

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Sommerland 6 B, 8406 SORTLAND
 SORTLAND kommune
 gnr. 1, bnr. 381

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 20.12.2024

Oppdragsnr.: 12981-1215

Referansenummer: PB4921

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.

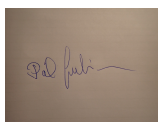
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

- 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Relativt ny leilighet i vertikaldelt 2-mannsbolig.
Rom som på tegning (fra byggesøknad) er betegnet som bod,
er bygd og i bruk som vaskerom. Det er også definert som
vaskerom i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre. Takteking av steinbelagte
stålplater (Decra). Taket ble besikttet fra taket
(takstigen).

Deler av taket var dekket av snø og det var
relativt mørkt på befaringen.

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

Yttervegg

Yttervegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig
kledd med liggende kledning.

Dører og vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Velux takvinduer på de 2 minste soverommene.
Inngangsdør med små glassfelt. Yale dørlås med
kode. Låsen skal også kunne styres via app.
Dør med glassfelt fra stue til terrasse.
Dør med glassfelt fra soverom til luftbalkong
mot nordvest

Annet utvendig

Terrasse i tre mot sørvest. Adkomst fra stue og
bakkenivå. Mindre deler av terrassen er
overbygd.
Luftbalkong mot nordvest, adkomst fra soverom.
Utført i tre.
Overbygd platting i tre ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Himling: Himlingsplater.

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som
trebjelkelag.

Overflater 1.etg

Gulv: Laminat i stue/kjøkken, flis i resterende
rom.

Vegger: Malte plater, våtromsplater på bad.

"Spaltepanel" (Wallribbon) på en vegg i stua.

Tilsvarende "spaltevegg" som delevegg i stua.

Himling: Himlingsplater i alle rom.

Gulv mot grunn er sannsynligvis støpt plate på
mark.

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 "moderat til lav"
aktsomhet mtp radon.

Pipe og ildsted

Boligen har Dovre vedovn med isolert
stålrørspipe. Flis under ovn.

Det ble utført tilsyn fra feier 30.11.2022 uten at
det ble påvist avvik.

Tett trapp i tre mellom etasjene. Malte vanger og
gelender, folierte trinn.

Slette finerte dører (Swedoor) fra byggeår.

Enkelte hyller i boder.

Varme generelt

Vedovn i stua.

Varmepumpe i stua (2021), kan også brukes som
aircondition.

Varmepumpe på soverom mot nord (2023), har
kun vært brukt som aircondition.

Gulvvarme på bad og i gang, 1.etg.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Rommet er oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malte plater på vegg (våtromsplater på vegg bak innredning) og himlingsplater i innvendig tak.

Det er flislagt gulv.

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Det er glipper mellom sluk og klemring nederst, men ut fra monteringsanvisning er klemming utført korrekt.

Ca 1,4 m benk inkl ca 50 cm nedfelt skyllekar i metall. Plass for vaskemaskin og 60 cm skap under benk. 60 cm overskap.

Begge skap mangler håndtak (følger med).

Det er balansert ventilasjon.

Eneste mulighet for hulltaking var i vaskerommet, i vegg mot bad. Det ble ikke registrert unormale forhold.

Bad

Rommet er oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Det er glipper mellom sluk og klemring nederst, men ut fra monteringsanvisning er klemming utført korrekt.

Innredning med slette, mørke fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 1 m skap (ca 10 cm dypt) med speil og lyslist over benken. 2 stk 30 cm vegghengte høyskap. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Ca 1,6 m badekar/dusj (dusjvegger rundt deler av badekaret, kan brukes som stående dusj).

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via ventil i vegg mot vaskerom.

Eneste mulighet for hulltaking var fra vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette, lyse fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat (2 fargenyanser på benken).

Ca 3,1 m benk inkl ca 57 cm benkebeslag med 1,5 kum. Integrert oppvaskmaskin (ca 45 cm) under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrerte kjøle- og fryseskap. 40 cm høy-/matskap.

Videre kokeøy på ca 96x146 cm, inkl ca 60 cm induksjon koketopp. skuffer under benk mot kjøkkenet, spiseplass mot stua. Avtrekkshette i glass og rustfritt stål.

Vannstoppsystem, komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom på loft har enkel vask med skap under, speil med hylle og lyslist over vask. Toalett.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i vaskerom.

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i uteboden.

Det er montert utekran på vegg mot garasjen.

Kranen har både varmt og kaldt vann.

Ca 200 l VV-bereder plassert i utebod.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i vaskerom, automatsikringer (400 V).

Boligen har flere røykvarslere i hver etasje, de fleste fra 2018, samt et slukkeapparat fra 2009.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er fra byggeår.

Grunnmur ser ut til å være av isolerte elementer med utenpåliggende betongbasert plate.

Fundament er trolig stripefundament i betong.

Det er etablert forstøtningsmur av betong rundt avslutning av grøntarealer mot nord og vest. Høyden er fra ca 50 cm på det laveste til 1 m på det høyeste.

Eiendommen ligger i skrånende terreng (fra nordøst mot sørvest).

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	151 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Soverom i 1.etg er del av stua, det er kun en "romskiller/spaltevegg" mellom deler av stua.

Det er ikke dør mellom gang og stue.

Det er satt opp vegg i gang mot trappa, adkomst til bod under trapp fra stua.

Rom ved inngang som på tegning er definert som bod (innvendig bod) er nå i bruk som vaskerom. Det er ikke kjent om bruksendring er byggemeldt.

Slagretning på dør til bod (vaskerom) er endret.

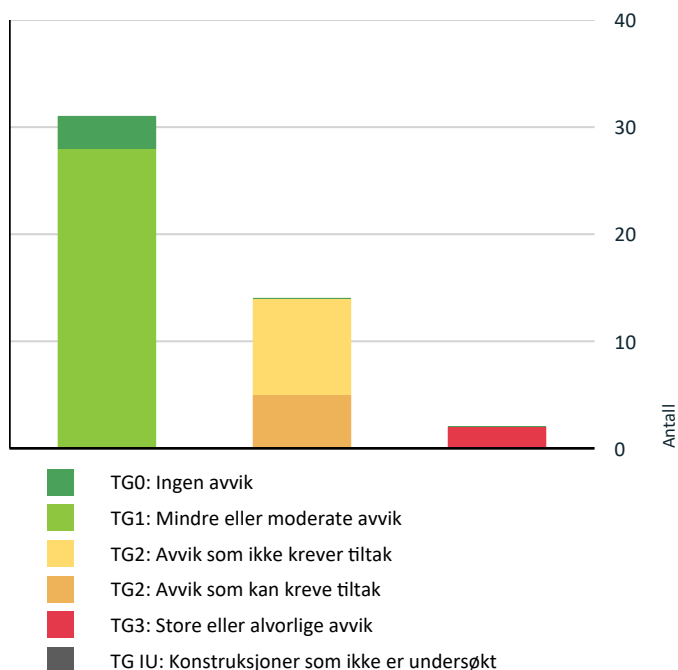
Endringer ser ut til å være gjort av utbygger, etter at byggesøknad er levert til kommunen.

Garasje

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

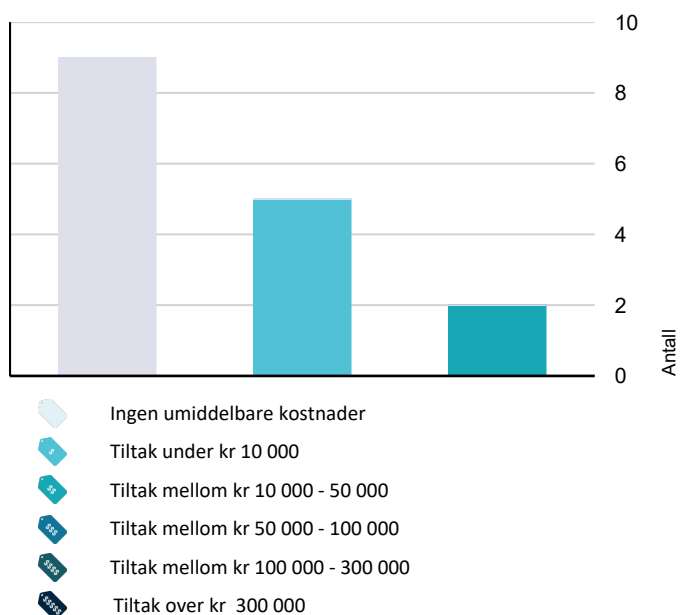
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Anvendelse
Boligen har frem til nylig vært bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Terrasse mot sørvest, luftbalkong mot nordvest
2021	Modernisering	Overbygg over del av terrasse

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra taket (takstigen).
Deler av taket var dekket av snø og det var relativt mørkt på befaringen.

! TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Ifølge Byggforsk produktblad 525-931 bør det monteres snøfanger hvis takvinkel er over 27 grader, Decra selv anbefaler montering av snøfanger på ru takflate over 30 grader.
Vinkelen her er 34 grader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om taket har en ru overflate, bør det vurderes å montere snøfanger. Både ut fra krav og generell sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, takstoler i tre. Det er kun inspeksjonsmuligheter i kott bak knevegg mot nordøst.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Velux takvinduer på de 2 minste soverommene.

Begynnende flassing og spor etter mindre drypplekkasje på takvindu mot nordøst, nederst i hjørner. På vindu mot sørvest er det også merker, men mye mindre.
Pakninger på vindu bør sjekkes og eventuelt utbedres. Videre bør situasjonen holdes øye med.
Flassing/merker kan selvfølgelig også skyldes kondensering, men selve kondenseringen kan igjen skyldes mindre avvik i pakninger.
Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for vinduer



Begynnende flassing og spor etter mindre drypplekkasje

! TG 2 Dører

Inngangsdør med små glassfelt. Yale dørlås med kode. Låsen skal også kunne styres via app.
Dør med glassfelt fra stue til terrasse.
Dør med glassfelt fra soverom til luftbalkong mot nordvest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør fra stue til terrasse har seget litt, men "tar ikke" ennå.
Dør fra soverom til luftbalkong har seget noe og tar sa vidt i karm (beslag).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad som har seget bør justeres. Kostnad er her såpass liten at ingenting settes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre mot sørvest. Adkomst fra stue og bakkenivå. Mindre deler av terrassen er overbygd (2021).

Det er ikke montert rekkverk, men terrassen er så nært bakken at dette ikke er et avvik.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Platting ved inngang

Overbygd platting i tre ved inngangsparti.

