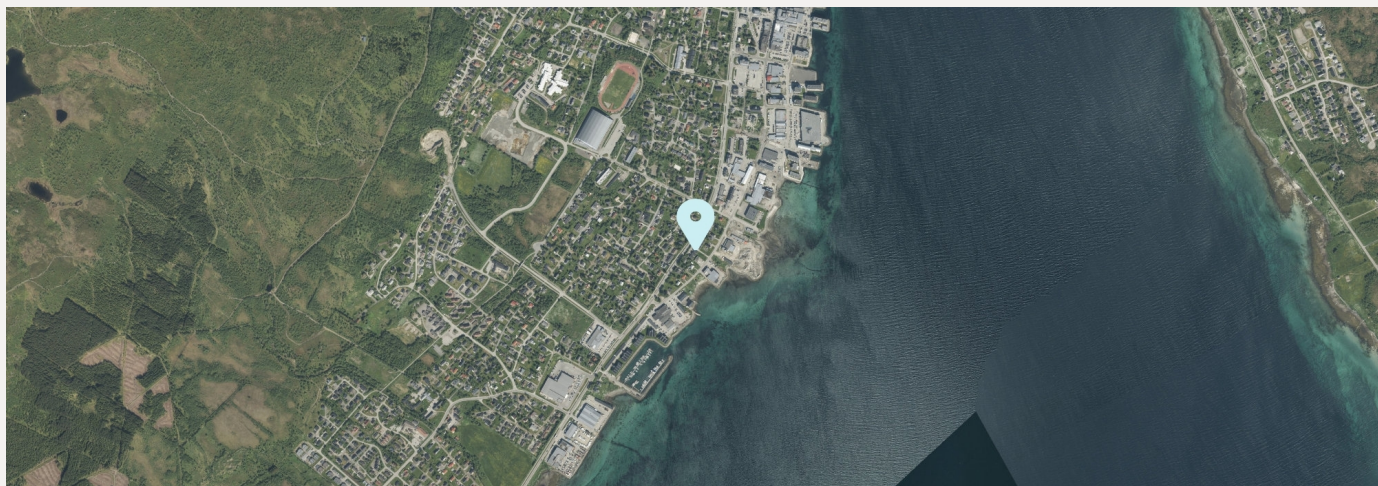
Nattland/Lykketreff

Sortland

Norge

Sivilstand

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



Vedtekter for boligsameiet Strandgata 59 B-M

Følgende vedtekter skal gjelde for Gårdsnr.15, B.1868

Vedtektene er oppdatert i sameiermøte 10.06.2021

1. Sameiet består av 12 seksjoner. Den enkelte seksjon må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Vedlikeholdet av bruksenheten og utenomhusarealet foran hver bruksenhet påfaller den enkelte sameier.
2. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Det skal ikke kunne fastsettes regler om forkjøpsrett.
3. Utgifter vedrørende eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameiene i forhold til sameiebrøken. Dette gjelder bl.a felles forsikring på bygningen, felles ytre vedlikehold etc.
4. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameie ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameie ved styret kan ta utvidet pant i hver seksjon for påløpte og forfalte felles utgifter. Ved omsetning av seksjoner er det ny eiers plikt å innbetale fordringer som påhviler seksjonen.
5. Seksjonseiere sørger for å få malt egen seksjon, både vegger og vindu. Sameiet betaler for maling. Alle seksjoner males samme år til ca. Samme tid pga. leie av felles lift.

Lift fordeles økonomisk etter brøk.
6. Hvis en sameier, tross advarsler, vesentlig misholder sine forpliktelser ovenfor de andre sameierne, kan vedkommende med minst 6 mnd. Skriftlig varsel pålegges og flytte og å selge seksjonen, jfr. Eiendomsseksjonsloven §16 A-B.
7. Sameiermøte er sameiets øverste organ.
8. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av April mnd. På sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon. Det ordinære sameiemøtet skal:
A: behandle årsmøtet fra styret.
B: Behandle årsregnskapet.
C: velge styret.
D: behandle andre saker i innkallingen
9. Sameiermøtet treffer alle beslutninger ned alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Det kreves enighet : -Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet der utgiftenes størrelse må anses som vesentlige – fastsetting av vedtekter og endring av disse.-
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
10. Det skal velges styre i sameiet. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen.