TG 2 Luftebalkong

Luftebalkong mot nordvest, adkomst fra soverom. Utført i tre.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

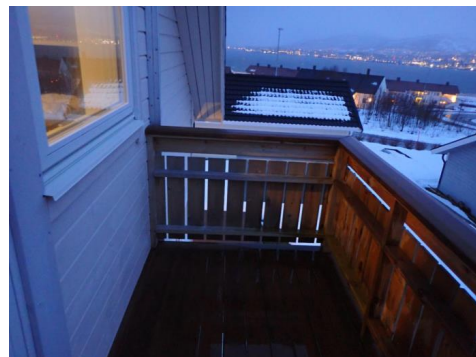
Rekkverket er 89 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør heves til 100 cm for å tilfredsstille dagens krav.

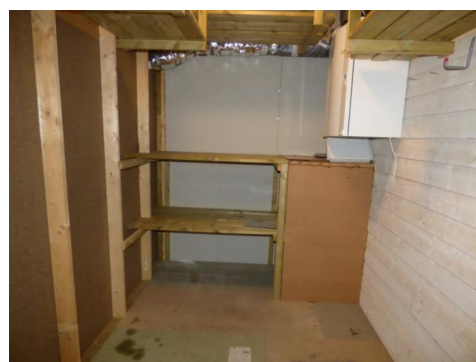
Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendig bod

Utvendig bod ved inngangsparti. Tett inngangsdør. Gulv av sponplater. To vegger uten kledning, gipsplater på en vegg (sørøst, mot nabo), utvendig panel på vegg mot leiligheten. Gipsplater også under takkassen. Ingen kledning i tak. Noen hyller langs en vegg. Ventilasjonsanlegg og VV-bereder er plassert i boden.

Denne boden beskrives ikke andre steder i rapporten.



Fra utebod

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater 1.etg

Gulv: Laminat i stue/kjøkken, flis i resterende rom.

Vegger: Malte plater, våtromsplater på bad. "Spaltepanel" (Wallribbon) på en vegg i stua. Tilsvarende "spaltevegg" som delevegg i stua. Himling: Himlingsplater i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hakk/mindre overfladisk skade i flis i gangen.

Stedvis en del knirk i laminat, mest merkbart ved ovn i stua.

Laminat når ikke kjøkkeninnredning på et punkt. Her er det sokkel på innredningen som trenger en mindre justering.

En del merker i vegger etter div oppheng.

Mindre merker i himling i stua etter oppheng.

Konsekvens/tiltak

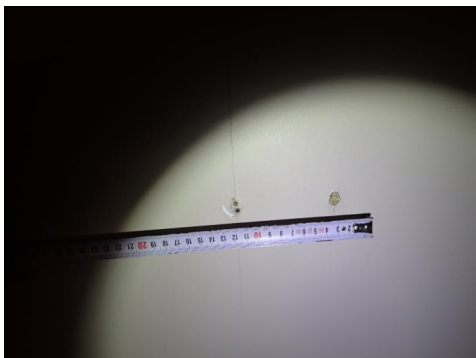
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mindre, lokale tiltak.

Merker i vegg kan evt sparkles/flekk-males. Dette er en midlertidig løsning, men det synes litt i overkant å male opp hele rom pga enkelte merker. Dette vil imidlertid være opp til ny eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på merker i vegg (stue mot nordvest)



Stue

TG 1 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Himling: Himlingsplater.

Stedvis enkelte merker i vegg etter diverse oppheng. Merkene kan utbedres lokalt (midlertidig).

Avvik på loft blir for lite til å gi en generell TG2 for overflater på loftet.



Soverom mot nord

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er sannsynligvis støpt plate på mark.

TG 1 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag.

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 "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Hvis det er utført målinger, skal dokumentasjon ha blitt levert til kommunen sammen med byggesøknad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har Dovre vedovn med isolert stålrørpipe. Flis under ovn. Det ble utført tilsyn fra feier 30.11.2022 uten at det ble påvist avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene. Malte vanger og gelender, folierte trinn.

Et par mindre, overfladiske merker i et par trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

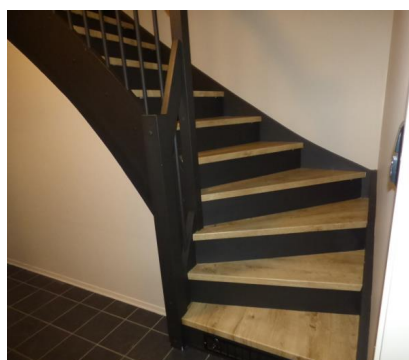
Håndlisten følger med (ligger i garasjen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Slette finerte dører (Swedoor) fra byggeår.

! TG 1 Varmer generelt

Vedovn i stua.
Varmepumpe i stua (2021), kan også brukes som aircondition.
Varmepumpe på soverom mot nord (2023), har kun vært brukt som aircondition.
Gulvvarme på bad og i gang, 1.etg.

! TG 1 Skap og reoler

Enkelte hyller i boder.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegg (våtromsplater på vegg bak innredning) og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del merker i vegg. Enkelte plateskjøt er sparklet og pusset i etterkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger bør vurderes malt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er 1,5 cm fall fra dør til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Det er glipper mellom sluk og klemring nederst, men ut fra monteringsanvisning er klemming utført korrekt.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ca 1,4 m benk inkl ca 50 cm nedfelt skyllekar i metall. Plass for vaskemaskin og 60 cm skap under benk. 60 cm overskap. Begge skap mangler håndtak (følger med).



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eneste mulighet for hulltaking var i vaskerommet, i vegg mot bad. Det ble ikke registrert unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis mindre glipper i fuging mellom veggplater og bunnlist. Fuging mellom bunnlist og sokkelflis er utført med flislim (tilsv), ikke med elastisk fugemasse. Det er også en del glipper/sprekker i fugingen. Det kan også se ut som det (i hvert fall stedvis) er brukt flislim (tilsv) mellom veggplate og bunnlist, med elastisk fugemasse utenpå. Noe hullyd i 2 sokkelflis på vegg mot naboelighet, sprekker i fuging over. Dette kan skyldes at det ikke er brukt elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er badekar/dusjkabinett er ikke avvirket av avgjørende betydning. Hvis det på sikt monteres dusjhjørne må fuging i våtsone utbedres.

Det burde være elastisk fugemasse mellom bunnlist og sokkelflis. Det vil imidlertid være arbeidskrevende å fjerne eksisterende fuger. Det er også en viss sjanse for at sokkelflis kan bli skadet. Det anbefales derfor ingen umiddelbare tiltak.

Ifølge hjemmelshaver vil fuging "mellom flis og veggplater" bli utbedret før salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på oppsprekking av flislim mellom bunnlist og sokkelflis

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Mindre "trapping" på en flis (noe høyere enn resten).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Det er glipper mellom sluk og klemring nederst, men ut fra monteringsanvisning er klemming utført korrekt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Front på badekar/dusj må demonteres for å komme til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anbefales, front må uansett demonteres for å komme til.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette, mørke fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 1 m skap (ca 10 cm dypt) med speil og lyslist over benken. 2 stk 30 cm vegghengte høyskap. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterner. Ca 1,6 m badekar/dusj (dusjvegger rundt deler av badekaret, kan brukes som stående dusj).

Stenging av sluk med "vrider" på badekaret er defekt og er koblet fra. Det brukes vanlig propp i sluken. Hjemmelshaver sier videre at håndtak for å stille varmt vann i dusjen er tregt (har vært forsøkt byttet). For å fylle badekaret må dusjhodet brukes.

Det er åpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra cisternen, men åpningen bør "rengjøres".



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via ventil i vegg mot vaskerom.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eneste mulighet for hulltaking var fra vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette, lyse fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat (2 fargenyanser på benken).
Ca 3,1 m benk inkl ca 57 cm benkebeslag med 1,5 kum. Integrert oppvaskmaskin (ca 45 cm) under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrerte kjøle- og fryseskap. 40 cm høy-/matskap. Videre kokeøy på ca 96x146 cm, inkl ca 60 cm induksjon koketopp. skuffer under benk mot kjøkkenet, spise plass mot stua. Avtrekkshette i glass og rustfritt stål. Vannstoppsystem, komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har enkel vask med skap under, speil med hylle og lyslist over vask. Toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasjer fra vannrør til toalett og vannrør under vask.
Drypplekkasjer under vask har medført mindre fuktskjolder i veggplater under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge hjemmelshaver vil veggplater bli byttet og drypplekkasjer utbedret før salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Mindre rustmerker i r-i-r skap på bakvegg. Noe mindre irr på en kobling. Sprut-deksel mangler (vil bli montert før salg). Drypplekkasjer fra vannrør til toalett og vannrør under vask (toalett loft).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge hjemmelshaver vil drypplekkasjer (og kobling i r-i-r skap) bli utbedret før salg. Videre skal resterende koblinger i boligen gås over før salg. Sprutdeksel vil bli montert før salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe mindre irr på kobling

Tilstandsrapport



Mindre rustmerke på bakvegg

TG 2 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ingen dedikerte stakpunkt, men det er mulig det lar seg stake fra sluk. Eventuelt kan utvendig stakpunkt benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i uteboden.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utekran på vegg mot garasjen. Kranen har ifølge hjemmelshaver både varmt og kaldt vann.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i utebod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

VV-bereder er kledd inn med plater som er skrudd og limt fast. Berederen lot seg derfor ikke kontrollere. Det kunne heller ikke påvises om det er muligheter for avrenning ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hjemmelshaver sier at det skal gjøres tiltak på kassen slik at det vil bli enkelt å komme til og sjekke. Hvis selger ikke rekker dette før salg, anbefales det at ny eier gjør tiltak. Hvis det ikke er etablert mulighet for avrenning ved lekkasje, bør dette etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fra utebod, VV-bereder i kasse til høyre

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 i vaskerom, automatsikringer (400 V).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har flere røykvarslere i hver etasje, de fleste fra 2018, samt et slokkeapparat fra 2009.

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?
Nei Slokkeapparat er fra 204
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur ser ut til å være av isolerte elementer med utenpåliggende betongbasert plate. Fundament er trolig stripefundament i betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmurer av betong rundt avslutning av grøntarealer mot nord og vest. Høyden er fra ca 50 cm på det laveste til 1 m på det høyeste.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurer med høyde over 0,5 m der det er "hardt underlag" skal sikres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille gjeldende krav bør det settes opp rekkverk/annen sikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur i betong, her fra høyeste område

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånende terreng (fra nordøst mot sørvest).

Vurdering av avvik:

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

Deler av tomt ved vei var dekket av snø og lot seg ikke inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omliggende terreng medfører at det ikke lar seg gjøre terrengjusteringer. Offentlig vei ligger like ved garasjen og videre opp er det andre private eiendommer.

Det er mulig at en avledningsgrøft ved garasjen kan etableres. Dette arealet var dekket av snø på befaringen.

Situasjonen bør holdes øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

2022

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Betongdekke. Yttervegger i tre på lav "sokkel" av lettklinker, utvendig liggende kledning. Pulttak med taktekke av Decra, undertak montert. Takrenner og nedløp i metall.

Vegger er isolert (10 cm) og kledd innvendig med OSB-plater. Tak/himling er ikke isolert, med unntak av rom i bakkant.

Leddport i aluminium med portåpner. Tett inngangsdør og dør mellom garasje og rom i bakkant (Harmonie). 2-lags vinduer fra byggeår (produsert i 2020).

Innlagt strøm, sikringsboks i rom i bakkant. Elbil-lader (og strøm generelt) montert 2023.

Rom i bakkant av garasjen har betongdekke, malte OSB-plater på vegg og himlingsplater i innvendig tak.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

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
Forsikring	Kr.	7 620
Eiendomsskatt	Kr.	3 885
Vann og avløp	Kr.	8 135
Feiing	Kr.	776
Renovasjon (240 l)	Kr.	5 408
Vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

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.	4 050 000
--	------------	------------------

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

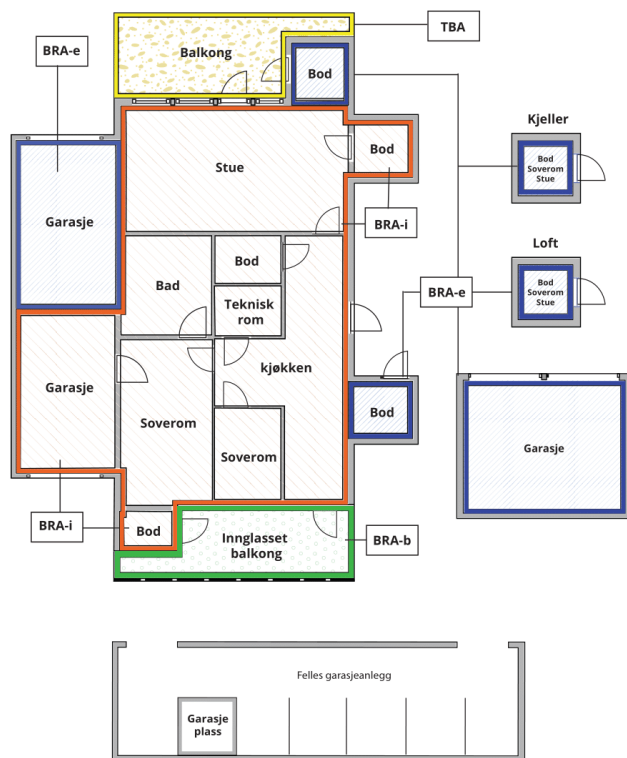
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	69	6		75	41		75
Loft	44			44	3	5	49
SUM	113	6			44	5	124
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , Bod	Utebod	
Loft	Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Kommentar

Under utvendig åpent areal er også platting ved inngang tatt med.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i 1.etg er del av stua, det er kun en "romskiller/spaltevegg" mellom deler av stua.

Det er ikke dør mellom gang og stue.

Det er satt opp vegg i gang mot trappa, adkomst til bod under trapp fra stua.

Rom ved inngang som på tegning er definert som bod (innvendig bod) er nå i bruk som vaskerom. Det er ikke kjent om bruksendring er byggemeldt.

Slagretning på dør til bod (vaskerom) er endret.

Endringer ser ut til å være gjort av utbygger, etter at byggesøknad er levert til kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I hovedsak el-arbeider (varmepumper, strøm til garasje).

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alle soverom på loft har for liten lysflate.

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		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

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 byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ble satt opp i 2022.

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)
Tomannsbolig	107	12
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2024	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	381		0	448.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sommerland 6 B							
Hjemmelshaver Jakobsen Marte Irene Merkesnes							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen har beliggenhet på Strand, ca 3,5 km fra Sortland sentrum. Kort vei til butikker, skole og barnehage.
Adkomstvei Adkomst fra kommunal vei.
Tilknytning vann Offentlig
Tilknytning avløp Offentlig
Regulering Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Om tomten Solåpen, svakt skrånende tomt, Gruset innkjørsel og parkering. Grøntareal mot sørvest. Det meste av tomten var dekket av snø på befaringen. Ifølge hjemmelshaver ble det i 2024 laget større parkeringsareal og grøntområde, samt at det ble etablert støttemur rundt deler av tomt mot vest.
Tinglyste/andre forhold Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten. Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.
Bebyggelsen I tillegg til boligen er det en garasje på tomta. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 041 500	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
185 000	2018	Gjelder kun tomt

Forsikring

Selskap Storebrand	Avtalenr 9248766	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 7 620
Kommentar Inkl rabatter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	22.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	03.12.2024		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	03.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2017		Gjennomgått	2	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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](#)

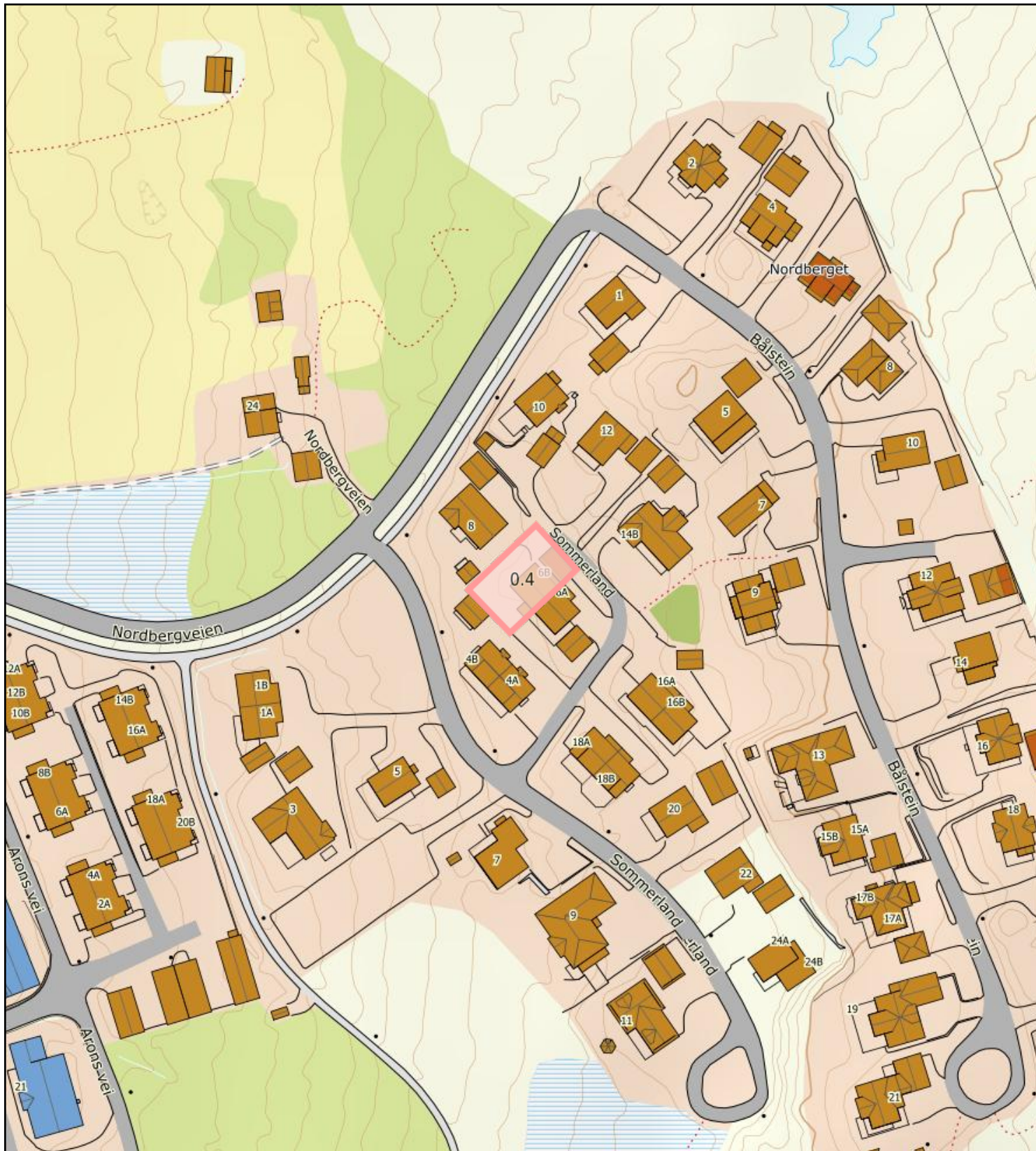
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/PB4921>

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 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.12.2024 13:03

Eiendomsdata verifisert: 03.12.2024 13:02

GÅRDSKART 1870-1/381/0

Tilknyttede grunneiendommer:
1/381/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.4	0.4
0.0	0.0
0.4	0.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 03.12.2024 13:04 Eiendomsdata verifisert: 03.12.2024 13:02	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.4 0.0 0.4	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 1870-1/381/0 Tilknyttede grunneiendommer: 1/381/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240282
Adresse	Sommerland 6B		
Postnr.	8406	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
		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	Marte	Etternavn	Jakobsen

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

Egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget garasje 2022, mur rundt tomt 2024, større parkering 2024, laget større hage 2024, bygget platting og lufterveranda 2019, vinterhage 2021.

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

Melbu varmepumper, kjøpt gjennom obs bygg. Elbil lader og strøm garasje ble gjort av elektroinstallasjon.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert varmepumpe i 1.etg 2021. Montert varmepumpe i 2.etg 2023. montert el-bil lader i garasje 2023, lagt stgøm ut til garasje 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elektro installasjon AS

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 Elektroinstallasjon

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

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.
--------------------------	--

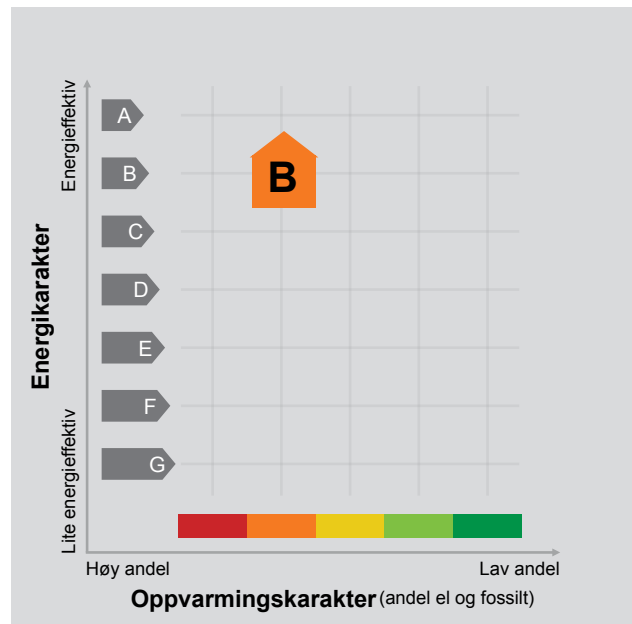
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	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.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Sommerland 6B
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300674713
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59999
Dato	13.12.2024



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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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 vertikal delt
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.11.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	381	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6247261808	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300674713	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Sommerland 6B, 8406 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Dovre AS	Sense (alle modeller)

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.11.2022	Tilsyn av fyringsanlegg	16.06.2022	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6247261808

BruksenhetId	6418068896	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301031626	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6418068896.