Styregodtgjørelses størrelse fastsettes på hvert årsmøte.
11. Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret sørger for revisjon og revisjonsrapport fremlegges sameiermøtet.
12. For forhold som ikke er omtalt i disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.
13. Disse vedtektene er fastsatt av sameiet i fellesskap. Vedtektene kan bare endres ved enighet slik det fremgår av punkt 8.
14. Fellesutgifter dekker husforsikring, brøyting/strøing og felles avtale med altibox.



SORTLAND KOMMUNE TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

98/1123

Søker Tre-Bo AS	Adresse Maurnes, 8400 Sortland	Tlf.
Tiltakshaver "	Adresse "	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Strandgata 59 – b, c, d, e, f, g, j, k, l og m.	Gnr. 15	Bnr. 1868	Festenr.	Seksjonsnr.
---	------------	--------------	----------	-------------

Deres søknad	12.03.96				
Arbeidets art	Nybygg				
Byggets art	Bolighus				
Behandl./vedtak	<table><tr><td>Vedtak dato</td><td>Saksnr.</td></tr><tr><td>10.05.96.</td><td>91/96</td></tr></table>	Vedtak dato	Saksnr.	10.05.96.	91/96
Vedtak dato	Saksnr.				
10.05.96.	91/96				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

Sted og dato: Sortland	15.02.01.	Stempel og underskrift: Eskild Rolf Brønlund
---------------------------	-----------	---

Kopi sendes til:

Ansvarshavende	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
Andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune

SORTLAND

J.nr.

133/95

Målebrev nr.

91868

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

15.05.96.

hnr. 2807

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	1868	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2778.1		

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	13.11.96
Rekvirent	ELDBJØRG NATLAND
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR.15 BNR.9. DELINGEN ER GODKJENT AV TEKNISK SJEF 08.01.96, SAK 4/96. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	04.12.96	Dag Arntsen DAG ARNTSEN	Lars Nyvold LARS NYVOLD

Sortland kommune

GAB

Teknisk sjef Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Registreringsstempel	Dagbokstempel
	TINGLYST 13 DES 1996 VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 7078 Roger Paulsen e. fullm.

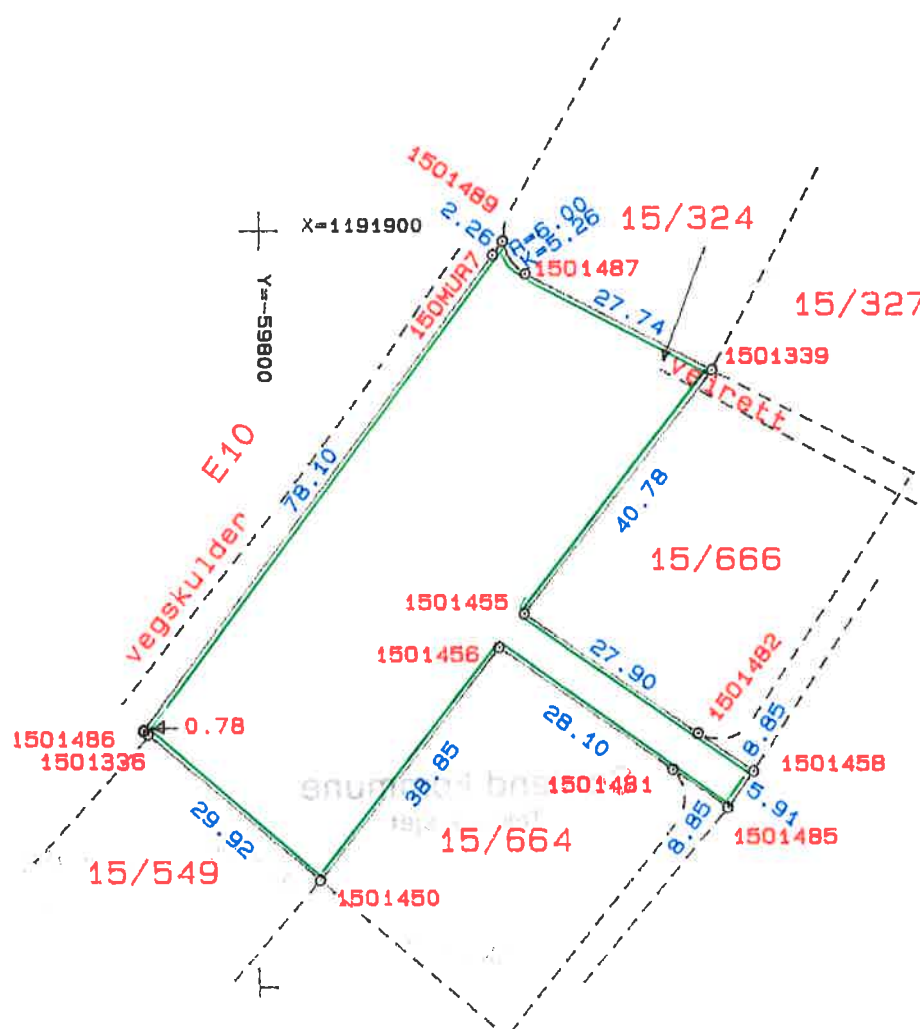
Påtegninger (rettelser o.l.)

MÅLEBREVKART

Gnr.	15	Bnr.	1868	Festenr.	
Representasjonspunkt					
X	1191856	Y	-59775	Z	
Kartblad	ED249-1-46			Landsnett	
Målestokk	1: 1000	Areal	2778.1		

J.nr.	133/95
Målebrev nr.	91868

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1501486	Teoretisk punkt	1191833.99	-59815.24		
150MUA7	Murhjørne	1191896.85	-59768.89	78.10	
1501489	Gkj bolt jord	1191898.66	-59767.55	2.26	-6.00
1501487	Gkj bolt jord	1191894.30	-59764.60	5.45	
1501339	Gjerdestolpe	1191881.60	-59739.94	27.74	
1501455	Gkj bolt jord	1191849.27	-59764.80	40.78	
1501482	Gkj bolt jord	1191833.52	-59741.78	27.90	
1501458	Teoretisk punkt	1191828.52	-59734.47	8.85	
1501485	Teoretisk punkt	1191823.70	-59737.90	5.91	
1501481	Gkj bolt jord	1191828.78	-59745.15	8.85	
1501456	Gkj bolt jord	1191844.90	-59768.17	28.10	
1501450	Rør i jord	1191814.10	-59791.85	38.85	
1501336	Gkj bolt jord	1191833.49	-59814.64	29.92	
				0.78	



FASADE. ØST....



Behandlet og godkjent av
bygningssjefen

Sortland 10.05.96

Se utskrift sak 91/96

Sortland 25.06.96

E. Hadr

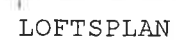
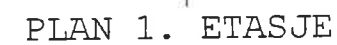
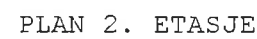
A/S TRE-BO, 8423 MAURNES

Byggh:	Adr:	Byggepl.adr:	Mål er 1: 100 ☒ 1: 50 ☐	Tegningen inneholder:	Tegn. dato:	Rev. dato:	Sign.	Rev. dato:	Sign.
A/S TRE-BO	8423 Maurnes			Etasjeplaner ☐ Fasader ☒ Snitt ☐ Annet ☐	10.05.96	03.05.96	A. J.		

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK
Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse



A/S TRE-BO, 8423 MAURNES							
Bygg: <u>A/S TRE - BO</u>		Totalt	01 etg.	1.etg.	2.etg.	Annet	
Adr: <u>8423 Maurnes</u>	BRA:						
Byggepl.adr: <u>Strandgata</u>	BA:						
	BYA:						
Mål er 1: 100 ☒ 1: 50 ☐	Tegn. dato: <u>11.03.94</u>	Sign. <u>A. 7.</u>	Rev. dato:	Sign.			
Tegningen inneholder:	Tegn. dato:	Sign.	Rev. dato:	Sign.			
Etasjeplaner ☐ Fasader ☒ Snitt ☒ Annet ☐	Tegn. dato:	Sign.	Rev. dato:	Sign.			
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK							
Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse							