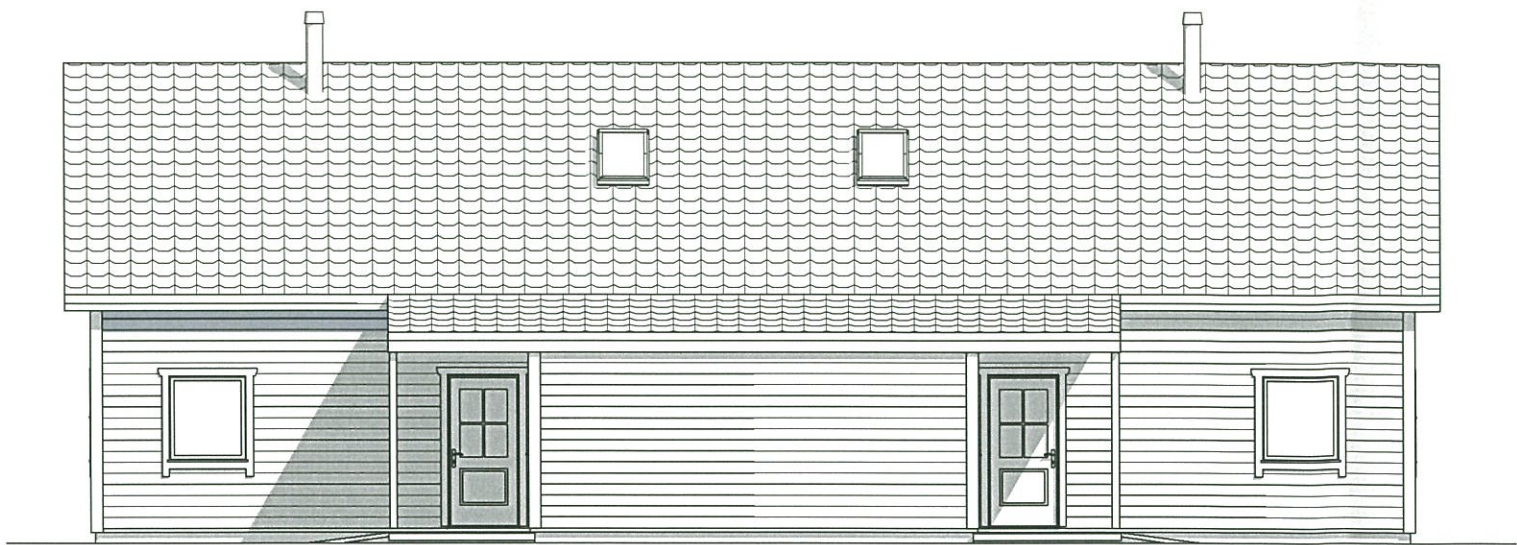
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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 Plan og utvikling		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Jp.ID: 19/15180		
Ansvarlig søker: Tre-Bo AS Lilandsveien 150 8407 Sortland		Tiltakshaver: Per Aage og Kristin Myrseth Krekling I Marte Jakobsen Sommerland 6 A I Sommerland 6 B 8406 Sortland I 8406 Sortland		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Sommerland 6A og 6B		Gnr.: 1	Bnr.: 381 og 437	Seksjonsnr.:
Tiltakstype: Tomannsbolig med garasjer.				
Dato søknad om tiltak:	Dato igangsettings-tillatelse gitt:	Dato brukstillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:	
18.04.2017	22.06.2017	19.03.2018 og 19.07.2018	27.09.2019	
Vedtaksdato:	Saksnr.:			
30.09.2019	457/19			
Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.				
Merknader:				
Sted: Sortland	Dato: 30.09.2019	Underskrift: Kamilla Iversen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.</i>		
Klagerett: Du kan klage på dette vedtaket til Fylkesmannen i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Fylkesmannen i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.				

Vedlegg E-1

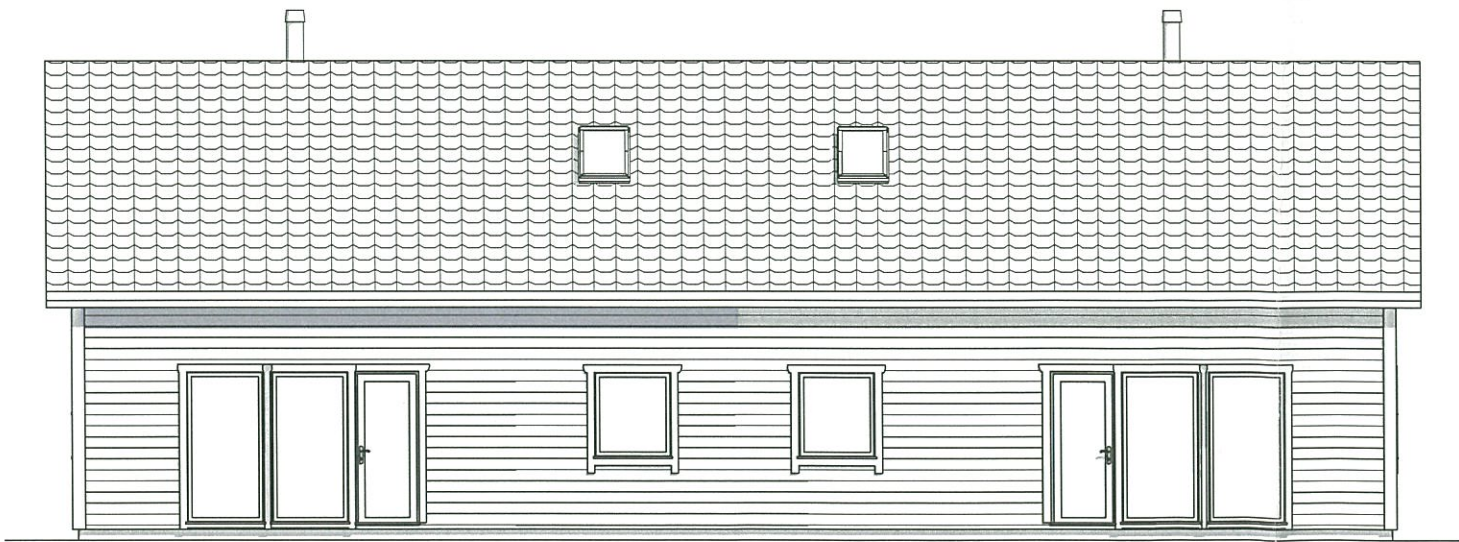
Denne tegning ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

REV	DATO	REVISJON	SIGN



Tre-Bo AS

TILTAKSHVER: Tre-Bo AS

BYGGEPLASS: Sommerland 6, 8400 Sortland

G.nr./B.nr.: .

KOMMUNE: Sortland



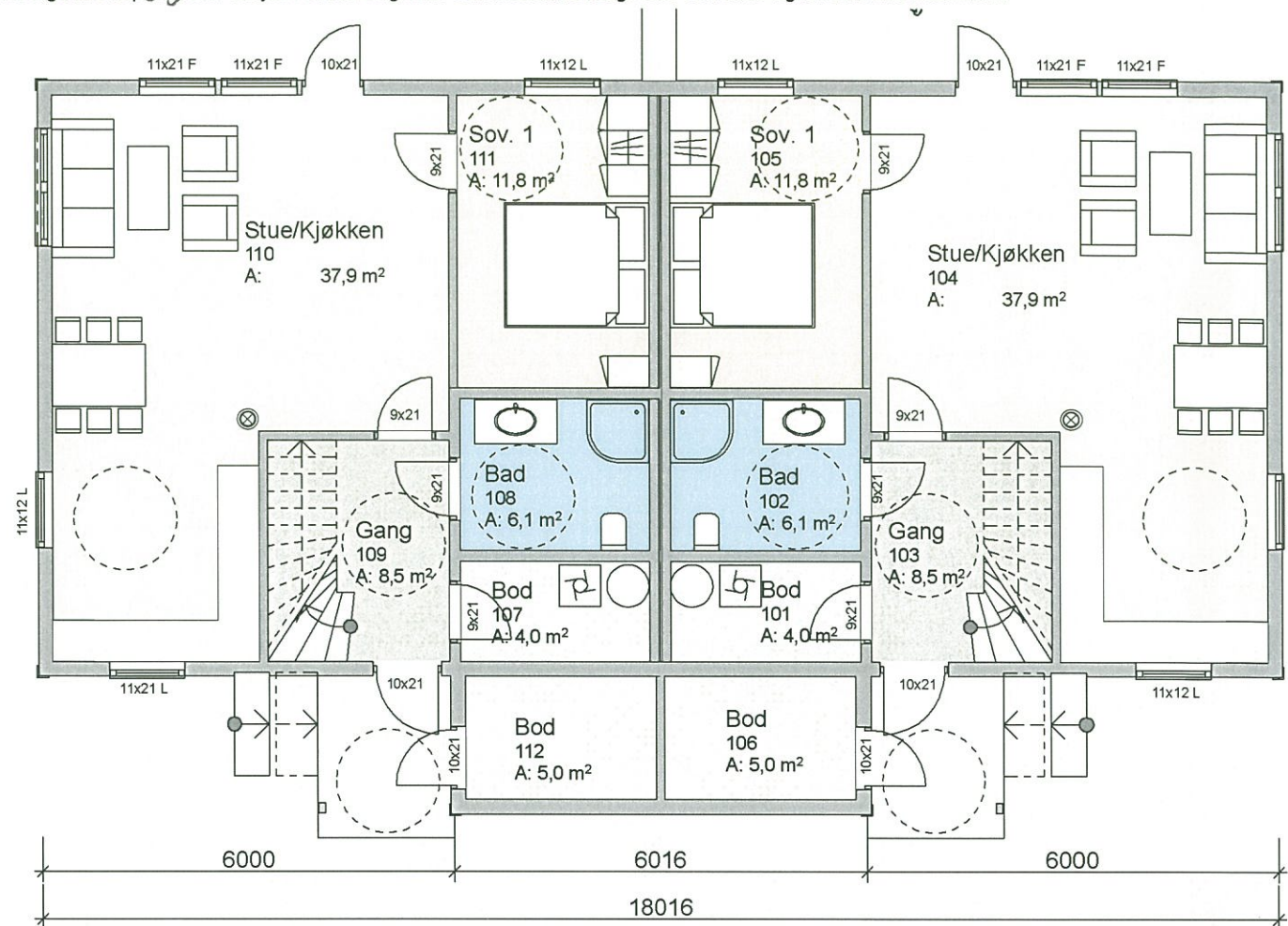
Teknisk Tegning

Gårdsveien 5, 8481 Blak
(Kjøpmansgate 10A, 8400 Sortland)
TE: 970 44 933
E-mail: post@lalinja.net
www.lalinja.net