Behandlet og godkjent av
bygningssjefen

Sortland 10.05.96

Se utskrift sak 91/96

Sortland 25.06.96

F. Jøder

A/S TRE-BO, 8423 MAURNES					Garasje 09 bod	
Byggsh: A/S TRE-BO		Totalt	Løsteltg.	1.etg.	2.etg.	Annet
Adr: 8423 Maurnes	BRA:		43.2	82.3	82.3	
Byggepl. adr: Strandgata	BA:		25.9	82.3	82.3	
	BYA:			87.8		51.5
Mål er 1: 100 ☒ 1: 50 ☐	Tegn. dato: 11.03.92	Sign. A. 7.	Rev. dato: 25.4.96	Sign. A. 7.		
Tegningen inneholder:	Tegn. dato:	Sign.	Rev. dato: 25.4.96	Sign. A. 7.		
Etasjeplaner ☒ Fasader ☐ Snitt ☐ Annet ☐	Tegn. dato:	Sign.	Rev. dato:	Sign.		
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK						
Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse						



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1868	Festenr.		Seksjonsnr.	8
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	243790755	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19291847	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Strandgata 59I, 8403 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		07.07.2020	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243790755

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SORTLAND KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NATSTEINØYRA, SORTLAND.

Dato: 08.08.01

Vedtatt av kommunestyret: 24.10.02, k-sak 45/02

§ 1 Generelt

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

1.2 Reguleringsplanen inneholder:

Byggeområder:	Område for industri/lager	I 1-3
Offentlige trafikkområder	Gate med fortau	T 1-4
	Veiområde inkl. gang-/sykkelvei	T 5
	Gang-/sykkelvei, Strandpromenade	St
	Havneområde	H
	Skipsled	Sk
Friområder	Park	G
Spesialområder	Vann- og avløpsanlegg	VA
	Fjernvarmeanlegg	F
	Anlegg i sjø	SA
Kombinerte formål	Forretning/Industri	F/I 1-3
	Blandet formål	BL 1-2

§ 2 Byggeområder

2.1 Områdene I1-I3 skal disponeres til industri/lagerformål.

2.1.1 Område I2 kan ikke bebygges i forlengelse av Sjøgata, jfr. byggegrenser på plankartet. Ved ev. fremtidig bruksendring av området skal Sjøgata kunne forlenges frem til T3.

2.2 Hvert byggeområde er på plankartet påført: areal A i m², tillatt utnyttelsesgrad BYA i %, min. høyde på ferdig fylling H i meter (i forhold til NGO) og max byggehøyde BH i meter.

2.3 Hvert byggeområde skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter plan-utvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl § 69 og vegvesenets gatenormaler.

- 2.4 Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Form og utførelse av utendørs lagring skal godkjennes ved behandling av bebyggelsesplan.
- 2.5 Det tillates ikke etablert ny virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjanse for omkringliggende bebyggelse.
- 2.6 Bebyggelsen skal ha en orientering som forsterker øst-vestaksen, dvs. med lengderetning med øst-vestaksen og med åpen karakter mot sjøen. Ved bebyggelsesplan skal det utarbeides skisser som viser hvordan dette er ivarettatt.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- 3.1 Områdene T1 til T5 skal disponeres til offentlige veier med teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene tilsier.
- 3.1.1 Gjerder innenfor frisiktsoner i veikryss skal ikke være høyere enn 0,75 m og terreng innenfor frisiktsoner skal ikke ligge høyere enn 0,5 m over veibane.
- 3.1.2 Område T2, vei som forlengelse av Sjøgata, skal utformes som bru hvor området krysser FS, friområde i sjø og vassdrag.
- 3.1.3 Veibredder fremgår av plankartet. Breidere fortau (3,5 m) anlegges mot sundet langs forlengelse av Sjøgata fra T1 til BL 2, dette vil fungere som strandpromenade.
- 3.1.4 Avkjørsler fra T4 tillates kun hvor angitt på plankartet. Tillatelse til avkjørsler fra T1, T2 og T3 gis ved søknad om tillatelse til tiltak for respektive byggeområde.
- 3.1.5 Fortau skal opparbeides med fysisk skille til kjørebane.
- 3.2 Område St skal disponeres til strandpromenade. Promenaden skal ha min. 3 m fri bredde, 6 m radius i knekkpunktene og opparbeides med fast dekke. Sikring mot sundet i form av rekkverk, stein eller lignende tillates oppført utenfor 3m-sonen. Promenaden skal være åpen for alminnelig ferdsel.
- 3.3 Område H skal disponeres til havneområde (landdel). Kai kan anlegges ut mot sundet i hele områdets lengde. Område er på plankartet påført: areal A i m² (kun fyllingsareal, ikke kai), tillatt utnyttelsesgrad BYA i %, min. høyde på ferdig fylling H i meter (i forhold til NGO) og max byggehøyde BH i meter.
- 3.3.1 I en bredde på 12 m fra ytterkant fylling og inn på land kan ingen bygninger oppføres, unntatt ev. kaihus for vann, strøm etc.
- 3.4 Område Sk skal brukes til skipsled/havneområde i sjø.
- 3.4.1 Utenfor område SA kan det plasseres rør og ledninger på sjøbunnen forutsatt nødvendig tillatelse fra Kystverket, jfr. havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.

§ 4 Friområder

- 4.1 Område G skal disponeres til park/grøntområde.
- 4.1.1 De deler av området som i dag er utfylt/asfaltert skal omdisponeres til en naturlig terrengutforming. Bekken skal i størst mulig grad flyte i sin naturlige fåra.
- 4.1.2 Mindre deler av området kan brukes til skjulte rørføringer og lignende for område VA og F.

§ 5 Spesialområder

- 5.1 Område VA skal disponeres til vann- og avløpsanlegg. Område F skal disponeres til fjernvarmeanlegg.
- 5.1.1 Byggeområdene er på plankartet påført: areal A i m², tillatt utnyttelsesgrad BYA i % og max byggehøyde BH i meter.
- 5.1.2 Områdene VA og F skal til sammen ha 3 parkeringsplasser.
- 5.1.3 Bebyggelse på områdene VA og F skal utformes med hensyn til nærheten til område G. Overgang mellom områdene VA/F og G skal gis en avklart artikulering, det er ikke tillatt kun med fyllingskant e.l. markareal rundt bebyggelse mot Kong Øysteins vei, skal gis en bymessig opparbeidelse med hard belegging, kantstein etc.
- 5.1.4 Det settes ikke krav til bebyggelsesplan før utbygging av områdene VA og F. Derimot må det utarbeides detaljert situasjonskart som avklarer forholdene i pkt. 5.1.2. og 5.1.3.
- 5.2 Område SA skal disponeres til anlegg i sjø. Herunder nødvendige rør og ledninger for drift av område VA og F. Samtlige anleggsdeler skal tildekkes på en estetisk forsvarlig måte. Det tillates aktiviteter på vannoverflaten som ikke kommer i konflikt med anlegget på sjøbunnen.

§ 6 Kombinerte formål

- 6.1 Område F/I 1, F/I 2 og F/I 3 skal disponeres til forretning og/eller industri/ lagervirksomhet. Det tillates kun forretningsvirksomhet som er arealkrevende, trafikkintensiv eller som av andre årsaker ikke kan etableres i Sortland sentrum.
- 6.2 Område Bl 1 og Bl 2 skal disponeres til blandet formål herunder bolig, forretning, kontor og/eller industri/lager. Områdenes ytre avgrensning mot sjøen er på plankartet kun fremstilt som retningsgivende. Endelig fyllingsutforming må avklares på bebyggelsesplan.
- 6.3 Hvert byggeområde er på plankartet påført: areal A i m², tillatt utnyttelsesgrad BYA i %, min. høyde på ferdig fylling H i meter (i forhold til NGO) og max byggehøyde BH i meter.
- 6.4 Hvert byggeområde skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter plan-utvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl § 69 og vegvesenets gatenormaler.
- 6.5 Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Form og utførelse av utendørslagring skal godkjennes ved behandling av bebyggelsesplan.