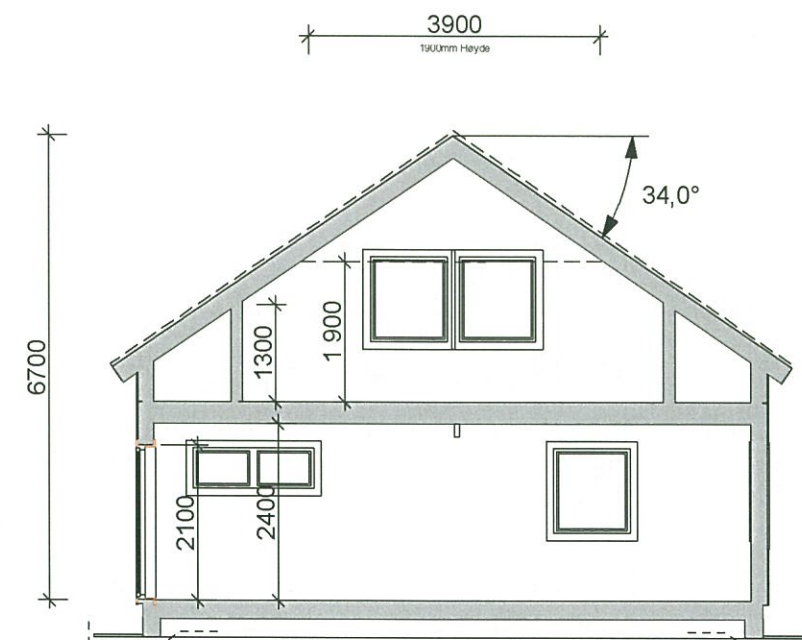
TEGN. INNHOLD		TILTAKSART		MÅL	
Fasader uten oppløft		Leiligheter		1:100	
PROSJEKT					
2-mannsbolig					
ARKITEKT	DATO	TEGN	PROSJEKT NR	TEGN NR	
.	17.03.17	ALFR	2017009	6	

Vedlegg E-2

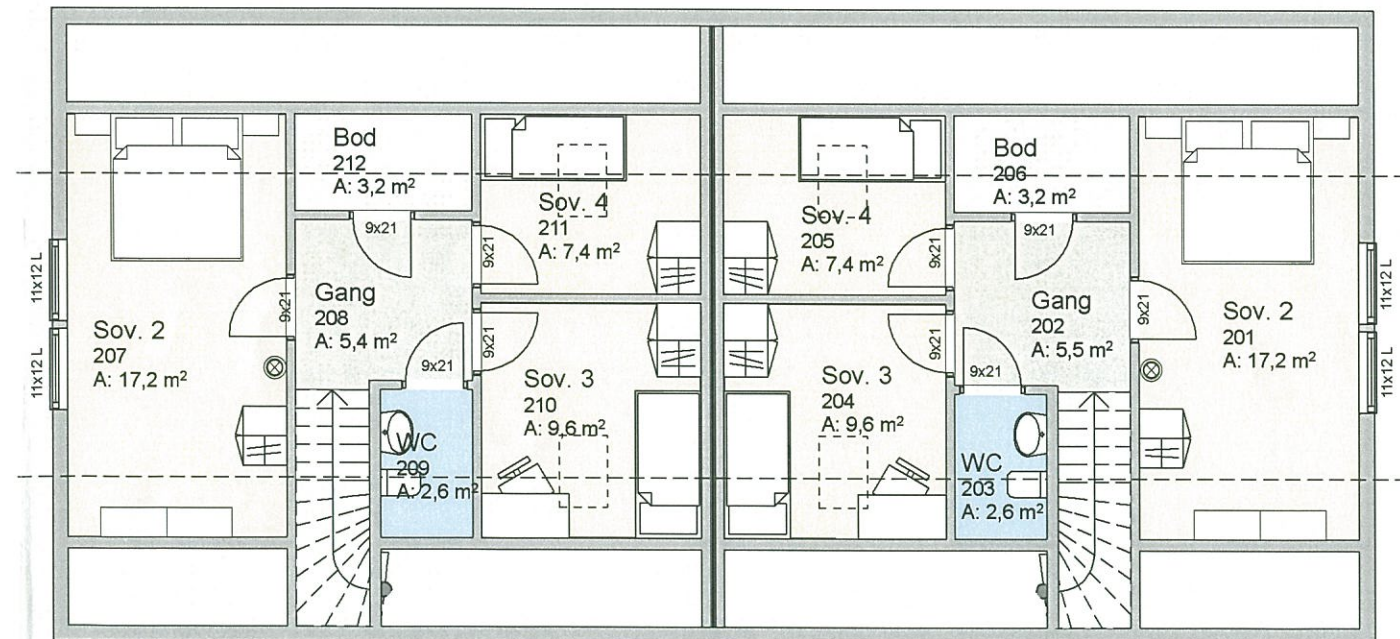
Denne tegning ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Hovedplan



Snitt A-A



Plan 2. Etasje

Arealberegninger i hht. NS3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr. etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
H. etp plan	139,6	10,2	149,8
2. etg. Plan	89,2	0,0	89,2
SUM:	228,8	10,2	239,0
BYA:	156,0	19,8	175,8

REV	DATO	REVISJON	SIGN

MESTERHUS
Tre-Bo AS

TILTAKSHVER
Tre-Bo AS
BYGGERE
Sommerland 6, 8400 Sortland
G.nr.B.nr.
KOMMUNE
Sortland

La Lirja
Teknisk Tegning
Gårdveien 5, 8481 Blåk
(Kjøpmansgata 10A, 8400 Sortland)
Tlf 970 44 933
E-mail: post@lirja.net
www.lirja.net

TEGN, INNHOLD		TILTAKSART		MÅL	
Plan og Snitt U/oppløft		Leiligheter		1:100	
PROSJEKT					
2-mannsbolig					
ARKITEKT	DATO	TEGN	PROSJEKT NR.	TEGN NR.	
.	17.03.17	ALFR	2017009	13	



Reguleringsbestemmelser for "Strand Sentrum"

Plannr. 210

Vedtatt. 21.04.05.

§ 1 OMFANG..

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

§ 2 OFFENTLIGE BYGNINGER, SKOLE , O1

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

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

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

§ 4 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1, B2

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

§ 5 FORRETNING F1

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

§ 6 FELLES OMRÅDER FP1, FP2 , L1, L2,

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

§7 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

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

§ 8 FRIOMRÅDER, Park, turveg, I1

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

§ 9 SPESIALOMRÅDER, KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, FR1, FR2,

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

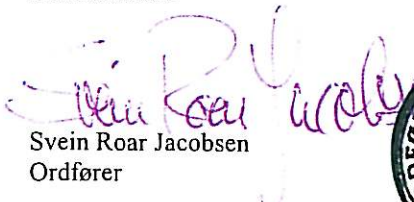
§ 10 FELLESBESTEMMELSER

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

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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


Svein Roar Jacobsen
Ordfører




Ottar Skog
Myndighet

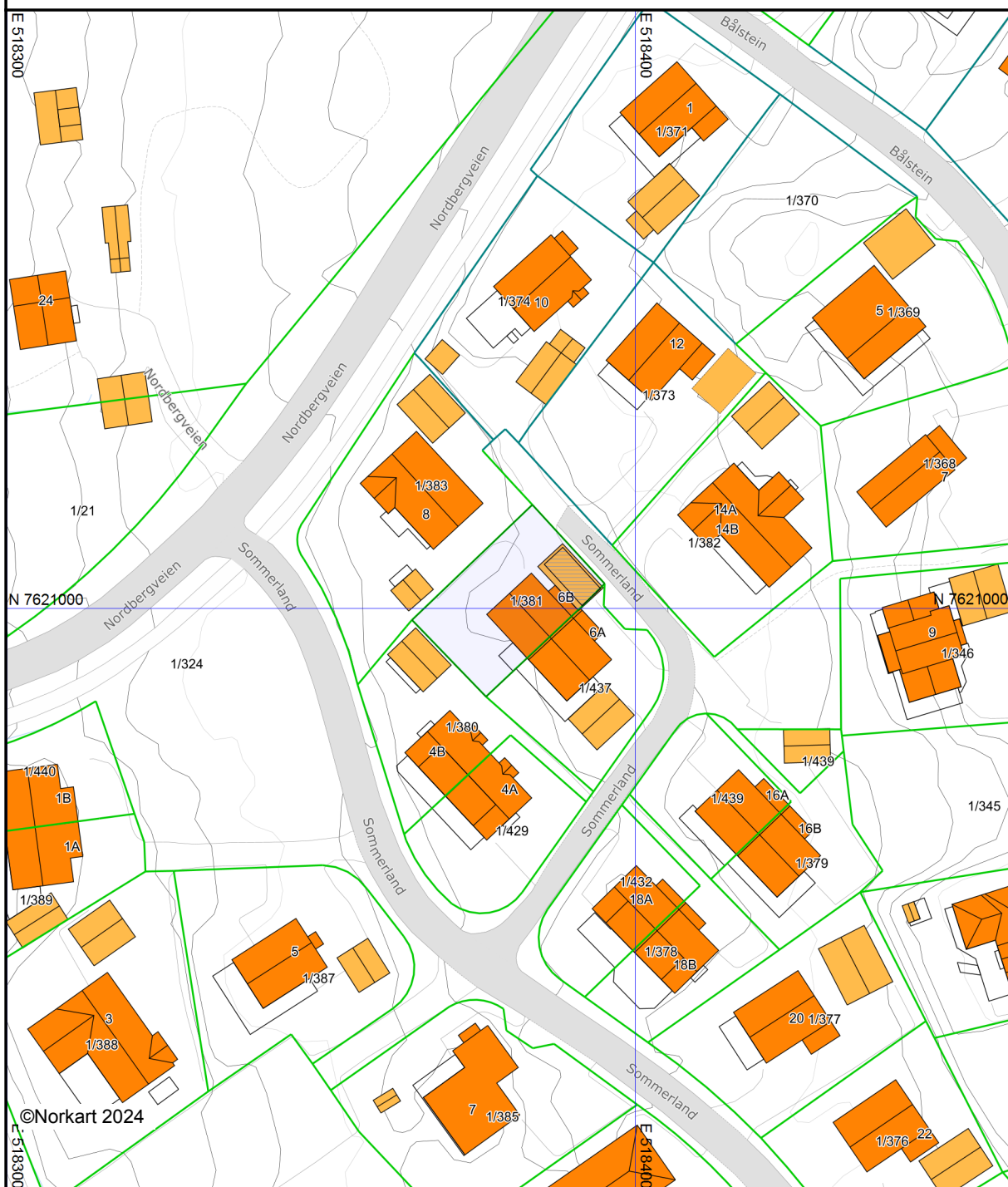
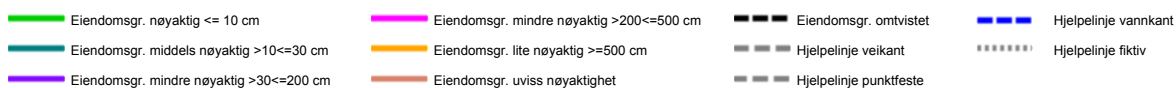


Grunnkart

Eiendom: 1/381
Adresse: Sommerland 6B
Dato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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.