- 6.6 Det tillates ikke etablert ny virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

§ 7 Bebyggelsesplaner

- 7.1 Ved utbygging/utfylling av områder F/I 2, BL 1, BL 2, H og I 4 skal det utarbeides bebyggelsesplan. Dette gjelder også utbygging/utfylling på nye utfylte deler av område I2, I3 og F/I 3. Bebyggelsesplan skal vise:
- 7.1.1 Bygningers plassering på området, høydeangivelse av fylling, gesims og ev. møne samt beregnet BYA.
- 7.1.2 Tilknytning til offentlig veinett. Internt vegsystem; kjøreveger, gangveier/fortau og parkeringsplasser med koteangivelser.
- 7.1.3 Tekniske anlegg; tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer.
- 7.1.4 Bebyggelsesplan skal ledsages av snitt, modell og fasadeoppriss som viser materialbruk og formspråk, samt bebyggelsens innvirkning på omgivelsene, spesielt med tanke på sjøsiden.
- 7.2 I tillegg til bebyggelsesplan skal det utarbeides utenomhusplan som skal vise beplantning, materialvalg, utebelysning etc. samt terrengets landskapsmessige utforming herunder også utfyllingens utforming i plan og snitt. Det skal dessuten vurderes avbøtende tiltak for trafikkbelastning, spesielt i de områder som grenser til boligbebyggelse.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Ved all veiutbygging skal håndtering av overflatevann ivaretas.
- 8.2 Før utbygging kan skje på VA, F og F/I 1 må T1, forlengelse av Kong Øysteins vei, være ferdigstilt.
- 8.3 Før utbygging av område F/I 2 og BL 1 må T2, forlengelse av Sjøgata, være etablert frem tom. T1, forlengelse av Kong Øysteins vei.
- 8.4 Før utbygging av område H og BL 2 må T2, forlengelse av Sjøgata, være etablert helt frem til H, T3 må også være opparbeidet.
- 8.4.1 Før brukstillatelse kan gis til bygninger i område BL 2 må T2 være komplett med fortau/strandpromenade mot sundet fra BL 2 til T1.
- 8.5 Før brukstillatelse kan gis til bygninger i område BL 1 må S, strandpromenade, etableres langs hele området.
- 8.6 Før videre utfylling av I2 kan finne sted må T2 være utført frem til felt I2
- 8.7 Før utfylling kan skje skal T4 og T5 være opparbeidet og utbedret. Alle veiradius endres til 12,5.

§ 9 Fellesbestemmelser

- 9.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.
- 9.2 Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i strandsonen og/eller sjøbunnen skal det innhentes uttalelse fra Tromsø Museum.
- 9.3 For tiltak etter plan- og bygningsloven § 84 i sjøområdene, skal det foreligge godkjenning etter havne- og farvannsloven § 18 andre ledd, før utfylling og bygging kan skje.
- 9.4 Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander/levninger som viser eldre aktivitet, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov av 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §§ 8 og 9. Dette pålegget må formidles av tiltakshaver til den som utfører arbeidet.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 28.06.96, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 24.10.02 i k-sak 45/02, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Ingolf Markussen
Ordfører




Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1868/0/8
Adresse: Strandgata 59I
Dato: 04.11.2024
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 punktbeste	



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



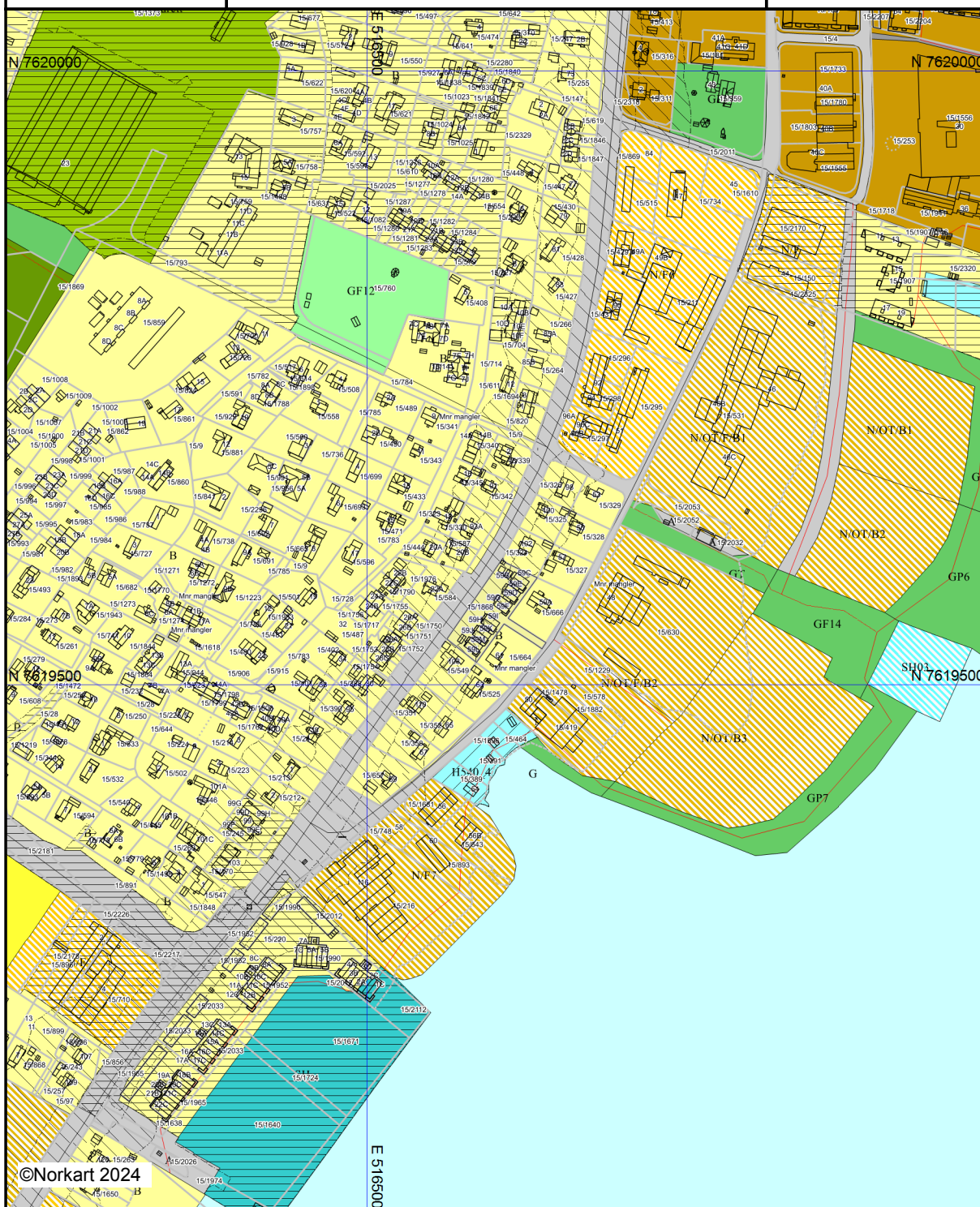
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1868/0/8
Adresse: Strandgata 591
Dato: 04.11.2024
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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.01.1997	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	125/1272	Bruk av grunn	()

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALI REKWET DANA F080586*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Strandgata 59I 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 59I	H0201	15/1868/0/8	123	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Strandgata 59 I **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	205 Nattland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19291847		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	30.04.2004

1: Bygning 19291847: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 30.04.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	208
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	208
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2
------------------	-----------------------------	------------------	---

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.01.2003	16.11.1999
Igangsettingstillatelse	27.01.2003	16.11.1999
Tatt i bruk	30.04.2004	16.11.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 59I	H0201	15/1868/0/8	123	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	41	0	41	0	0	0
H02	1	82	0	82	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/1868

Bruksnavn		Beregnet areal	2775.5
Etablert dato	24.05.1996	Historisk oppgitt areal	2778,1
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619560.78	516604.92	0	Ja	2775.5	

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1868//





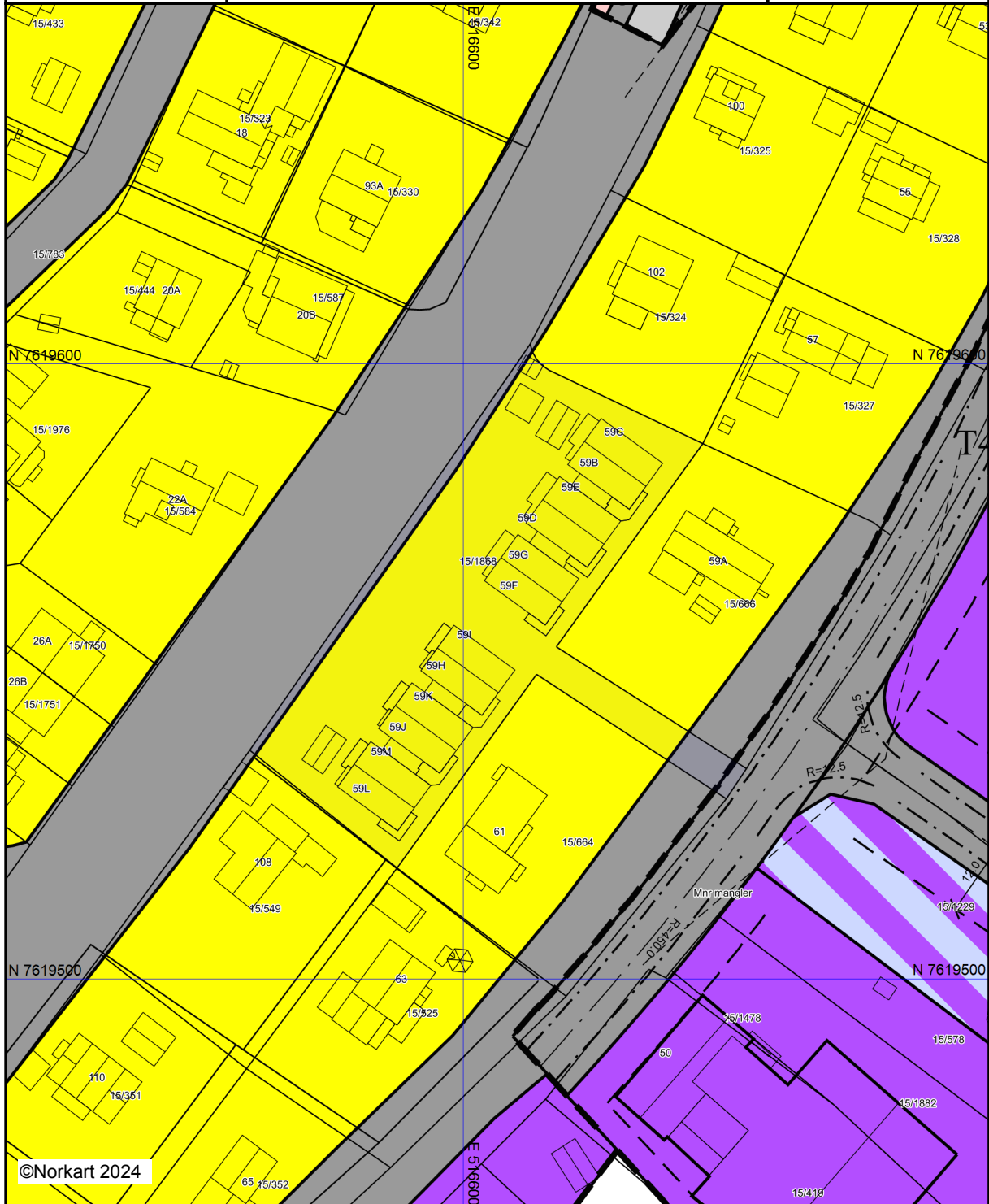
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1868/0/8
Adresse: Strandgata 59I
Dato: 04.11.2024
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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

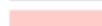
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Skipsled

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3. des. 1963.

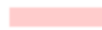
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Forretning/kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift bredde



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1868	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Strandgata 59I, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	723 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_1	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	1 141 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_1	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	2 775 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002183
Navn	Natsteinøyra
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/294/Nastein%c3%b8yra.pdf

Delarealer	Delareal	14 m ²
	Formål	Gate m/fortau
	Feltnavn	T4

Id	1963007
Navn	Sortland bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf

Delarealer	Delareal	157 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	2 605 m ²
	Formål	Boliger