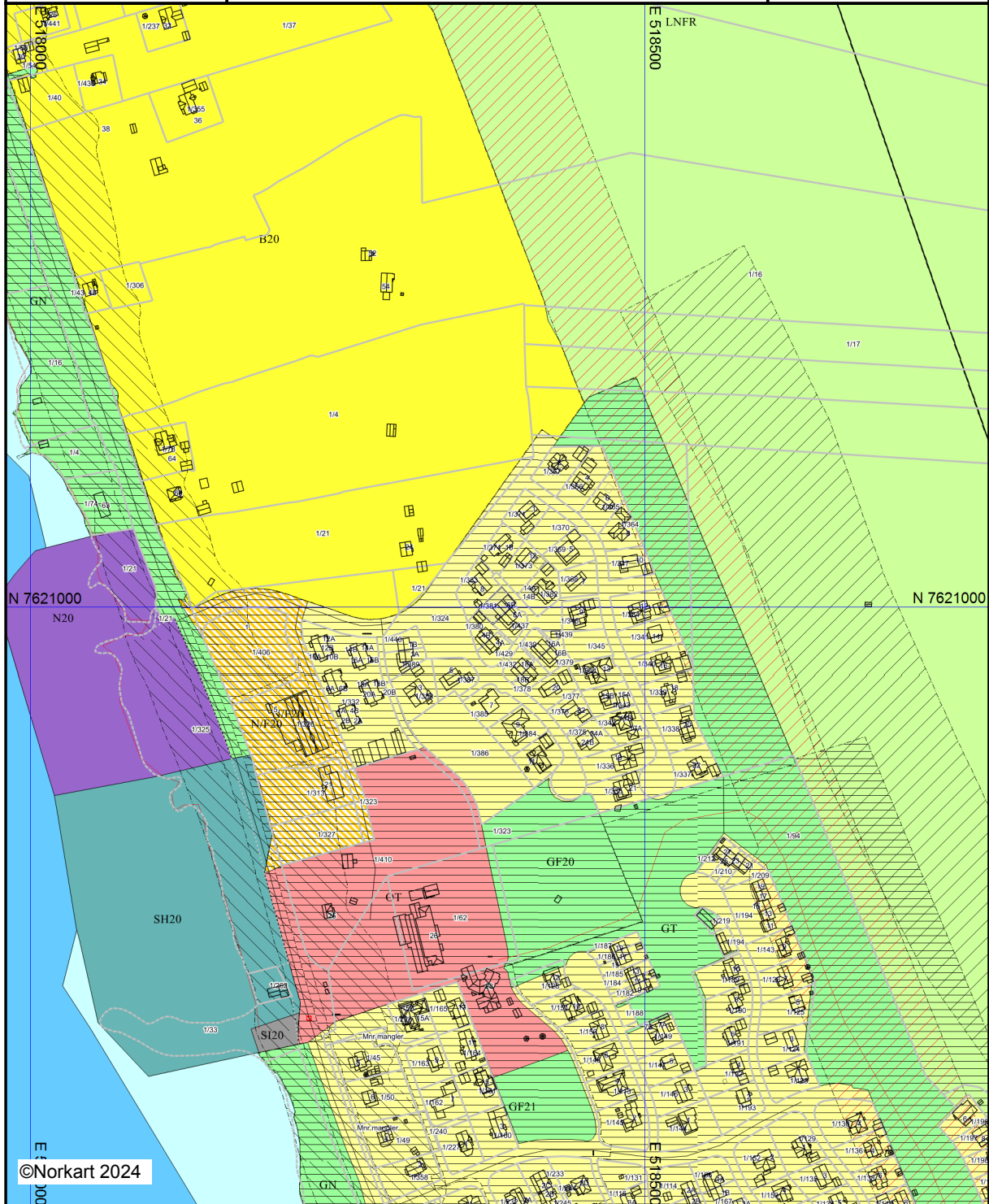
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/381
Adresse: Sommerland 6B
Dato: 21.11.2024
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.

Kommune	Sortland
	Boks 117
	8401 Sortland
	974792206

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr. 08/1702	
Målebrev nr. 01381	
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1	381	
	Bruksnavn/adresse 1/381		
Areal	985.58 m ²		

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	9.6.2009		
Rekvirent	Tre-Bo AS	Gnr.	Bnr.
		1	324
Bestyrer	Odd Richard Olsen		
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av Gnr. 1 Bnr. 324. Deling godkjent 02.09.2008 i sak nr.279/08 Eiendommen skal benyttes til boligformål.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland	25.08.2009	 Ottar Skog	 Odd Richard Olsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST MÅLEBREV
DAGBOKNR 646890
3 SEPT 2009
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Representasjonspunkt

X 7620995

Y 518383

Jnr

08/1702

Kartblad

33-1-502-337-65

X

Landsnett

Målebrev nummer

01381

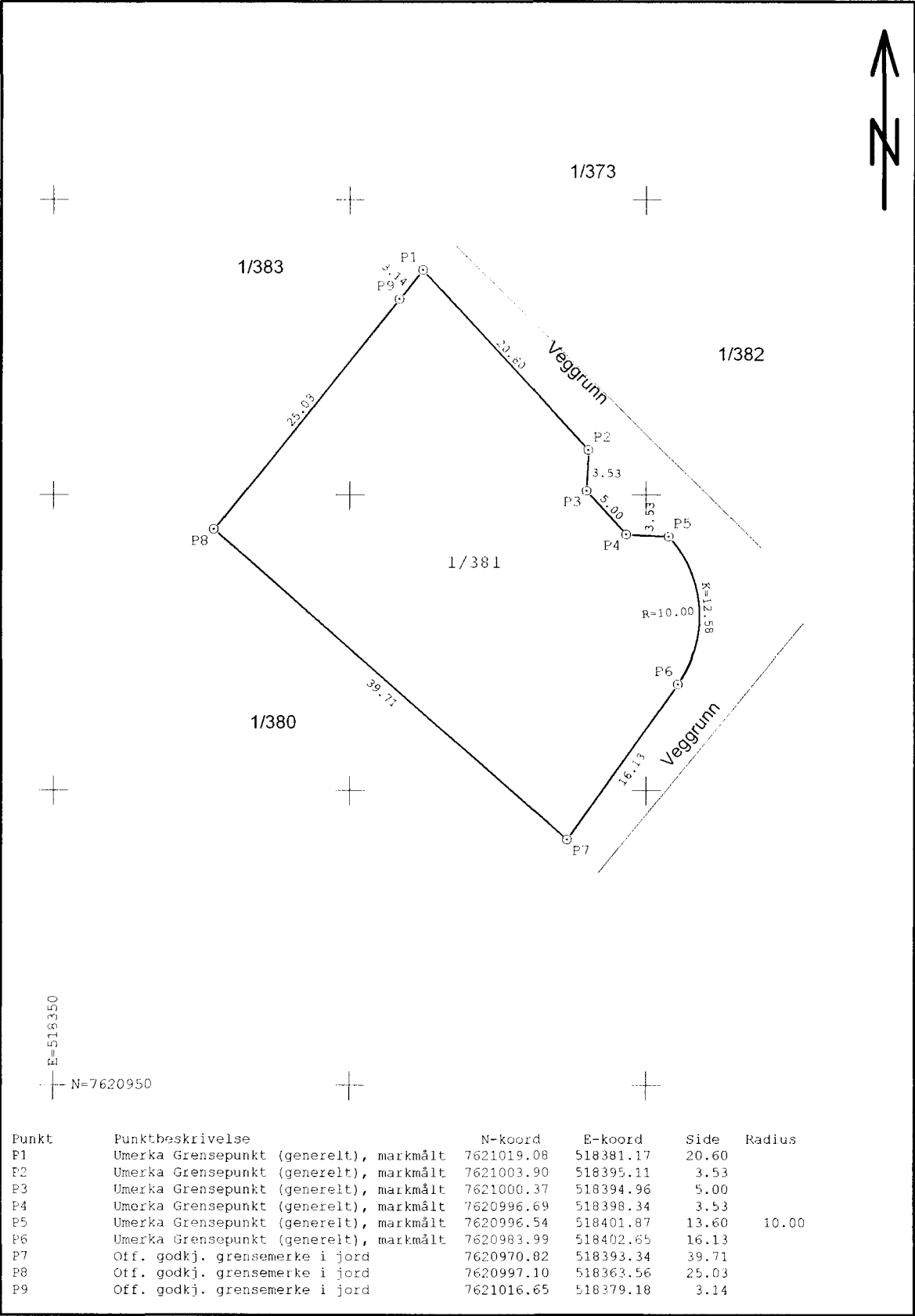
Målestokk

1: 500

Areal

985.58

m²



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
P1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7621019.08	518381.17	20.60	
P2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7621003.90	518395.11	3.53	
P3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7621000.37	518394.96	5.00	
P4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7620996.69	518398.34	3.53	
P5	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7620996.54	518401.87	13.60	10.00
P6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7620983.99	518402.65	16.13	
P7	Off. godkj. grensemerke i jord	7620970.82	518393.34	39.71	
P8	Off. godkj. grensemerke i jord	7620997.10	518363.56	25.03	
P9	Off. godkj. grensemerke i jord	7621016.65	518379.18	3.14	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	448.8
Etablert dato	10.05.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	29.05.2020 08.06.2020	20/1142		1/324, 1/381, 1/383
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	29.05.2020 08.06.2020	20/1142		1/380 (11,4), 1/381 (-11,4) 1/383, 1/437
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.05.2020 08.06.2020	19/1818 19/897	Sendt til tinglysing 07.07.2020	1/381 (-47,9), 1/383 (47,9) 1/324, 1/380
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.03.2018 16.03.2018	18/148	Tinglyst 16.03.2018	1/381 (-477), 1/437 (477,1) 1/324, 1/380
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.08.2013 06.08.2013	13/694		1/324, 1/380, 1/381, 1/383
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.2009 10.05.2012	08/1702	Tinglyst 11.05.2012	1/324 (-985,4), 1/381 (985,4) 1/380
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Kart- og delingsforretning	09.06.2009 10.05.2012	08/1704		1/324, 1/374, 1/380, 1/381, 1/383
Endre egenskaper Annen forretningstype	09.06.2009 10.05.2012			1/381

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7620997.22	518378.87		Ja	448.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN MARTE I M F040496*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sommerland 6B 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sommerland 6 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300674713		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	30.09.2019
2	301031626		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.03.2022

1: Bygning 300674713: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 30.09.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	125
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	125
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	87,9
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.06.2017	16.03.2018
Midlertidig brukstillatelse	09.07.2018	09.07.2018
Ferdigattest	30.09.2019	30.09.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sommerland 6B	H0101	1/381	114,4	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44,6	0	44,6	50	0	50
H01	1	69,8	0	69,8	75	0	75

2: Bygning 301031626: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 14.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.03.2022	16.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/381	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

Sommerland 6B

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strand nord	8 min	🚶
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.6 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	26 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 37 min	🚗

Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
94 elever, 10 klasser	0.6 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
448 elever, 36 klasser	3.6 km	
Sortland videregående skole	6 min	🚗
650 elever, 32 klasser	3.6 km	
Sortland videregående skole - Filial ...	14 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Aronsvei 26	8 min	🚶
-------------	-------	---

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

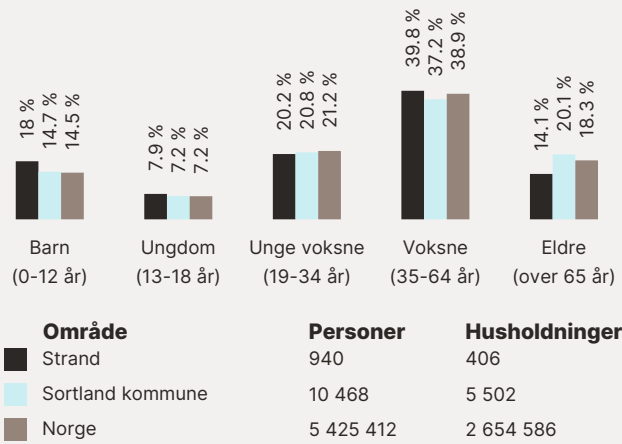


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strand barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
51 barn	0.9 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	5 min	🚗
27 barn	3.3 km	
Nordskogen barnehage (0-5 år)	6 min	🚗
31 barn	3.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Strand	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Rema 1000 Sortland	4 min	🚗
PostNord	2.6 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

- 

Strand skole

Ballspill

11 min

 0.8 km
- 

Sortland idrettsplass

Ballspill, sandvolleyball

6 min

 3.6 km
-  Expo Trening

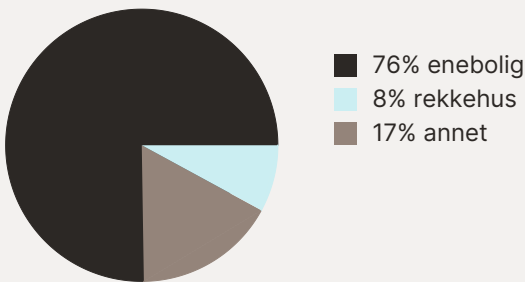
5 min


-  Feel24 Rådhusgata

6 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Skibsgården Senter

6 min

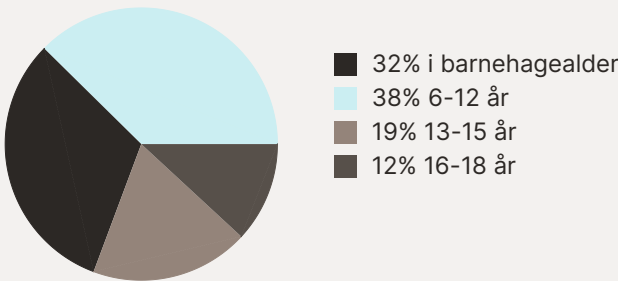

- 

Apotek 1 Sortland

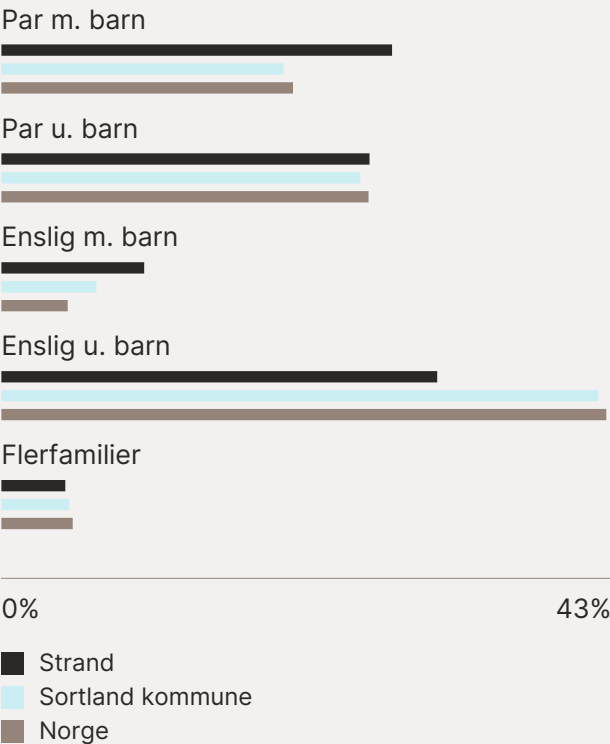
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

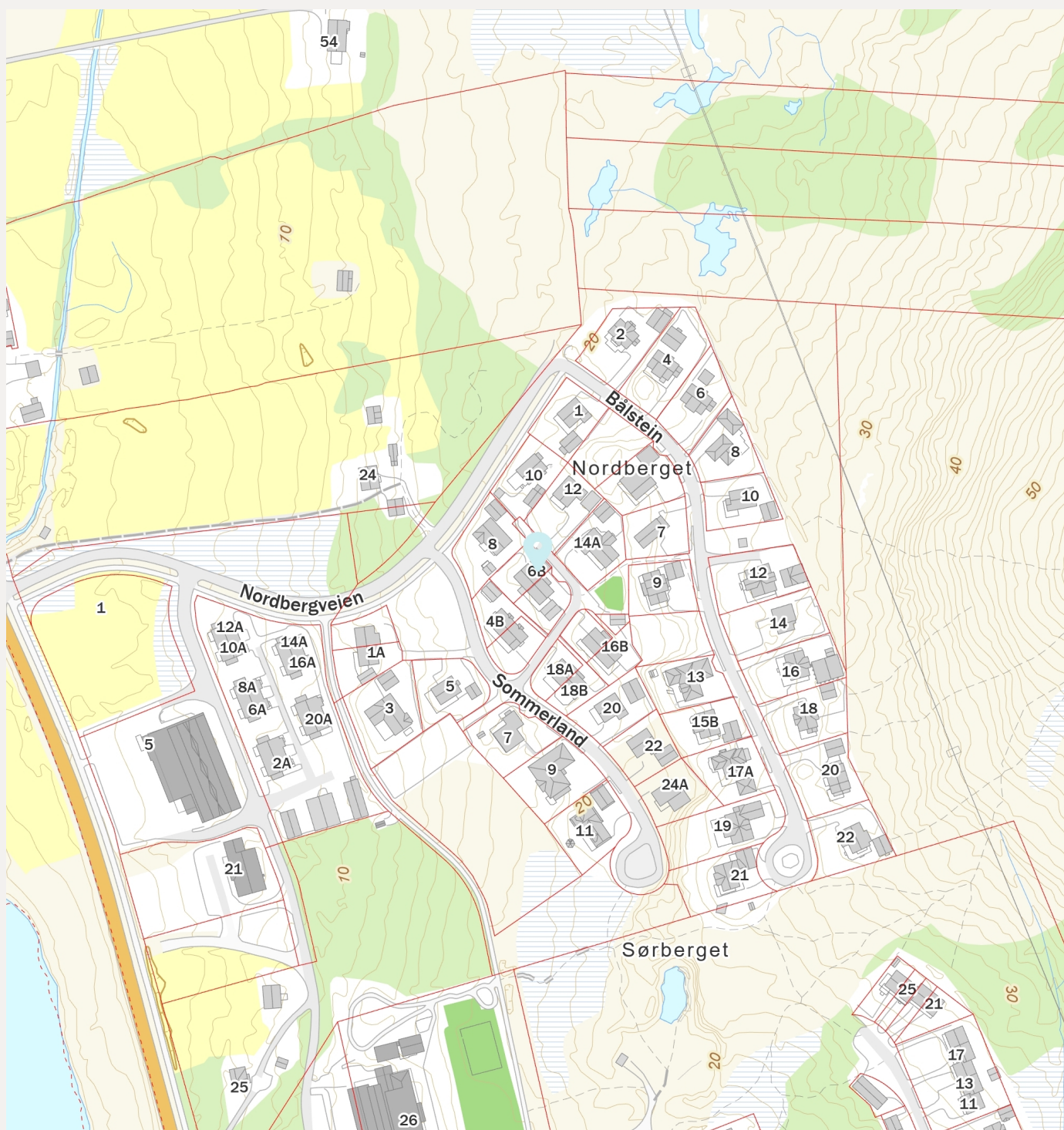
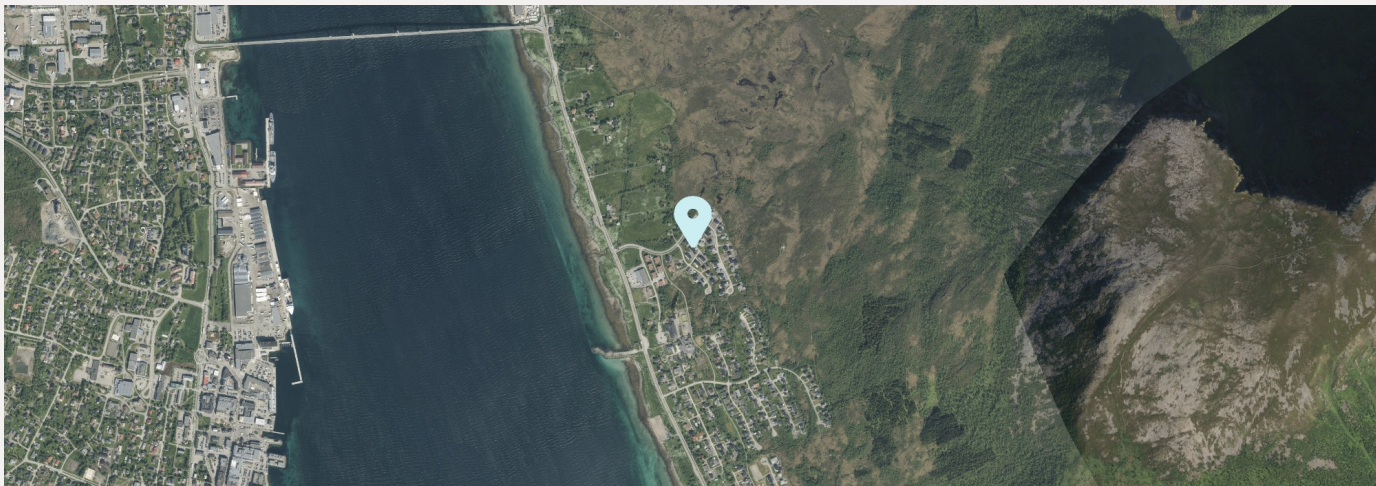


Familiesammensetning



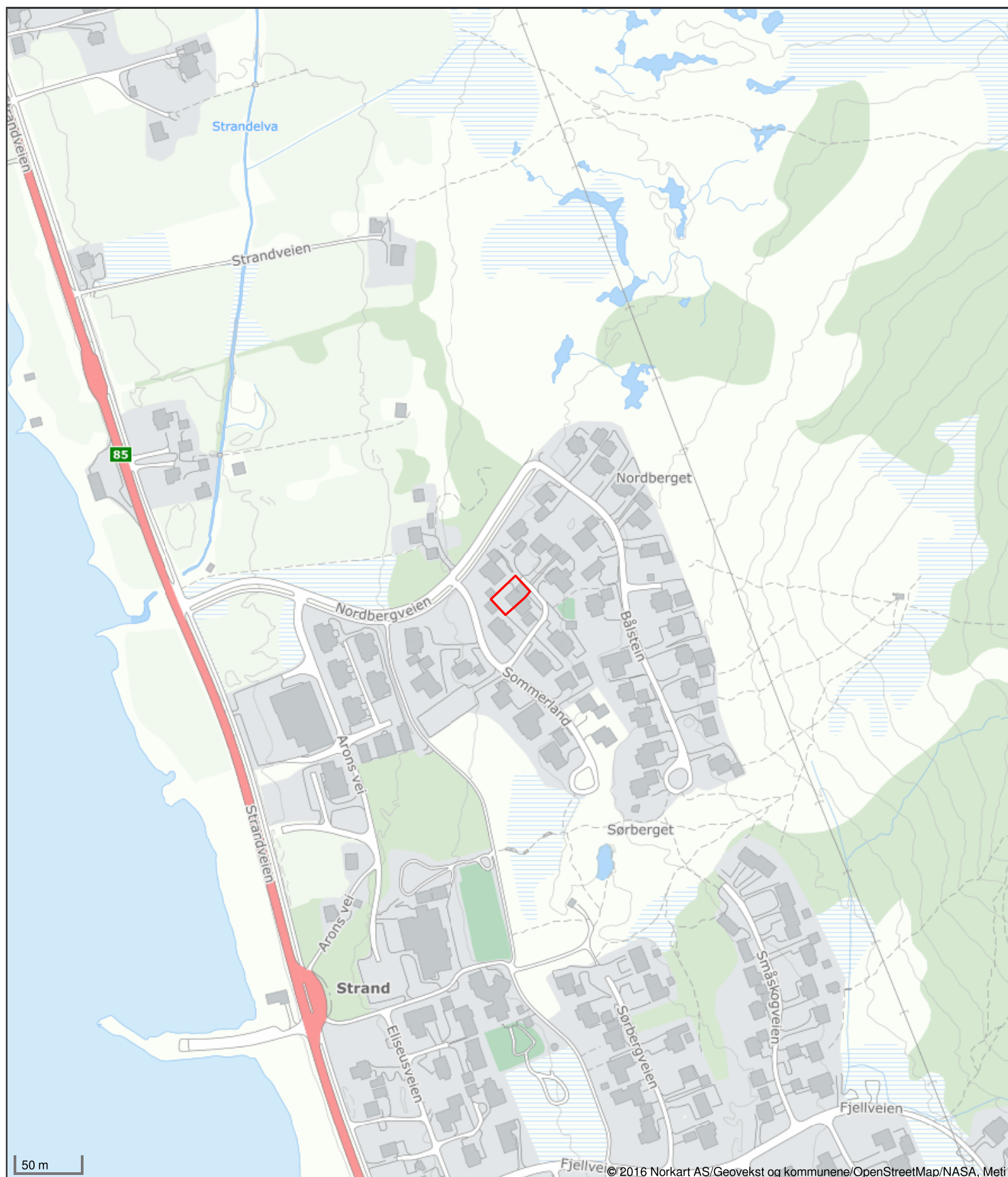
Sivilstand

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





Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/381//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	381	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sommerland 6B, 8406 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		
Ikraftttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	449 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	449 m ²	
	KPHensynsonenavn	2005210	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005210
Navn	Strand Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/337/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 448 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)							
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020							
Turdrag	3030							
Frnområde	3040							
Park	3050							
Kombinerte grønnstrukturformål	3800		99FF99	153-255-153	40-0-40-0	669966	102-204-102	40-0-40-20
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)							
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010							
Skyltefelt/øvingområde	4020							
Foretning/leir	4030							
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)							
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdseil	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200							
Småbåthavn	6230							
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DFFD	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700							
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strepen i square er 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol		Symbol-beskrivelse							Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)			Mellomrom (mm)				Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)		
		Vertniv		Vertniv					Vertniv		Vertniv			
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE														
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8	1,5							
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2	0,9							
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55	0,45							
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25	0,25							
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20			1	0,4	0,7							
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20			1	0,4	0,7							
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5						
Skitrekk ¹⁾	1143	0,10					0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5	0,4							
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3	0,5							
Taubane ¹⁾	1155	0,20												
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7						
Skipssled	1161	0,3		0,8			0,5							
Småbåttled	1162	0,2		0,5			0,4							
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1							

KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE														
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2,0			RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0			RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0							
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0			2,0			RGB 0-153-0				

KpInfrastrukturLinje/..KPINFRASTRUKTURLINJE														
Vann	1165	0,1		2,0			1,0							
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5							
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5							
Overvannstrase	1168	0,1		2,0			0,5							

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdseilPunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



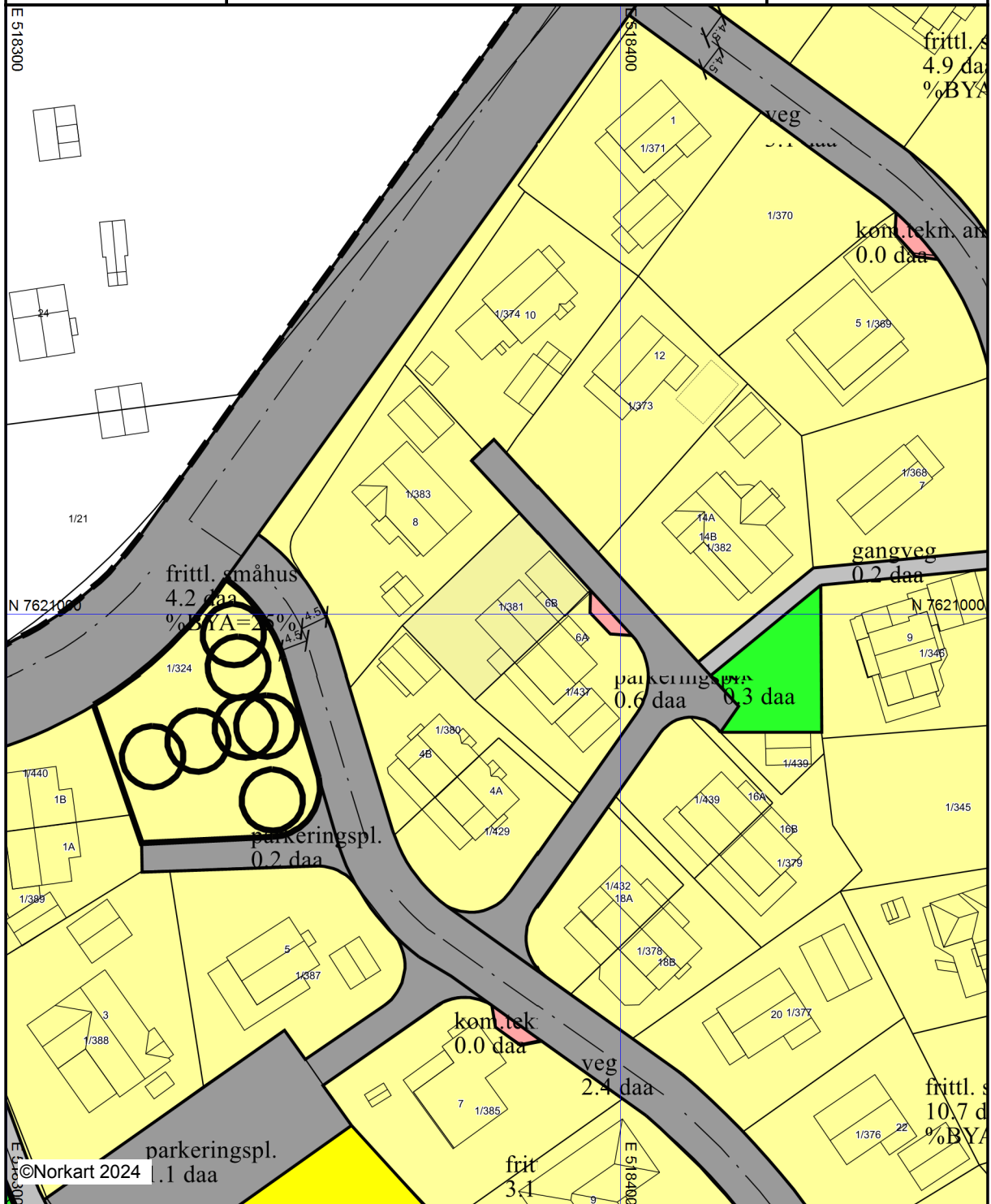
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/381
Adresse: Sommerland 6B
Dato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

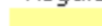


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

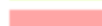
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)

-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde