

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vesterålsveien 186, 8416 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 17, bnr. 26

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 15.01.2025

Oppdragsnr.: 12981-1217

Referansenummer: FN9053

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser, alt på et plan. Det er ikke gjort nevneverdige oppgraderinger siden boligen var ny.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

Valmtak, W-takstoler i tre. Taktekkning av steinbelagte stålplater (ifølge hjemmelshaver Powertekk). Taket var dekket av snø på befaringen og ble besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Undertak av tynne plater. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 30 cm takstolplater. Adkomst til kvist via luke med stige i hall.

Yttervegger

Det er isolerte yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning. På kontrollerte punkter var det montert musbånd.

Dører og vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det ser ut til å ha vært montert utvendige løse sprosser. Spotter i utforinger i stua. Inngangsdør med glassfelt. Yale dørlås med kode. Dør med glassfelt fra vaskerom til mark. Dør med glassfelt fra stue til terrasse. Spotter i utforing.

Annet utvendig

Terrasse i tre mot sør og vest. Adkomst fra stue og bakkenivå. Platting i tre ved inngangsparti, mindre del er overbygget. Utvendig bod ved inngangsparti. Spaltegulv, spaltepanel i himling. Ingen kledning på vegg (utvendig panel på vegg mot huset). Tett boddør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis i VF, teknisk rom, bad og vaskerom.

Parkett i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad og vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Det er en liten luke i vegg i teknisk rom (ved r-i-r skap).Grunn til at denne er laget er ikke kjent.

Himling: Malte himlingsplater og Plankett.

Gulv mot grunn av isolert betongplate.

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. Ut fra byggeår er det imidlertid sannsynlig at dette ble foretatt. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Det er elementpipe fra byggeår, kledd på 3 sider med dekorstein. Sotluke i stua.

MDF fyllingsdører med flate terskler. Glassfelt i stue mellom VF og hall, åpent mellom hall/stue og stue(kjøkken).

Gulvvarme i alle rom unntatt hall og teknisk rom.

Morsø vedovn i stua.

Mitsubishi varmepumpe (2020) i stua.

Ca 1,55 m skyvedørgarderobe i hall. Speilfelt i begge dørene. Innredning med 1 høyde trådkurver, hylle og heng.

Ca 1,8 m skyvedørgarderobe i soverom mot nordøst. Innredning med 2 høyder trådkurver, hylle og heng.

Ca 1 m garderobeskap i soverom mot nordvest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Rommet er satt opp med bakgrunn i gjeldende Tekniske forskrifter for søknadsåret (TEK2007). Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet har sluk i plast. Det er smøremembran med ukjent utførelse. 2 stk 80 cm overskap montert over hverandre. 2 stk hyller å ca 1,35 m. Enkel vask, ca 60 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett (hjørne) med utenpåliggende cisterne. Det er balansert ventilasjon. Det ble foretatt hulltaking fra soverom (inne i garderoben). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Bad

Badet er satt opp med bakgrunn i gjeldende Tekniske forskrifter for søknadsåret (TEK2007). Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet har 2 sluk i plast, en under dusjkabinettet og en "ute på gulv" (der badekar tidligere har stått). Det er smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med slette, hvite fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Ca 12 cm hylle under speil. 40 cm vegghengt høyskap. Dusjkabinettet, vegghengt toalett med innebygget cisterne. Tilkobling (blindet) for badekar. Det er balansert ventilasjon. Det ble foretatt hulltaking fra soverom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 7 m benk inkl ca 60 cm induksjon koketopp og ca 1,1 m benkebeslag med 2 kummer og avrenning. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 4,7 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. 30 cm hjørnehylle. Demping på skuffer og skap. Flis over deler av benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap i teknisk rom. Skapet mangler sprutdeksel. Stoppekran i vegg mot hall. Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Stakepunkt bak luke i vegg i teknisk rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Systemair) er plassert i teknisk rom. Utekran montert på vegg mot sør. Ca 300 l VV-bereder plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet. Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i teknisk rom, automatsikringer. Boligen har slokkeapparat og flere røykvarslere. Villavent sentralstøvsuger, selve enheten er plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Type og utførelse er ikke kjent. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmur i naturstein mot vest. Pga snø er høyden litt usikker, men ca 1,05 m på det høyeste. Terrenget heller inn mot boligen fra vest. Det er et planert område vest for boligen. Ifølge hjemmelshaver, så "ligger det drenering med varmekabel i plenen som starter på vestside mot natursteinsmuren og går rundt hele plattingen og ut mot øst". Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannsystem via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet slamavskiller. Overløp går videre til felles avløpsnett (felles med 17/5 og 17/49). Avløp går ut i havet. Alder og tilstand på felles del av anlegget er ikke kjent. Standard glassfibertank. Overløp med tilkobling til felles avløpsledning som går til sjøen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

En stor port i stedet for 2 mindre porter.

Utvendig trapp montert på baksiden.

Dør og vindu i fasaden på loftet.

Bod

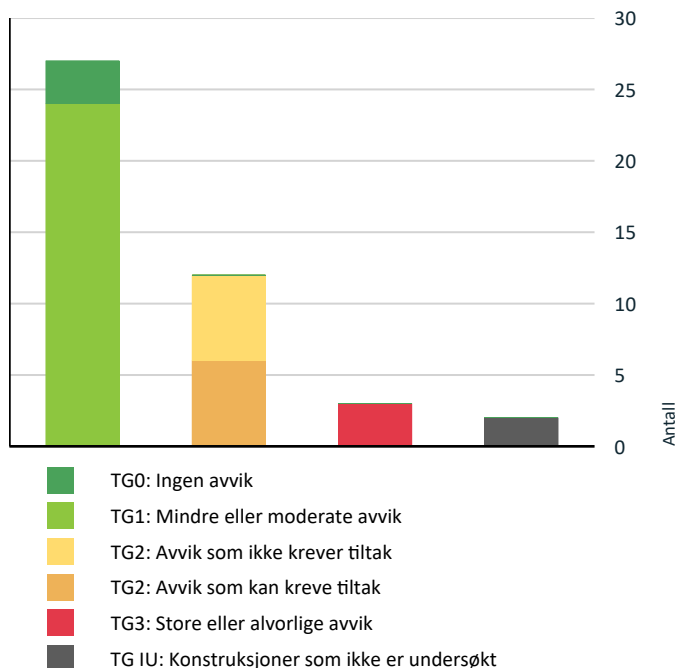
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegning viser 4 mindre rom; det er et større rom.

Mindre avvik på fasaden (vinduer og dører).

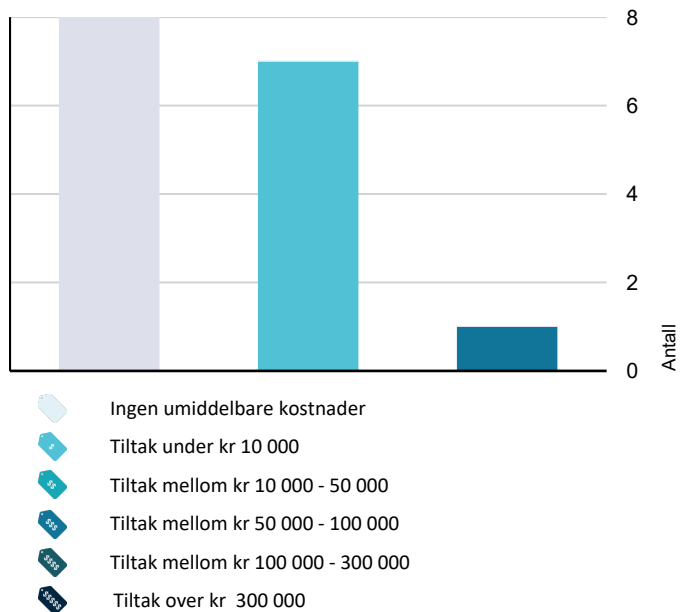
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi.no

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte stålplater (ifølge hjemmelshaver Powertekk). Taket var dekket av snø på befaringen og ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge forskriften skal det være snøfanger hvis takvinkel er 27 grader (ru overflate) eller mer (takvinkel er 30 grader).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle forskriftens krav bør det monteres snøfanger over områder der folk ferdes. Mtp belastning på taket bør det vurderes å montere på hele taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Det er isolerte yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

På kontrollerte punkter var det montert musbånd.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmtak, W-takstoler i tre. Undertak av tynne plater. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 30 cm takstolplater.

Adkomst til kvist via luke med stige i hall.

Pga noe vanskelig adkomst, ble kun del ved takluka og umiddelbart nord for denne kontrollert.

Det ble gjort fuktmålinger som viste mellom 10,5 og 11 % RF. Normalen for uttørket trevirke ligger på rundt 8 %. Måleresultater er uansett godt innenfor det som regnes som tørt.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av nedbøyning i undertaksplater, blir det stedvis lite lufting ved raft.

Det ble på befaringen observert muselort på kvisten. Ifølge hjemmelshaver har de ikke merket/sett noe. Selv om det er montert musbånd, skal det lite til for at mus kan komme inn (bøyd/ødelagt del av musbåndet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting kan utbedres ved å legge lekt-biter mellom undertak og asfaltplate ved raft.

Musbånd bør sjekkes og evt utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedbøyning av undertaksplater

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det ser ut til å ha vært montert utvendige løse sprosser.

Spotter i utforinger i stua.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu i stue mot sør (FK) er punktert.

Pakning på åpningsvindu i stue mot sør er litt for kort nede.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør vurderes å bytte pakning som er for kort.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt. Yale dørlås med kode.

Dør med glassfelt fra vaskerom til mark.

Dør med glassfelt fra stue til terrasse. Spotter i utforing.

Inngangsdør klemmer litt dårlig (på "håndtaksiden) og bør justeres.

Dør fra vaskerom til mark har seget noe (tar ikke ennå) og bør justeres.

Mindre merker i karm.

Ovennevnte regnes som normal bruksslitasje. Ingen kostnad settes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre mot sør og vest. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Det er ikke montert rekkverk med terrassen ligger så nær bakken at dette ikke er et avvik.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var måket, men en god kontroll kunne ikke utføres,

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasse, del mot sør



Terrasse, del mot vest

TG 1 Platting ved inngang

Platting i tre ved inngangsparti, mindre del er overbygget.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis i VF, teknisk rom, bad og vaskerom. Parkett i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad og vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Det er en liten luke i vegg i teknisk rom (ved r-i-r skap). Grunn til at denne er laget er ikke kjent.

Himling: Malte himlingsplater og Plankett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del overfladisk slitasje (merker, riper) og en del hakk i parkett i flere rom. Stedvis noe "bleking" av parkett i stua.

Stedvis glipper mellom gulv og gulvlist, mest i kjøkken og del av stue (øst).

En del merker i vegg etter skruer (tilsv) i flere rom. Soverom mot nordøst er malt frem til skyvedørgarderobe (ikke malt inne i garderoben)

Noe oppsprekking (i fuger) i de fleste hjørner.

Mangler hjørnelist over sikringskap i teknisk rom.

Enkelte merker i himling etter skruer i et par rom. 2 større merke i soverom mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merker etter skruer i vegg og overfladisk slitasje i gulv er normalt. Det er gitt TG2 pga enkelte større "ansamlinger" av merker i vegg og en del hakk i parkett.

Omfang av utbedringer vil være opp til den enkelte, men stedvis, lokale utbedringer på vegg (fugemasse) kan vurderes. De samme gjelder enkelte hakk i parketten. Resterende kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



"Ansamling" av merker i vegg (stue)



Eksempel på større hakk (stue)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av isolert betongplate.

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. Ut fra byggeår er det imidlertid sannsynlig at dette ble foretatt. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt resultater fra radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Resultater fra radonmåling bør fremskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Det er elementpipe fra byggeår, kledd på 3 sider med dekorstein. Morsø vedovn i stua, metallplate under. Sotluke i stua. Feiing utført sist 05.10.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ubrennbart materiale på vegg ved sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted i stua. Feieluke på høyre side av pipa

TG 1 Innvendige dører

MDF fyllingsdører med flate terskler. Glassfelt i stue mellom VF og hall, åpent mellom hall/stue og stue(kjøkken).

Enkelte mindre merker i et par karmar.

TG 1 Andre innvendige forhold

Villavent sentralstøvsuger, selve enheten er plassert i teknisk rom.

TG 1 Utvendig bod

Utvendig bod ved inngangsparti. Spaltegulv, spaltepanel i himling. Ingen kledning på vegg (utvendig panel på vegg mot huset). Tett boddør. Boden beskrives ikke ellers i rapporten.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i alle rom unntatt hall og teknisk rom. Morsø vedovn i stua. Mitsubishi varmepumpe (2020) i stua.

TG 1 Skap og reoler

Ca 1,55 m skyvedørsgarderobe i hall. Speilfelt i begge dørene. Innredning med 1 høyde trådkurver, hylle og heng. Ca 1,8 m skyvedørsgarderobe i soverom mot nordøst. Innredning med 2 høyder trådkurver, hylle og heng. Ca 1 m garderobeskap i soverom mot nordvest.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er satt opp med bakgrunn i gjeldende Tekniske forskrifter for søknadsåret (TEK2007). Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Enkelte mindre hull/merker i vegg etter skruer (tilsv). Disse bør tettes med egnet fugemasse.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

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 15 mm fall fra dør til sluk. Det er ikke kjent om membran er brettet opp ved dørterskel.

15 mm er under dagens krav, men krav i TEK2007 regnes som oppfylt.

Konsekvens/tiltak

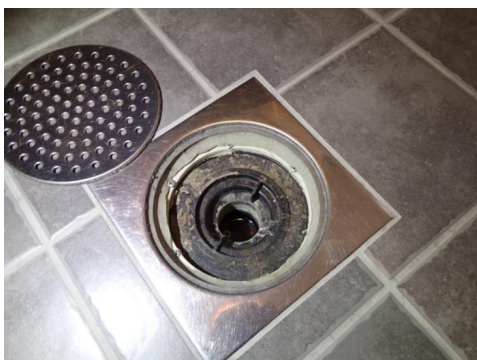
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Det er smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

2 stk 80 cm overskap montert over hverandre. 2 stk hyller á ca 1,35 m. Enkel vask, ca 60 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett (hjørne) med utenpåliggende cisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ingen synlig "drens" fra cisternen. Det er montert "ventiler" oppe og nede på kassen, men disse har trolig ingenting med synliggjøring av eventuell lekkasje å gjøre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nederste "ventil" på kassen lar seg trolig demontere. Det bør da (ved behov) la seg gjøre å etablere "drens".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (inne i garderoben). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Det er imidlertid lagt plast på vegg mot soverom (kald side). Dette er både unødvendig og feil (eventuell plastfolie/diffusjonssperre skal være på "varm side".)

ETASJE > BAD

Generell

Badet er satt opp med bakgrunn i gjeldende Tekniske forskrifter for søknadsåret (TEK2007). Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte mindre hull/merker i vegg etter skruer (tilsv). Disse bør tettes med egnet fugemasse.

Bak dusjkabinettet er det lagt en skrå "kasse" langs deler av vegg. I denne er det skåret hull slik at man ser rett inn på diffusjonssperren. Vannledninger til kabinettet kommer ut i denne kassen; begge fester er løse. Dette gjelder også fester inne i kassen. Dette er gjort av tidligere eier, nåværende eier kjenner ikke til årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utførelsen (kassen) er uheldig og bør utbedres. Som et minimum må vannledninger festes på forskriftsmessig vis, for å unngå eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



"Kasse" på vegg, skåret hull



Innfestinger løsner/er løse

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

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 15 mm fall fra dør til sluk "ute på gulv", 10 mm til sluk under dusjkabinett. Det er ikke kjent om membran er brettet opp ved dørterskel.

10-15 mm er under dagens krav, men krav i TEK2007 regnes som oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk i plast, en under dusjkabinettet og en "ute på gulv" (der badekar tidligere har stått). Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett må dras fra for rengjøring av sluk under.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anbefales, kabinettet må uansett dras frem.



Sluk bad (ved tidligere badekar)

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette, hvite fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Ca 12 cm hylle under speil. 40 cm vegghegt høyskap. Dusjkabinett, vegghegt toalett med innebygget cisterne. Tilkobling (blindet) for badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Som på vaskerommet, er det ingen synlig drens fra cisternen, men "ventiler" ved gulv og et stykke opp på vegg. Lite merke/fuktskade på hylle under speil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nederste "ventil" på vegg lar seg trolig demontere. Det bør da (ved behov) la seg gjøre å etablere "drens".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bad



Ventil ved gulv

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 7 m benk inkl ca 60 cm induksjon koketopp og ca 1,1 m benkebeslag med 2 kummer og avrenning. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 4,7 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. 30 cm hjørnehylle. Demping på skuffer og skap. Flis over deler av benk.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap i teknisk rom. Skapet mangler sprutdeksel. Stoppekran i vegg mot hall.

TG 1 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Stakepunkt bak luke i vegg i teknisk rom.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Systemair) er plassert i teknisk rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran montert på vegg mot sør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 300 l VV-bereder plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i teknisk rom, automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
2009 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektriske arbeider er utført av opprinnelig eier, som er elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er lagt frem en håndskrevet samsvarserklæring, datert 26.10.2009. Samsvarserklæringen er skrevet av opprinnelig eier, som også utførte arbeidene med det elektriske anlegget. Dette er en noe uvanlig praksis, det forutsettes at opprinnelig eier er autorisert installatør.
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?
Ja Det ble utført kontroll 09.11.2017 (før nåværende eier overtok). Påviste avvik er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Åpen kobling/punkt på kvist (ved takluke) bør kontrolleres av elektriker.

! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har slokkeapparat og flere røykvarslere.

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 fra 2023.

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Type og utførelse er ikke kjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein mot vest. Pga snø er høyden litt usikker, men ca 1,05 m på det høyeste.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør vurderes å montere rekkverk eller annen sikring på muren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mur i naturstein

TG 2 Terrengforhold

Terrenget heller inn mot boligen fra vest. Det er et planert område vest for boligen.

Ifølge hjemmelshaver, så "ligger det drenering med varmekabel i plenen som starter på vestsida mot natursteinsmuren og går rundt hele plattingen og ut mot øst".

Vurdering av avvik:

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

Selv om det er planert vest for boligen, vil det kunne komme relativt mye smeltevann mot boligen fra høyereliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen bør følges over tid, for å se om det er nødvendig med eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannsystem via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet slamavskiller. Overløp går videre til felles avløpsnett (felles med 17/5 og 17/49). Avløp går ut i havet.

Alder og tilstand på felles del av anlegget er ikke kjent.

TG 1 Septiktank

Standard glassfibertank. Overløp med tilkobling til felles avløpsledning som går til sjøen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2010

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Garasje med loft.

Støpt dekke, en del mindre sprekker i betongen.

Yttervegger i tre på "ringmur" av lettklinker. Utvendig kledd med liggende kledning. Lettklinker ser ut til å være slemmet utvendig, men kan trolig trenge et strøk eller to til. Vegger i 1.etg er isolert og er kledd innvendig med liggende panel.

A-tak, takstoler i tre. Taktekke av bølgeplater (Onduline?), undertak av Brettex. Takrenner og nedløp i metall.

2-lags vinduer, i 1.etg fra 2010, usikkert på garasjeloft.

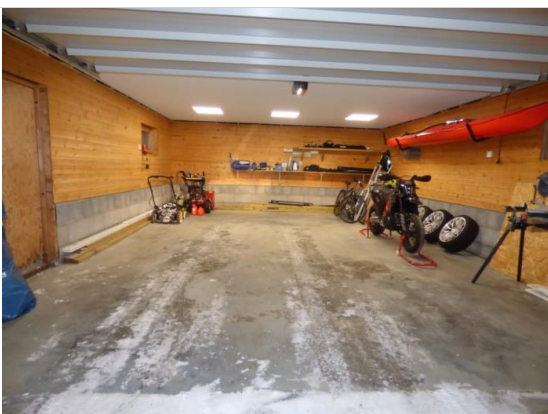
Tett boddør i 1.etg. Døren har seget og tar i karm. Begynnende fuktskader i nedkant. Dør med glassfelt (2019) til garasjeloft.

Stor leddport i aluminium (2020) i front, portåpner.

Åpen trapp i tre på baksiden av garasjen opp til loftet. Rekkverket er for lavt etter dagens standard og det er stor åpninger (kun håndlist).

Etasjeskiller ble i 2020 senket for gi større høyde på loftet. Det er lagt gulv på loftet og det er isolert mot 1.etg i denne delen.

Deler av tak er isolert, men arbeidet er ikke ferdigstilt.



Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny port i front
2020	Ombygging	Gulv på loft senket for å få større høyde

Bod



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Boden bæres av dragere i tre som står på pæler/søyler av betong.

Yttervegger i tre med liggende utvendig kledning. A-tak, W-takstoler i tre. Taktekke av Decra (tilsv), undertak av papp. Nytt taktekke i 2024. Takrenner og nedløp i metall.

Spaltegulv. Boden er uisolert.

Det er 2 dører i front. Begge har seget litt, den ene døra tar i karm.

Det er lagt frem strøm til boden, men den er foreløpig koblet fra.

Det gjenstår mindre arbeider, f.eks deler av utvendig takkasse. Det er relativt høyt opp til dørene og trapp er ikke montert.



Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt taktekke
------	---------------	---------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/118 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, 2 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 86 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Fungerende marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vesterålsveien 200 ,8416 SORTLAND 172 m ² 1975 4 sov	09-01-2022	4 600 000	4 700 000		4 700 000	27 326
2 Vesterålsveien 202 ,8416 SORTLAND 112 m ² 1910 4 sov	08-04-2021	2 300 000	2 520 000		2 520 000	22 500
3 Vesterålsveien 126 ,8416 SORTLAND 144 m ² 1960 5 sov	16-09-2024	2 850 000	2 600 000		2 600 000	18 056
4 Nedre Ånstad vei 103 ,8416 SORTLAND 161 m ² 1968 3 sov	11-10-2023	2 750 000	2 830 000		2 830 000	17 578
5 Vesterålsveien 32 ,8402 SORTLAND 138 m ² 1965 6 sov	09-10-2023	2 300 000	2 000 000		2 000 000	14 493
6 Nedre Ånstad vei 17 ,8416 SORTLAND 140 m ² 1893 4 sov	28-08-2023	2 100 000	1 950 000		1 950 000	13 929

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	11 200
Eiendomsskatt	Kr.	4 357
Vannavgift (2025, stipulert av kommunen)	Kr.	4 537
Feiing	Kr.	776
Slamavgift (tømming hvert andre år)	Kr.	1 844
Renovasjon 240 l	Kr.	5 516
Vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

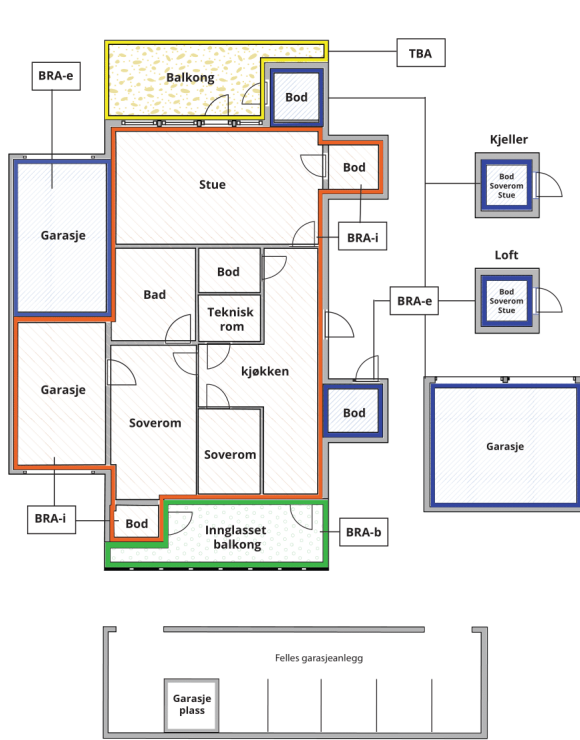
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	118	3		121	69
SUM	118	3			69
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Hall , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken , Bod , Teknisk rom/bod	Utvendig bod	

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 byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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)				
Loft		23		23		1	24
1. Etasje		44		44			44
SUM		67				1	68
SUM BRA	67						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal på loft er målt på konstruksjonen (uten kledning). Etter at taket er kledd innvendig, kan arealet bli noe mindre (1-2 m2).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En stor port i stedet for 2 mindre porter.
Utvendig trapp montert på baksiden.
Dør og vindu i fasaden på loftet.

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: Ny port, senkning av gulv loft, montering dør og vindu i fasade, loft.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

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		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegning viser 4 mindre rom; det er et større rom.
Mindre avvik på fasaden (vinduer og dører).

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: Bytting av taktekke i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	14
Garasje	0	67
Bod	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Håkon Benum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	17	26		0	1853.1 m ²	Målebrev datert 04.11.2009	Eiet

Adresse

Vesterålsveien 186

Hjemmelshaver

Endresen Agnethe, Benum Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Bygd, ca 3,5 km nord for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei (over 17/5). Avtale om veirett foreligger. Det skal ifølge hjemmelshaver også foreligge bruksrett til vei over 17/10 (sør/sørøst), men dette er en lite brukt gårdsvei som normalt ikke brøytes.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Privat, til septiktank. Overløp til havet.

Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området definert som LNFR-område.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset innkjørsel og parkering. Flaggstang montert. Tomten var dekket av snø på befaringen. På vedlagte kartutsnitt og kart fra kommunen, ser det ut som om bod og garasje står delvis inne på 17/10 (vest). Hjemmelshaver sier de har gått opp grensene (fant 3 grensemerker, målte seg ut til hjørne mot nordøst der merke mangler). Ut fra disse fysiske grensemerkene ligger bod og garasje inne på egen eiendom. Det er differanse mellom oppgitt areal hos Kartverket og areal i målebrev. Oppgitt areal i denne rapporten er fra målebrev datert 04.11.2009.

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 og en bod på tomten. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og småbruk.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 000 000	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 835 000	2020

Forsikring

Selskap Sparebank1	Avtalenr 21254644	Type Fullverdi	Forsikringssum 3 880 000	Årlig premie 11 200
Kommentar Bolig (premien inkluderer også garasje og bod/uthus)				
Selskap Sparebank1	Avtalenr 21254644	Type Fullverdi	Forsikringssum 530 000	Årlig premie
Kommentar Garasje				
Selskap Sparebank1	Avtalenr 21254644	Type Fullverdi	Forsikringssum 250 000	Årlig premie
Kommentar Bod/uthus				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	02.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	02.01.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger bolig	04.03.2009		Gjennomgått	2	Nei
Tegning garasje	20.03.2009		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger utebod		Udatert	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	14.11.2019		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN9053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 02.01.2025 14:08
 Eiendomsdata verifisert: 02.01.2025 14:04

GÅRDSKART 1870-17/26/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 17/26/0

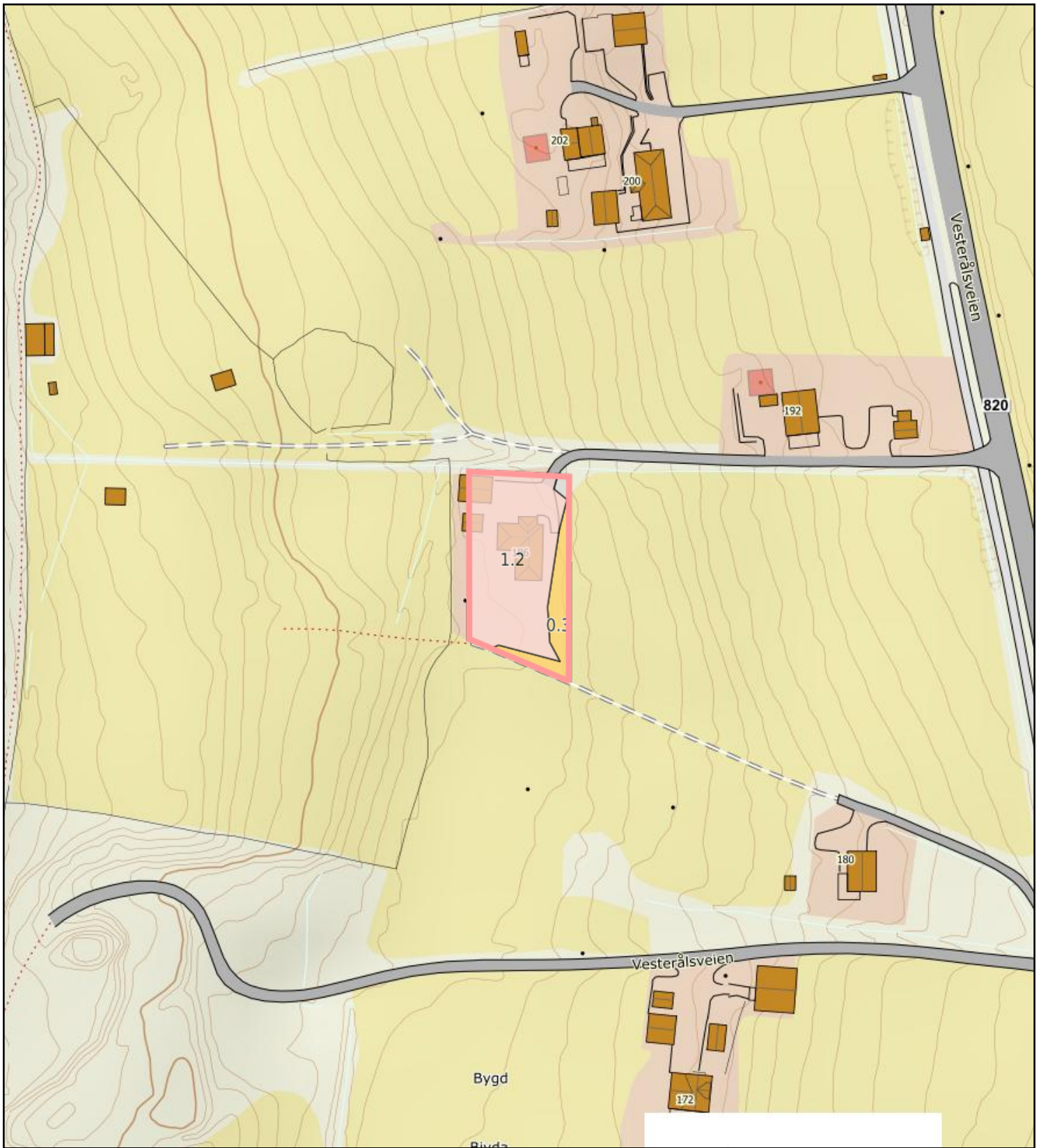


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.3	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.3
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.2	1.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.5	1.5

* 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



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 02.01.2025 14:11

 Eiendomsdata verifisert: 02.01.2025 14:04

GÅRDSKART 1870-17/26/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 17/26/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.3	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.3
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.2	1.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.5	1.5

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

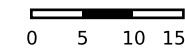
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 02.01.2025 14:13
 Eiendomsdata verifisert: 02.01.2025 14:04

GÅRDSKART 1870-17/26/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 17/26/0

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)

0.3	
0.0	
0.0	0.3
0.0	0.0
0.0	1.2
0.0	0.0
1.5	1.5

* 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.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240287		
Adresse	Vesterålsveien 186				
Postnr.	8416	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 9 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sparebank1	Polise/avtalenr	21254644		
Selger 1 Fornavn	Håkon	Etternavn	Benum		
Selger 2 Fornavn	Agnethe	Etternavn	Endresen		

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/fornyet?

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 Utett tak i uthus.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Tak på uthus fra taksperrer og ut er byttet.
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 Odd Harry Mathisen As
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Byttet varmepumpe på garanti i desember 2020.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar Fra byggeår.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar Kontrollert i 2017.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar Byttet fra to til en port og samtidig senket gulv i andre etasje i garasjen.
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 Takst fra 2020.

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

Mulig punktert vindu i stue, men ingen synlige skader annet enn skygger mellom glassene.

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 egenerklæringskjema. 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 forsikringssselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

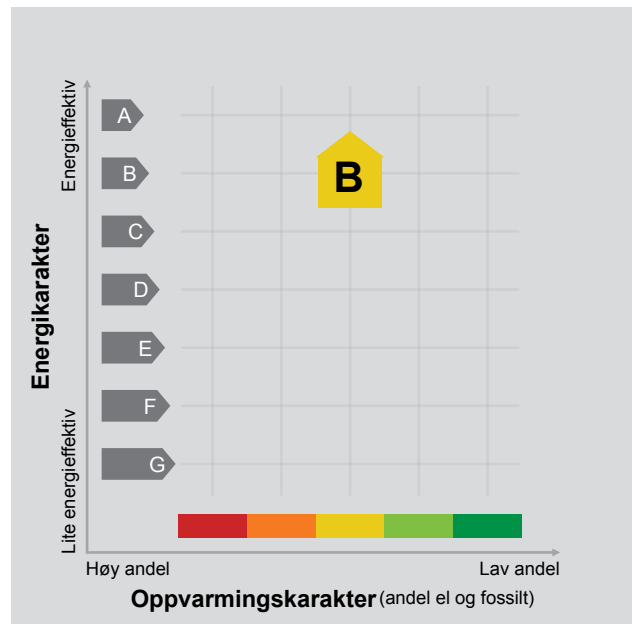
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vesterålsveien 186
Postnummer	8416
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300078624
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58665
Dato	10.12.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energi bruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

**Ferdigattest**, etter Plan- og bygningsloven § 99, nr. 1

Søker Kanstad Trelast AS	Adresse Sjøveien 37, 8410 LØDINGEN	Tlf.
Tiltakshaver Even Jamt	Adresse Nedre Ånstadvei 25, 8400 SORTLAND	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr. 17	Bnr. 26	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	18.03.09			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Bolighus og garasje			
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtaks dato		Saksnr.
		12.05.09		137/05

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

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

Eventuelle merknader:

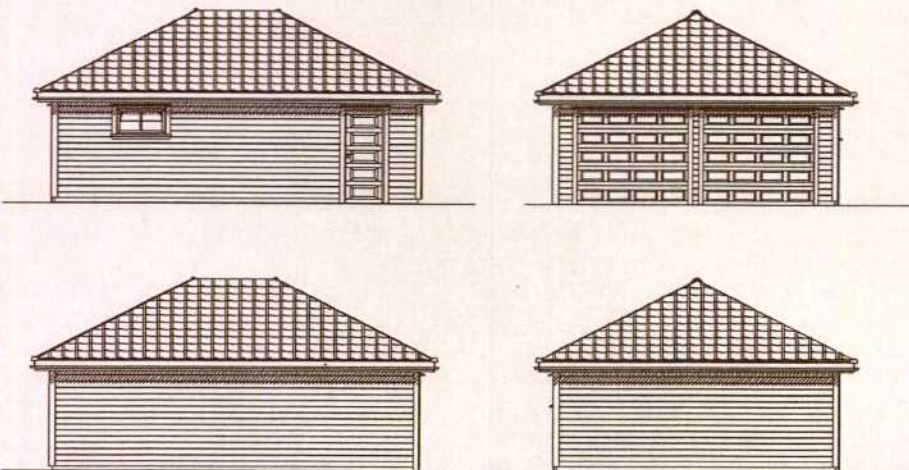
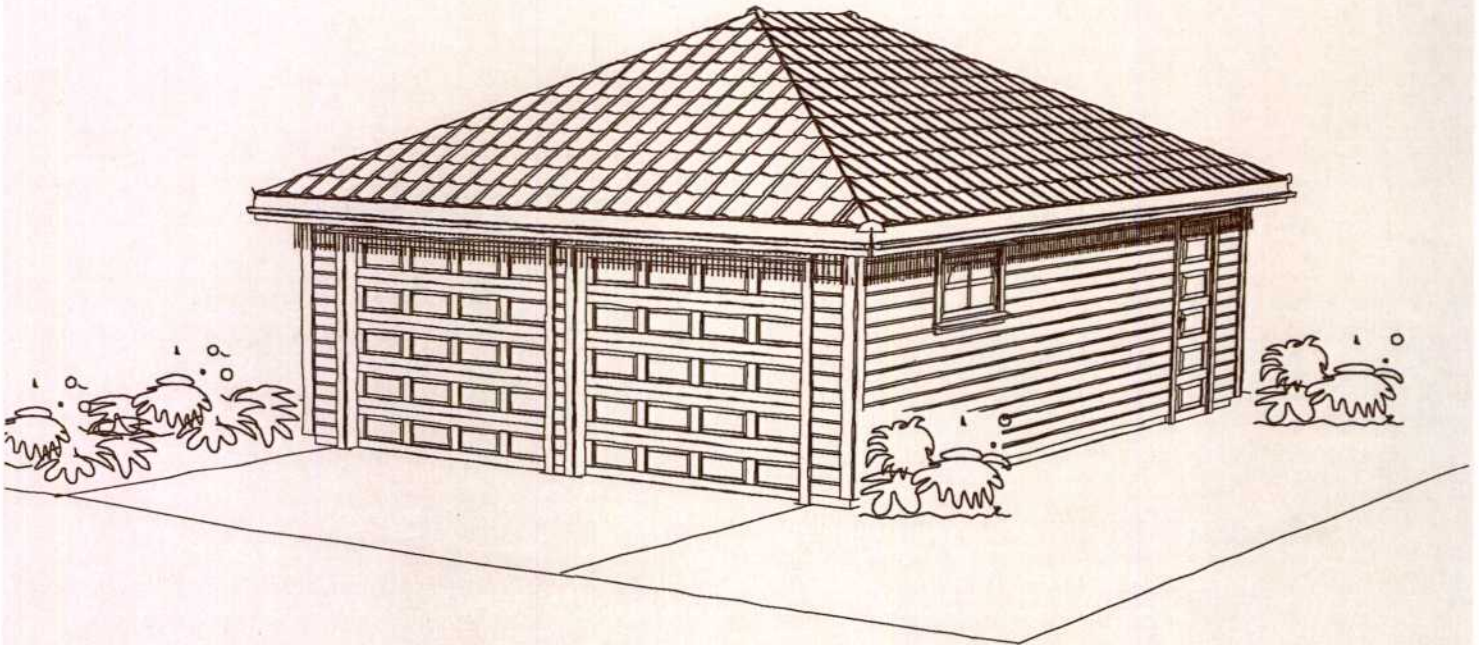
Ferdigattesten gjelder for bolighuset, garasjen er ikke påbegynt.

Det forutsettes at boligen har skorstein.

Ingen videre merknader jfr. søknad om ferdigattest og kontrollerklaring.

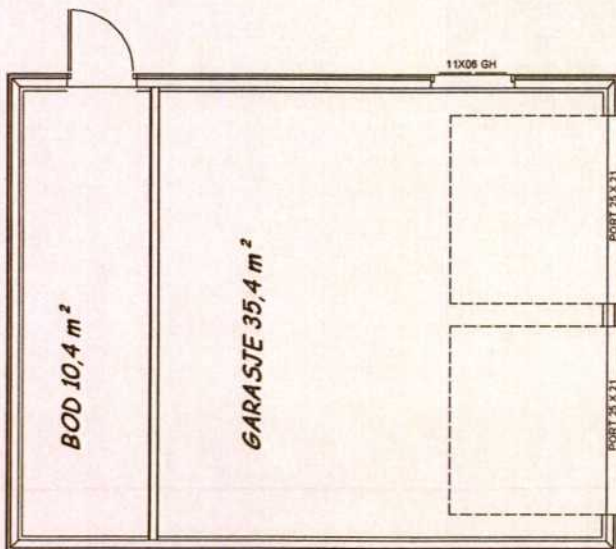
Sted og dato: Sortland 11.11.09	Underskrift: Ottar Skog
---------------------------------------	--------------------------------

JENS



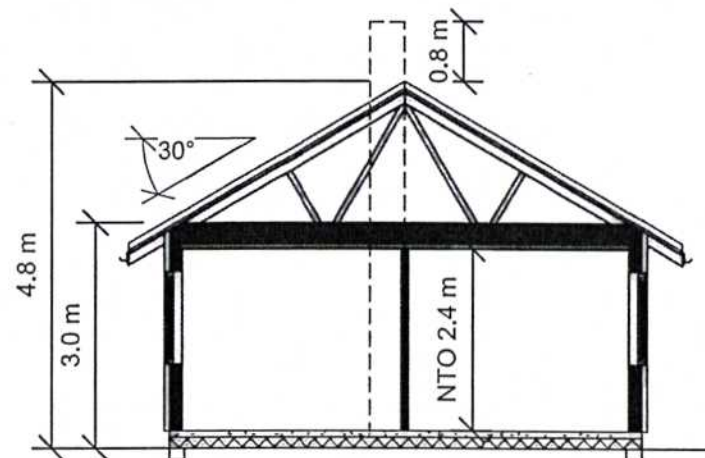
En dobbel garasje med valmet tak. En romslig bod i bakkant har fått egen inngang, og skulle kunne romme det meste du eier av hagemøbler og -redskaper.

Type:	Dobbel
Kledning:	Liggende
Utvendige mål:	6,2 x 8,0 m
Høyde:	4,3 m
Takvinkel:	27°
Bebygd areal:	49,6 m ²



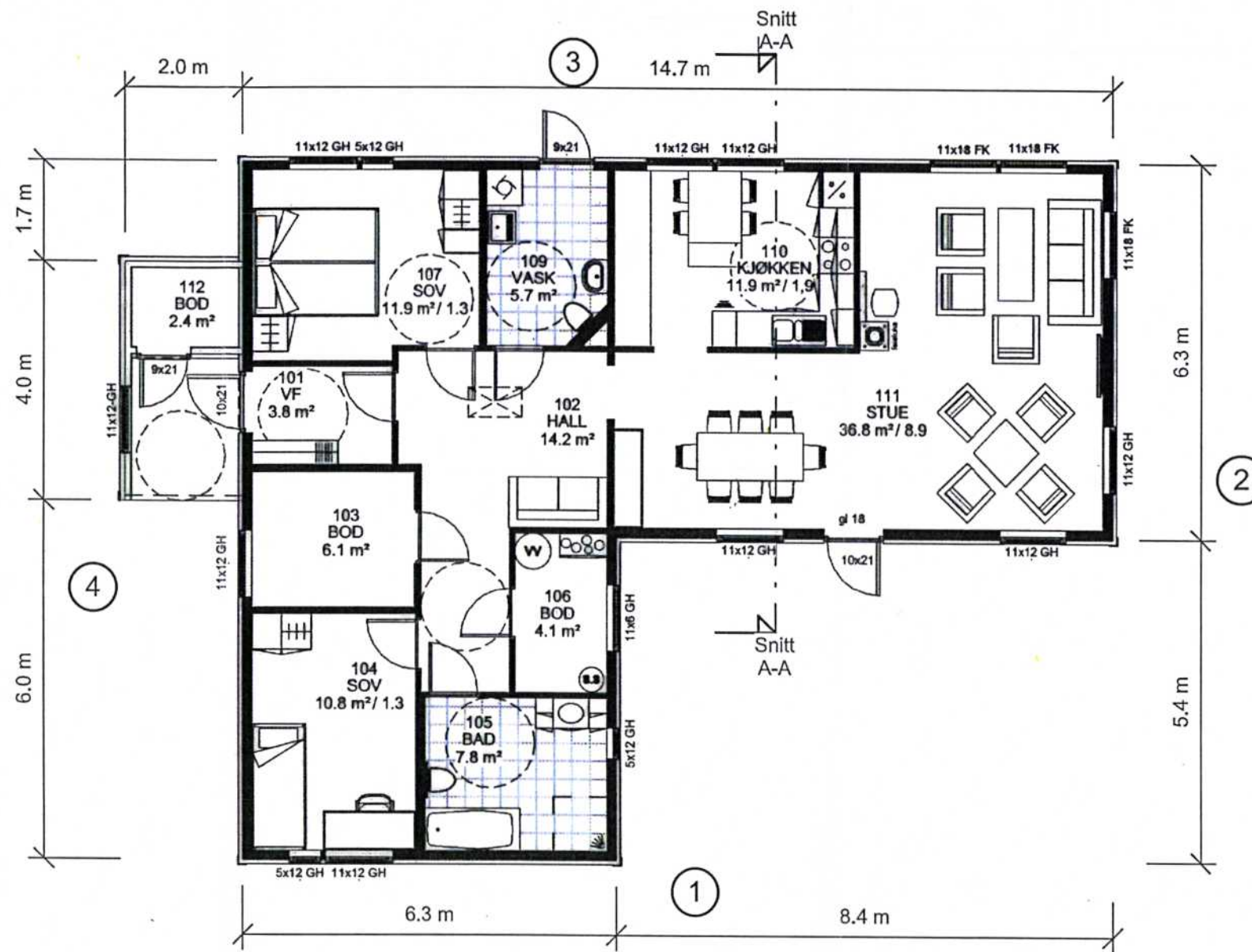
MÅLESTOKK 1:100





SNITT

	BRA	BYA
HOVEDETG.	120.6 m ²	138 m ²



HOVEDPLAN



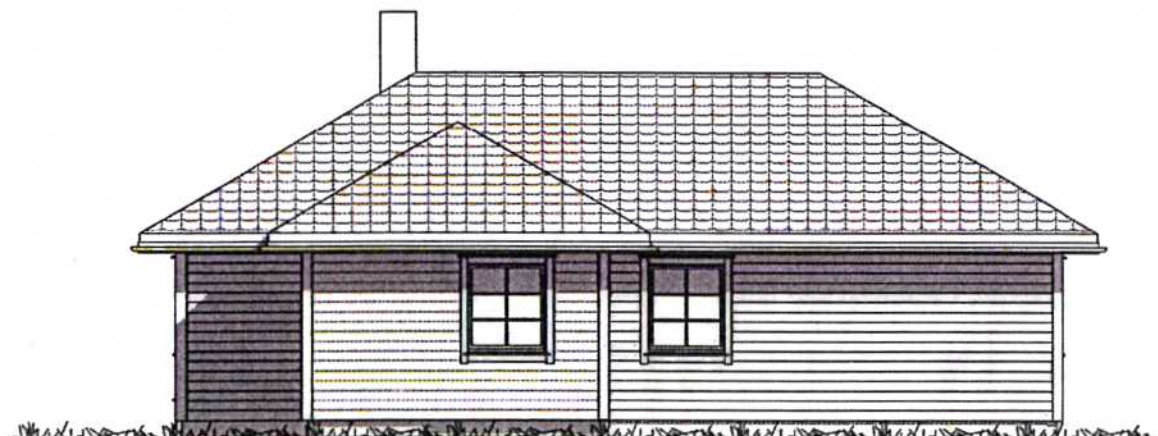
FORHANDLER:	Kanstad Trelast AS

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

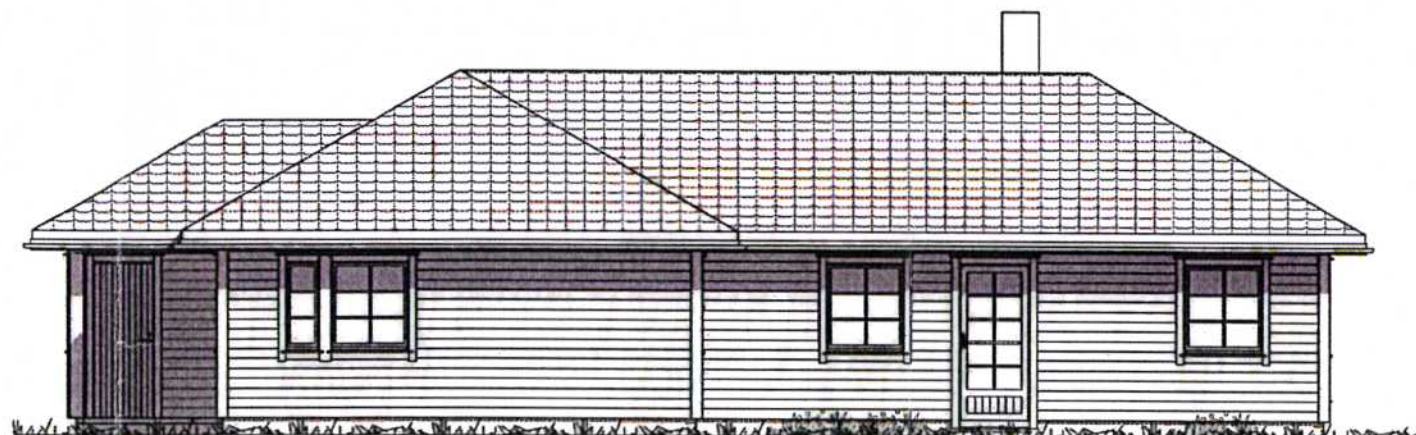
TILTAKSHAVER:	Even Jamt
BYGGERE:	Unikus AS
KOMMUNE:	8400 Sortland

G.nr/B.nr:	17/26
Utarbeidet av:	Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll	8089 Bode, W. 755 65 120
E-mail:	post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:	PLAN, SNITT	MALESTOKK:	1 : 100
PROSJEKT:	Furumo 120 omt.	PROSJEKT NR:	09169
ARKITEKT:	EinarJ. Eilertsen	TEGN:	RT
DATE:	04.03.09	REV:	TEGN.NR: 09.01



FASADE 4



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FORHANDLER:	Kanstad Trelast AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

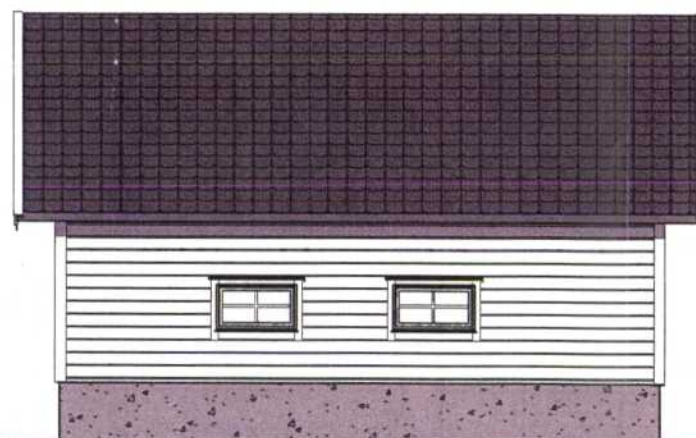
TILTAKSHAVER:	Even Jamt
BYGGEPLASS:	Bygd
KOMMUNE:	8400 Sortland

G.nr/B.nr:	17/26
Utarbeidet av:	Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll	8009 Bode, tlf. 755 65 120
E-mail:	post@unikus.no

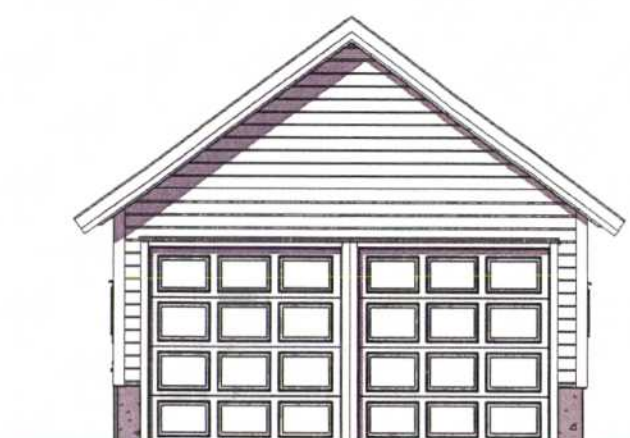
TEGN, INNHOLD:	FASADER	MÅLESTOKK:	1 : 100
PROSJEKT:	Furumo 120 omt.	PROSJEKT NR:	09169
ARKTEKT:	EinarJ. Eilertsen	TEGN NR:	09.02
DATO:	04.03.09	REV:	RT



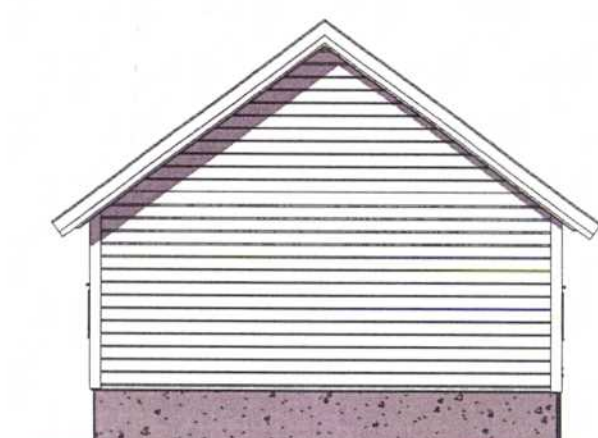
1 Sør
1 : 100



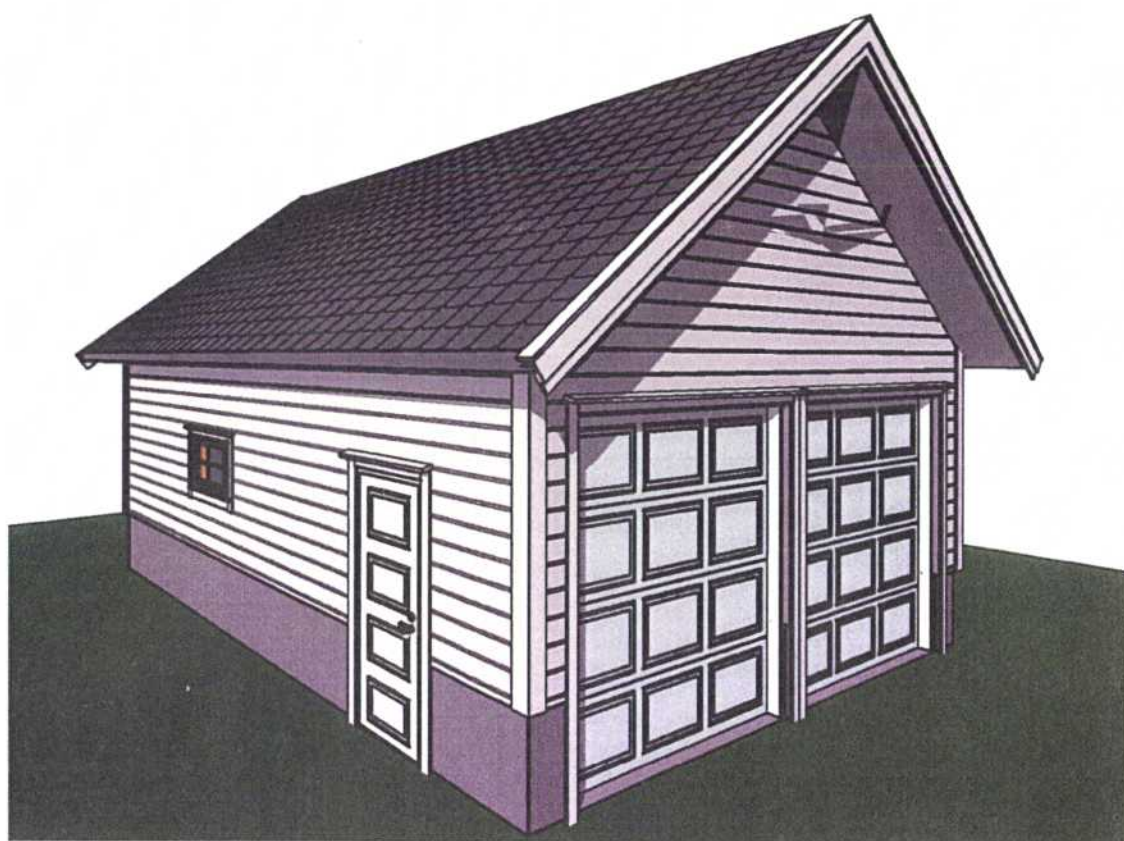
2 Nord
1 : 100



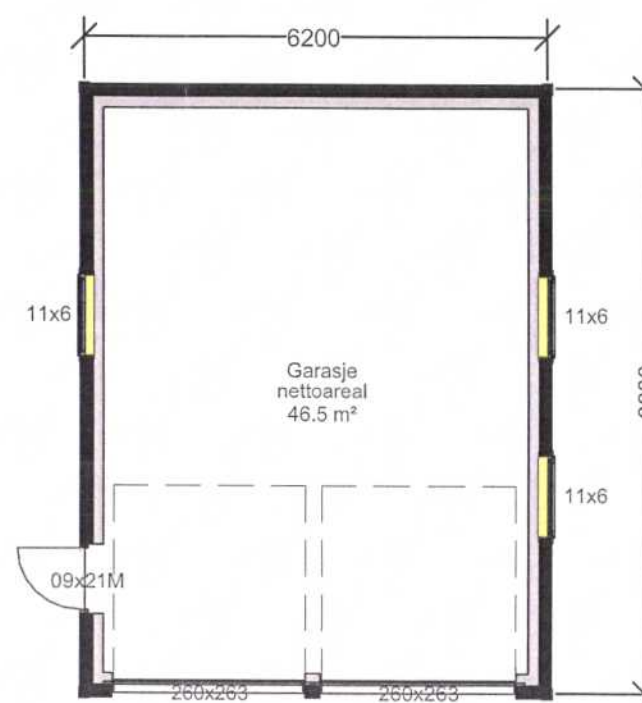
3 Øst
1 : 100



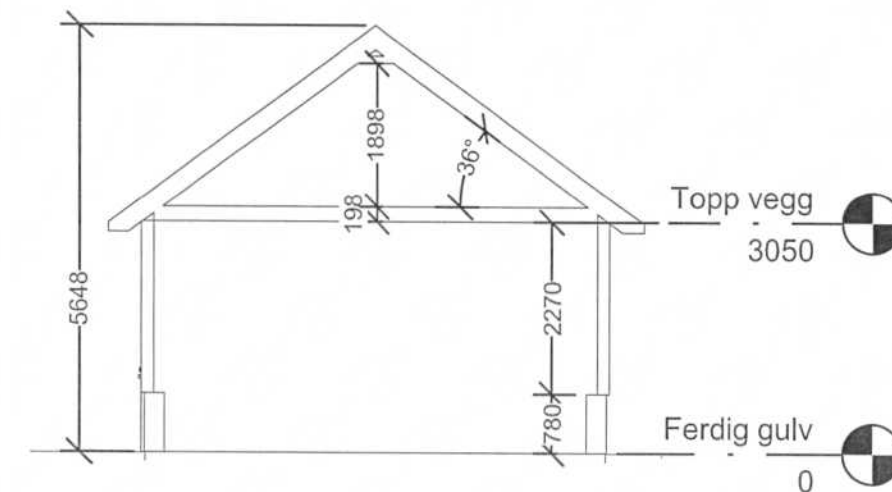
4 Vest
1 : 100



5 3D



6 Plan
1 : 100



7 Snitt
1 : 100

Bruttoareal (BTA) : 49,6 m²
Bruksareal (BRA) : 46,5 m²

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Kanstad Trelast A/S ikke medvirker i. Overtredelse vil bli anmeldt.



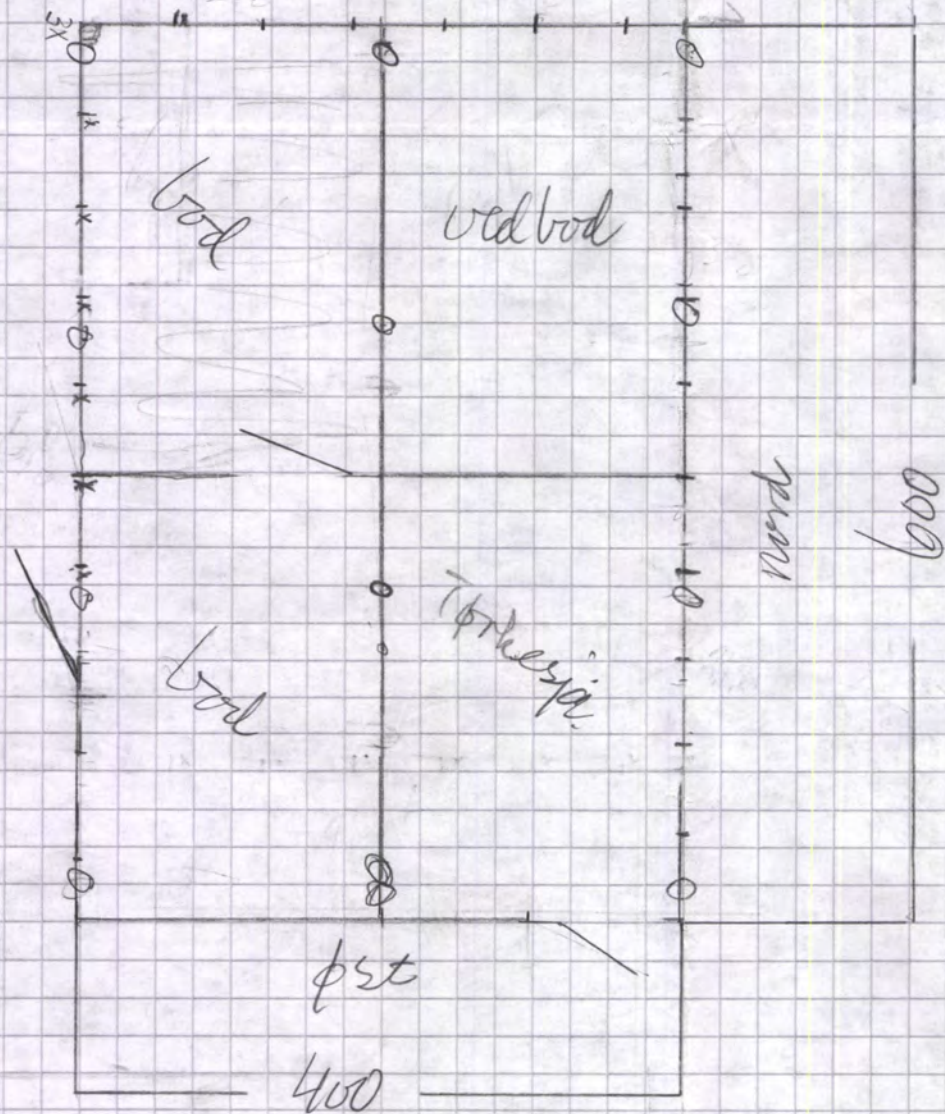
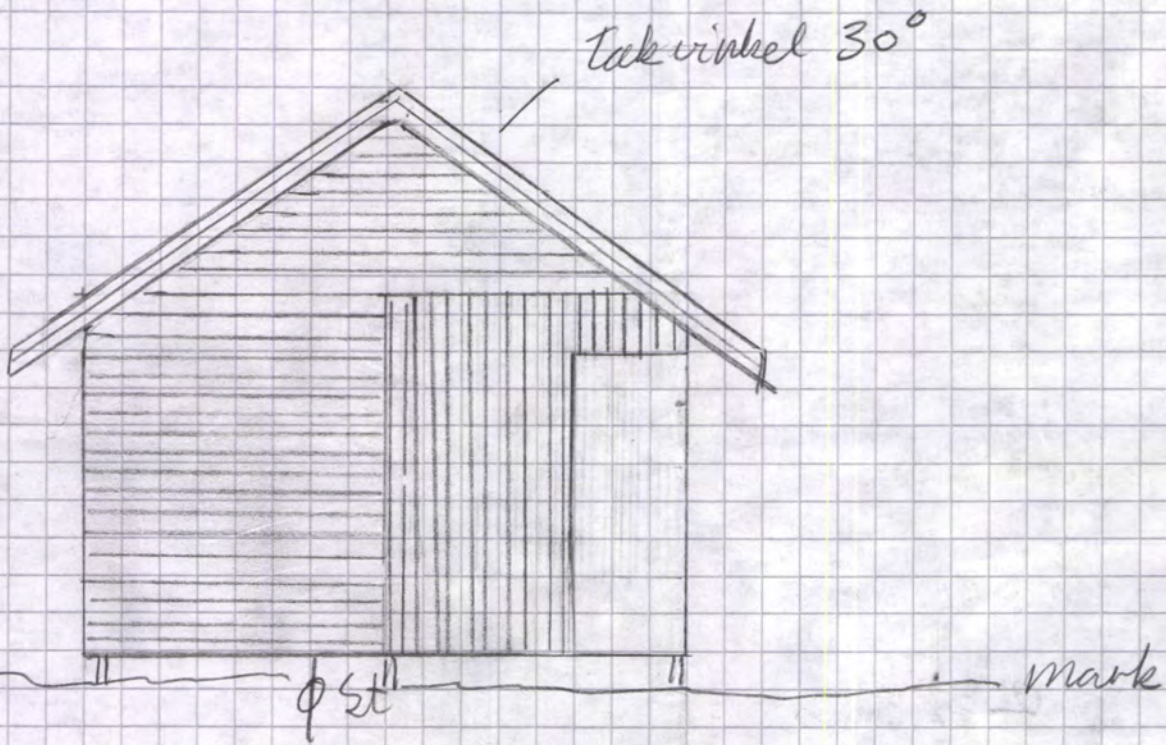
KANSTAD TRELAST
Sjerveier 37
8410 Lodingen
Tlf. 76 93 35 00
Åpent: 8-16, 9-13

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

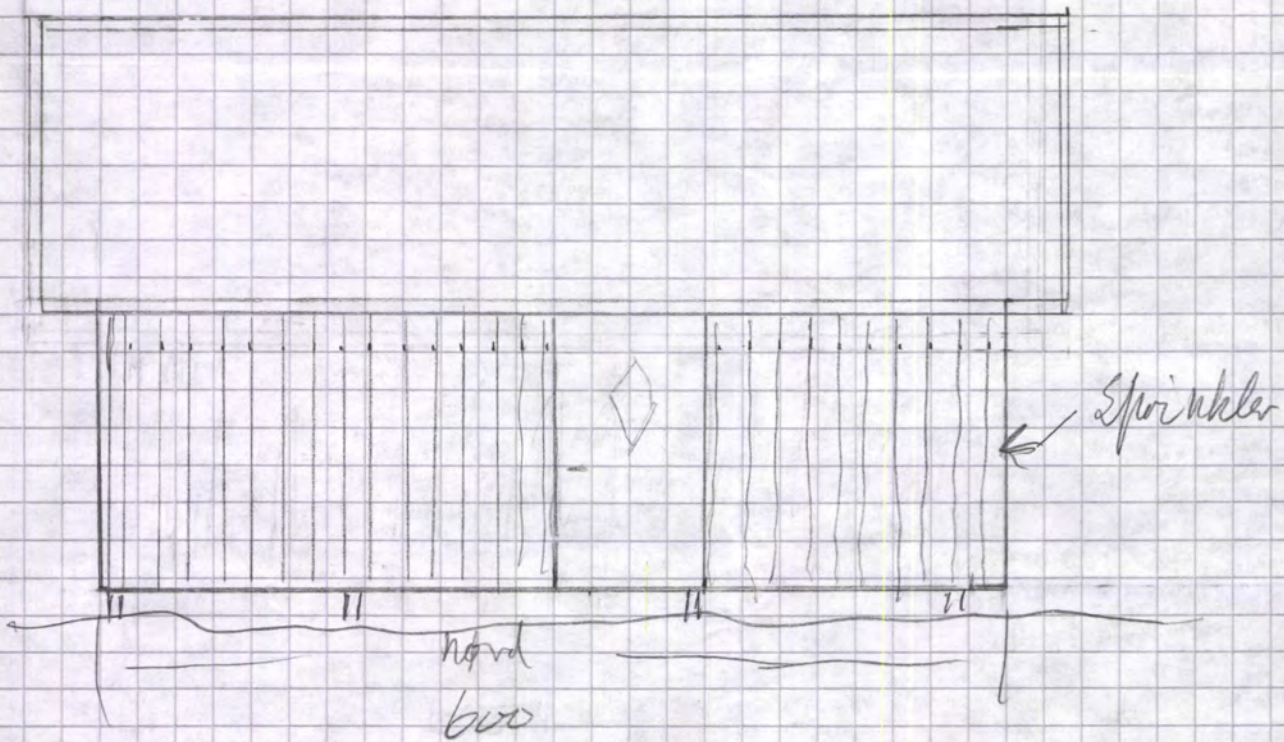
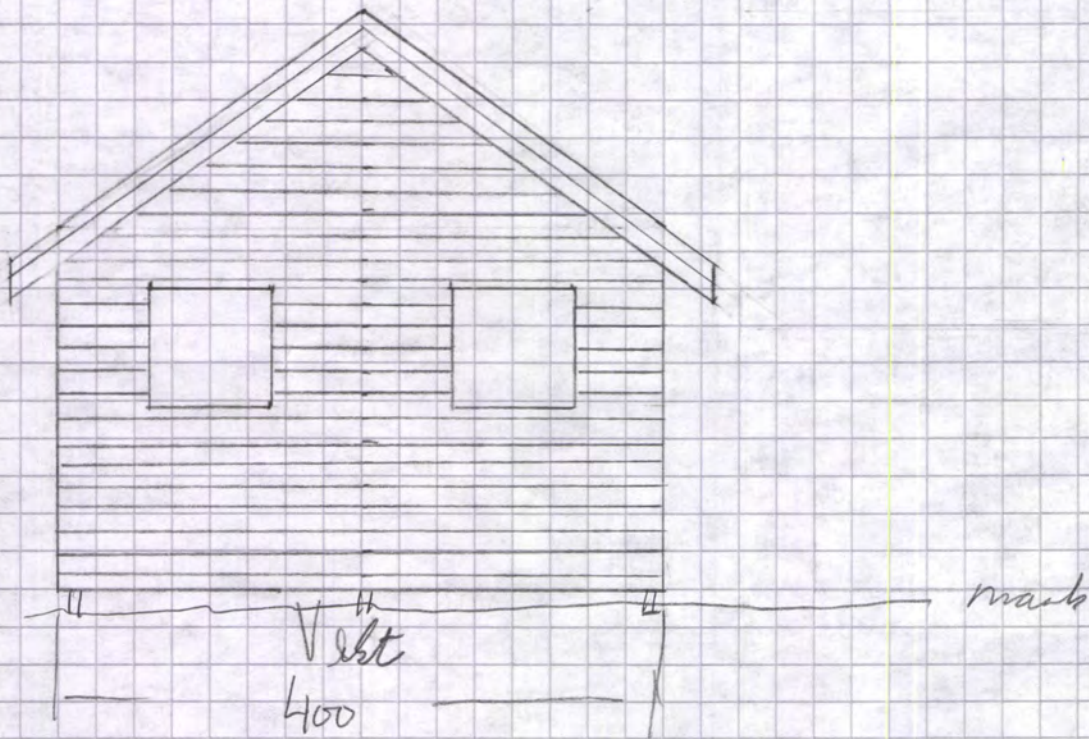
TILTAKSHAVER: Even Jamt	G.nr/B.nr: 17/26
BYGGEPLASS: Bygd	
KOMMUNE: Sortland	

TEGN, INNHOLD: Plan, fasader, snitt og 3D		MÅLESTOKK: 1 : 100	
PROSJEKT: Garasje til enebolig		PROSJEKT NR:	
ARKITEKT: Systemhus Norge	DATO: 20.03.09	TEGN: K.H.Kantun	REV: TEGN.NR: 09.01

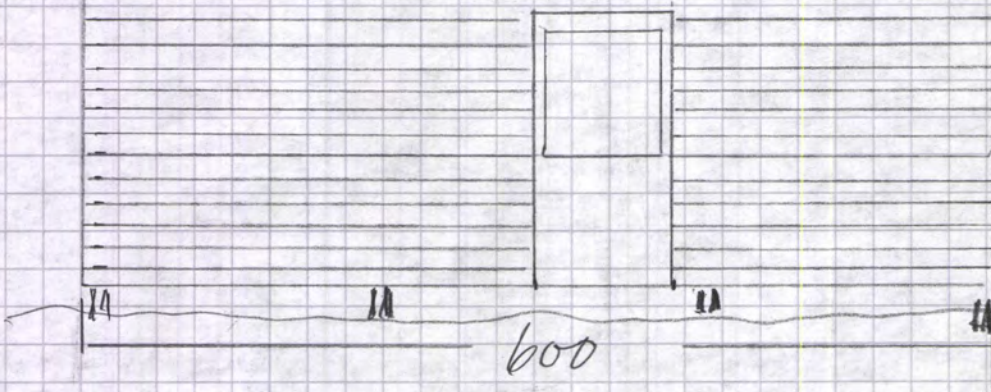
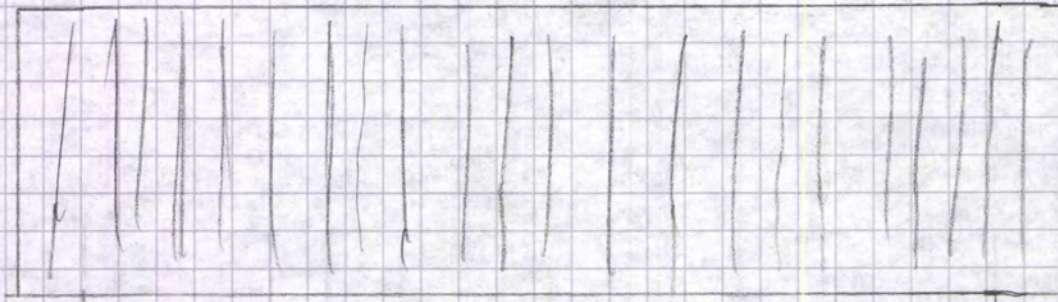
Vedlegg E2



Vedlegg E3



Vedlegg E4



mark

Spr



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 09.12.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	307289240	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300078624	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Vesterålsveien 186, 8416 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø 6100 Serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.01.2024	Tilsyn av fyringsanlegg	05.10.2023	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 307289240

BruksenhetId	444212540	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer 300345330

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Vesterålsveien 186, 8416
SORTLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 444212540.

BruksenhetId 307245506

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 300078568

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Meldingssak tiltak fullført

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 307245506.

BruksenhetId 243835164

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 190192628

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243835164.

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

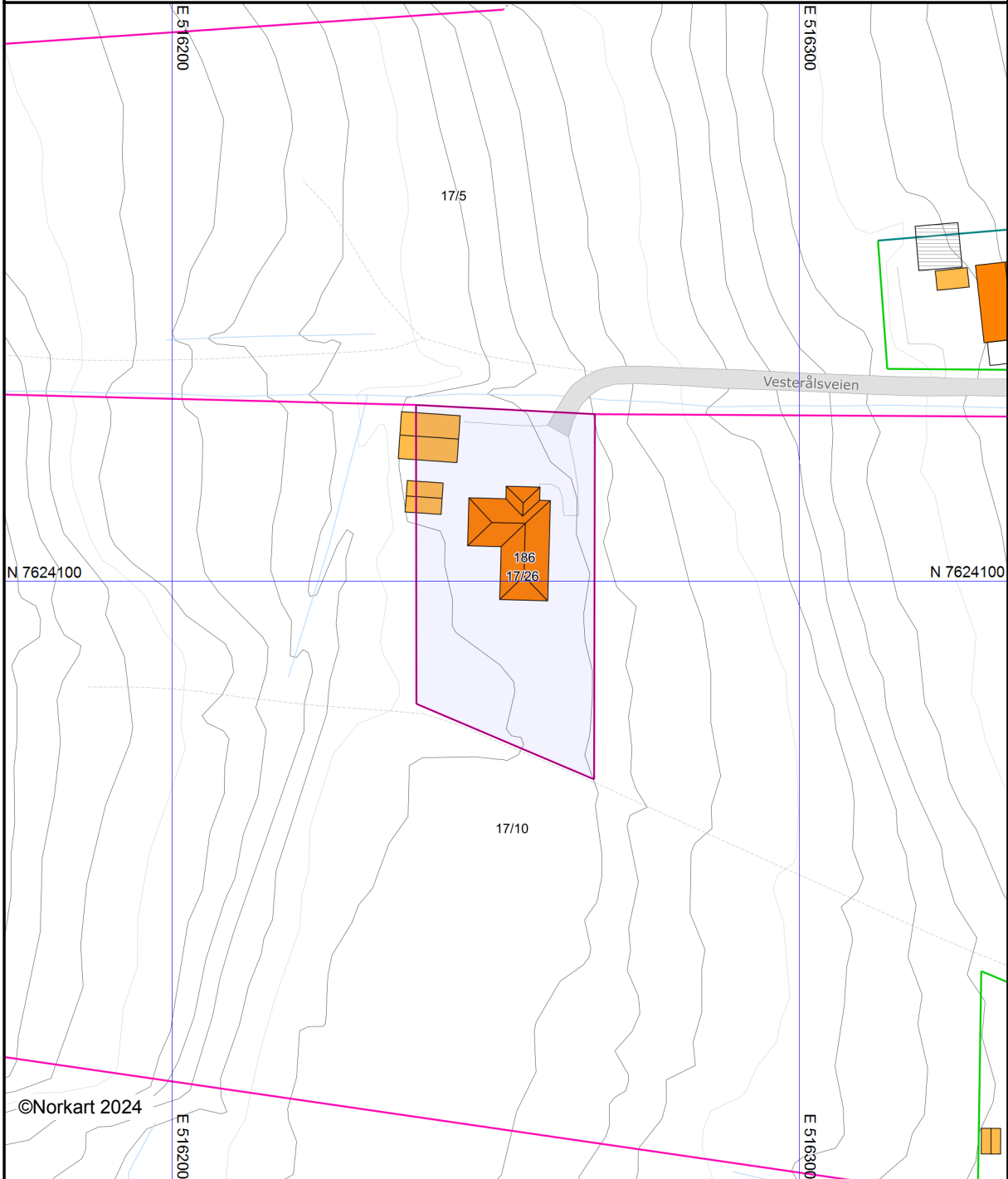
Grunnkart

Eiendom: 17/26
Adresse: Vesterålsveien 186
Dato: 09.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2024

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



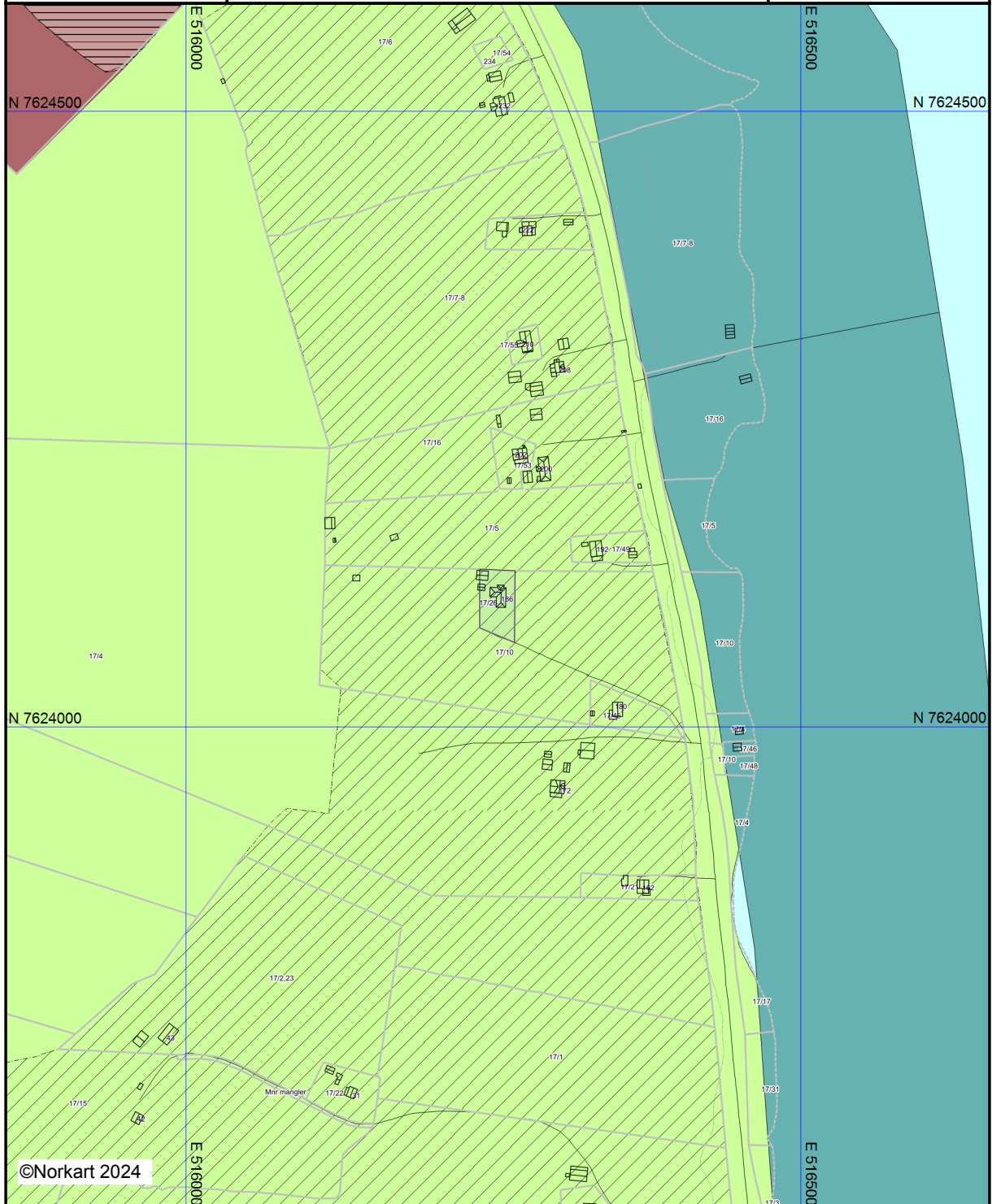
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/26
Adresse: Vesterålsveien 186
Dato: 09.12.2024
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.

MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune

Sortland

Boks 117

8401 Sortland

J.nr.

09/630

Målebrev nr.

17026

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

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	17	26	
Bruksnavn/adresse			
Areal	1853.1	m ²	


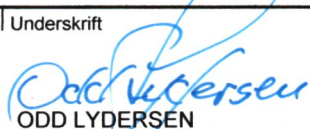
Delingsloven § 4-2 første ledd

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	15.10.2009			
Rekvirent	SOLRUNN MARKEN	Gnr.	Bnr.	Fnr.
		17	26	
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN			
Forretning	KARTFORRETNING OVER GNR 17, BNR 26. PARSELLEN NYTTES TIL BOLIGTOMT.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	04.11.2009	 OTTAR SKOG	 ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

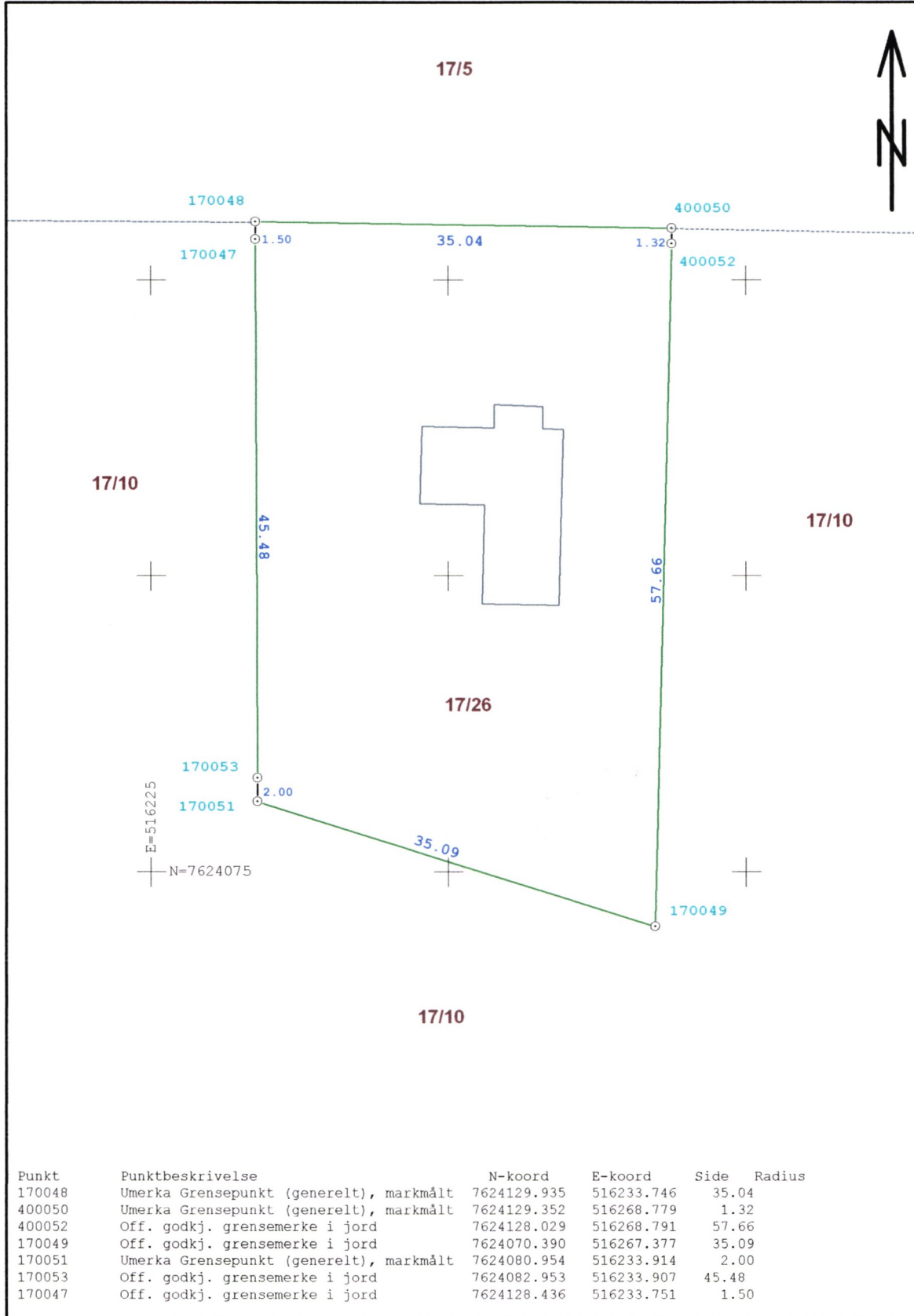
Påtegninger (rettelser o.l.)

Skylddeling er tinglyst 19.05.1962 med dagboknr. 1834.

Gnr 17	Bnr 26	Festenr
Representasjonspunkt X 7624100 Y 516251		
Kartblad 33-05-502-338-42-01	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 1853.1 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 09/630
Målebrev nummer 17026



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
170048	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7624129.935	516233.746	35.04	
400050	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7624129.352	516268.779	1.32	
400052	Off. godkj. grensemerke i jord	7624128.029	516268.791	57.66	
170049	Off. godkj. grensemerke i jord	7624070.390	516267.377	35.09	
170051	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7624080.954	516233.914	2.00	
170053	Off. godkj. grensemerke i jord	7624082.953	516233.907	45.48	
170047	Off. godkj. grensemerke i jord	7624128.436	516233.751	1.50	



RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dagbok nr. 1834.19 62.

Vesterålen sorenskriverembete

def. 19/5-02.

17/26

Skylddelingsforretning

.....dag den.....19.....holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn
Lör 5 mai 62

skylddelingsforretning over gården

" Bygd "

g.-nr.....br.-nr.....av skyld mark i

17

10

2,17

Sortland

herred. Forretningen er forlangt av

Sverre og Olaf Mathiassen, Bygd

Sortland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsopnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾
for Sverre og Olaf Mathiassen, Akkim Bygd

for Oline Mathiassen, Bygd, Sortland, Tøtstein Bygd .

Som skylddelingsmenn Laura Karoliussen, Olaf Selnes og
Edmund Uhre

Mennene valgte til formann

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁴⁾
n en

I søndre skillgrense av Gr.nr.17 br.nr.5 "Volden" på søndre side gårdsveien til den eiendommen er nedrammet jernrør (punkt 1). Fra dette punkt følger grenselinjen nevnte skillgrense mellom Gr. nr.17 br.nr. 5 og Gr.nr.17 br.nr 10 rettlinjet i vestlig retning frem til (punkt 2) nedrammet jernrør avstand 35 m. Her vinkler grenselinjen i sydlig retning og går rettlinjet til nedrammet jernrør (punkt 3) avstand 49 m. Her vinkler grenselinjen nu i øst-sydøstlig retning og går rettlinjet frem til nedrammet jernrør ca 1 m. fra gårdsveien til Bygd's nordre side, (punkt 4) avstand 35 m. Her vinkler grenselinjen i nordlig retning og går rettlinjet frem til punkt 1 (utgangspunktet) avstand 59 m.

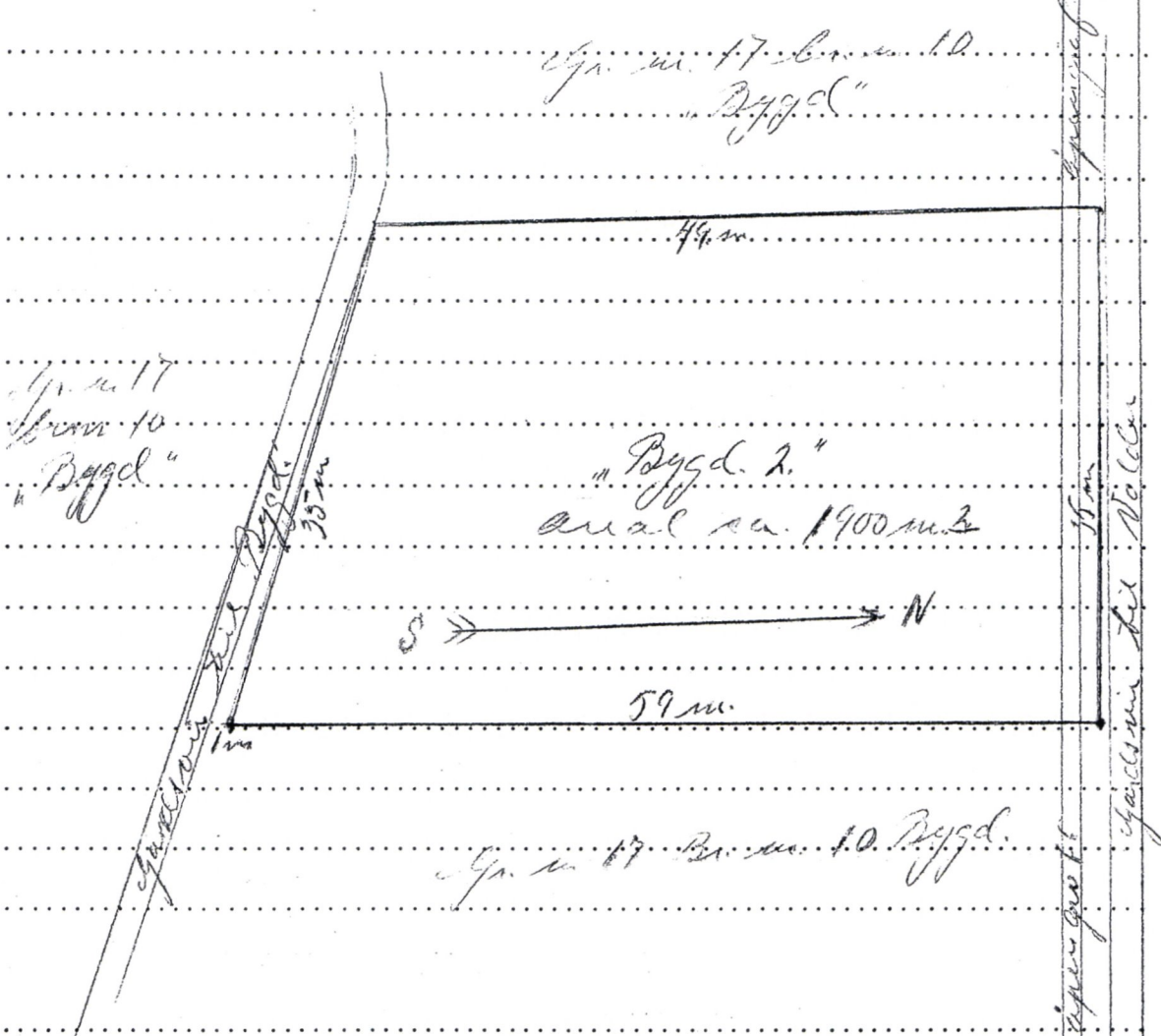
1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

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

N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

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



Bygd 1
Bygd 10
Bygd

Bygd 17
Bygd 5

Bygd 17 *Bygd 10* *Bygd*



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruket med skog? **Ja**
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? **nei**
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ~~nei~~ **ja**
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? **nei**

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? **Byggetomt som**
fraskilles i henhold til overenskomst datert 29 september 1961
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

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

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjentlig.¹⁾

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

Skylden for de_n fraskilte del_{en} blev bestemt til **1 Öre**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **2,17 mark**

Den fraskilte del_{en} er gitt bruksnavn²⁾ **"Bygd 2"**

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing: ³⁾

..... **Kjøper dekker de nødvendige omkostninger.**

.....

.....

1) Det som ikke passer strykes over.

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

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.



Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt, at **Torstein Bygd** skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olof Selnes

Laura Karoliusen
Ellen Olsen

Antatt til tinglysing 19....

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått gr.-nr. *17* br.-nr. *26*.

[Signature]



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	BYGD 2	Beregnet areal	1505.1
Etablert dato	19.05.1962	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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
Skylddeling Skylddeling	19.05.1962			17/10, 17/26

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7624085.13	516255.68	0	Ja	1505.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BENUM HÅKON F030694****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTERÅLSVEIEN 186 8416 8416 SORTLAND	Bosatt (B)
ENDRESEN AGNETHE F090989****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTERÅLSVEIEN 186 8416 8416 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vesterålsveien 186

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8416 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	211 Selnes	Tettsted	
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300078624		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	11.11.2009
2	300078568		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	03.07.2009
3	300345330		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.11.2013
4	190192628		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2009

1: Bygning 300078624: Enebolig (111), Ferdigattest 11.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	138
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.06.2009	15.09.2009
Ferdigattest	11.11.2009	17.03.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterålsveien 186	H0101	17/26	115	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	115	0	115	0	0	0

2: Bygning 300078568: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 03.07.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	03.07.2009	15.09.2009
Meldingssak tiltak fullført	03.07.2009	15.09.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/26	-	-	-	-	-

3: Bygning 300345330: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.11.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.03.2012	15.01.2013
Tatt i bruk	14.11.2013	14.11.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vesterålsveien 186	-	17/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

4: Bygning 190192628: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 01.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008
Bygning revet/brent	01.01.2009	23.10.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/26	-	-	-	-	-



Oversiktskart for eiendom 1870 - 17/26//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 09.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vesterålsveien 186, 8416 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf
Delarealer	Delareal 1 505 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 1 505 m ² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn H510_1

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)																			
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10											
Boligbebyggelse	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-80-0		FFFF66	255-255-51	0-0-80-0											
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0											
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40											
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40											
Foretninger	1150		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											
Utøpphødsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40											
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40											
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10											
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0											

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)																			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40											
Veg	2010																			
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40											
Lufthavn	2030		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40											
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20		66B1B1	102-177-177	29-0-0-31											
Hovednett for sykkel	2050		FFCC66	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											
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0											

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
3. Grønnstruktur	(3000)																			
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20											
Naturområde	3020																			
Turdrag	3030																			
Frømråde	3040																			
Park	3050																			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		669966	102-204-102	40-0-40-20											
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0											

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
4. Forsvaret	(4000)																			
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40											
Ulike typer militære formål	4010																			
Skyltefelt/øvingområde	4020																			
Forlegning/leir	4030																			
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40											
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0											

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)																			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0											
Ferdsl	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											
Drakkeavann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0											
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DDFF	0-238-238	93-0-0-7											
Friluftsområde	6700																			
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0											
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0											



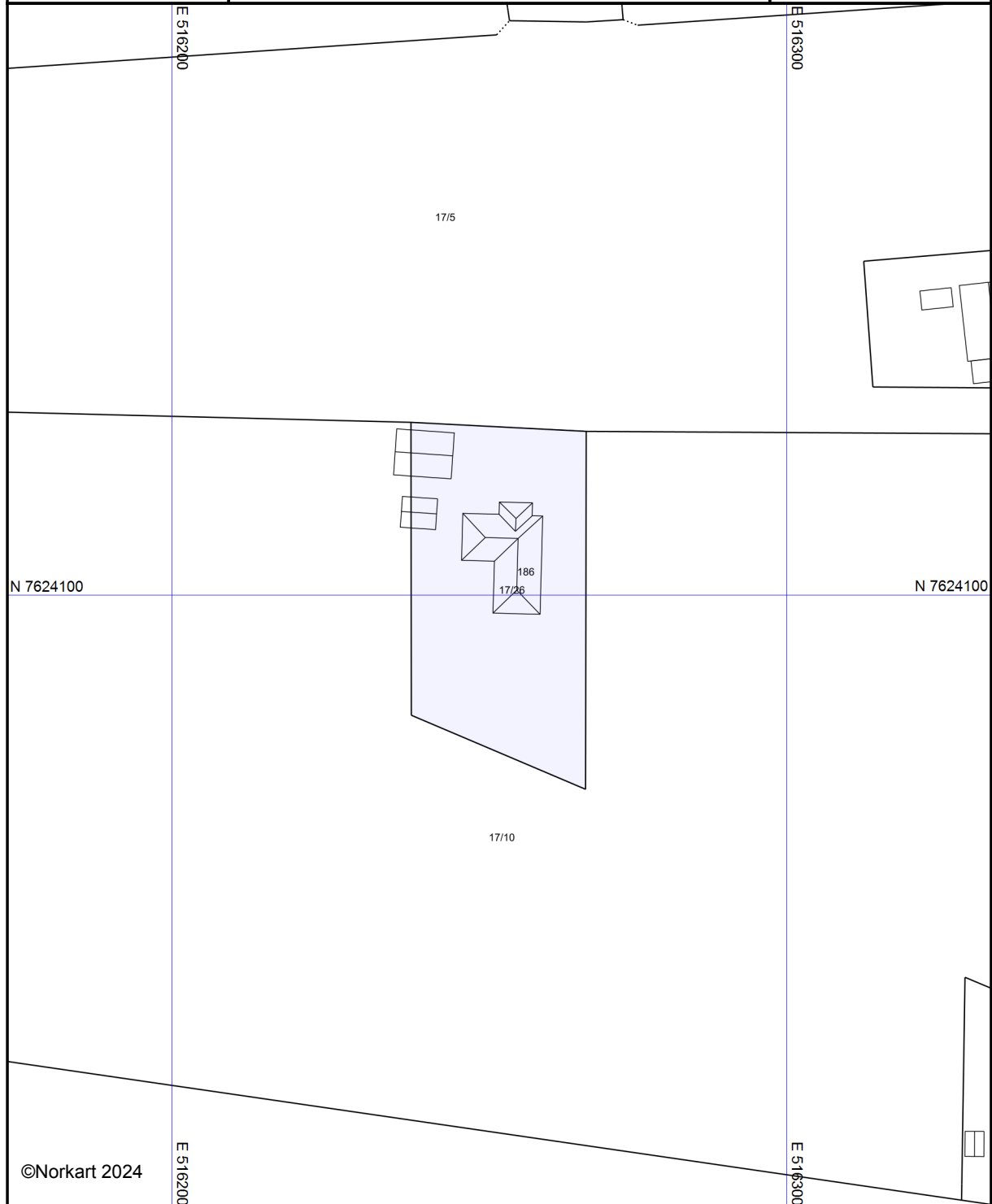
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/26
Adresse: Vesterålsveien 186
Utskriftsdato: 09.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring



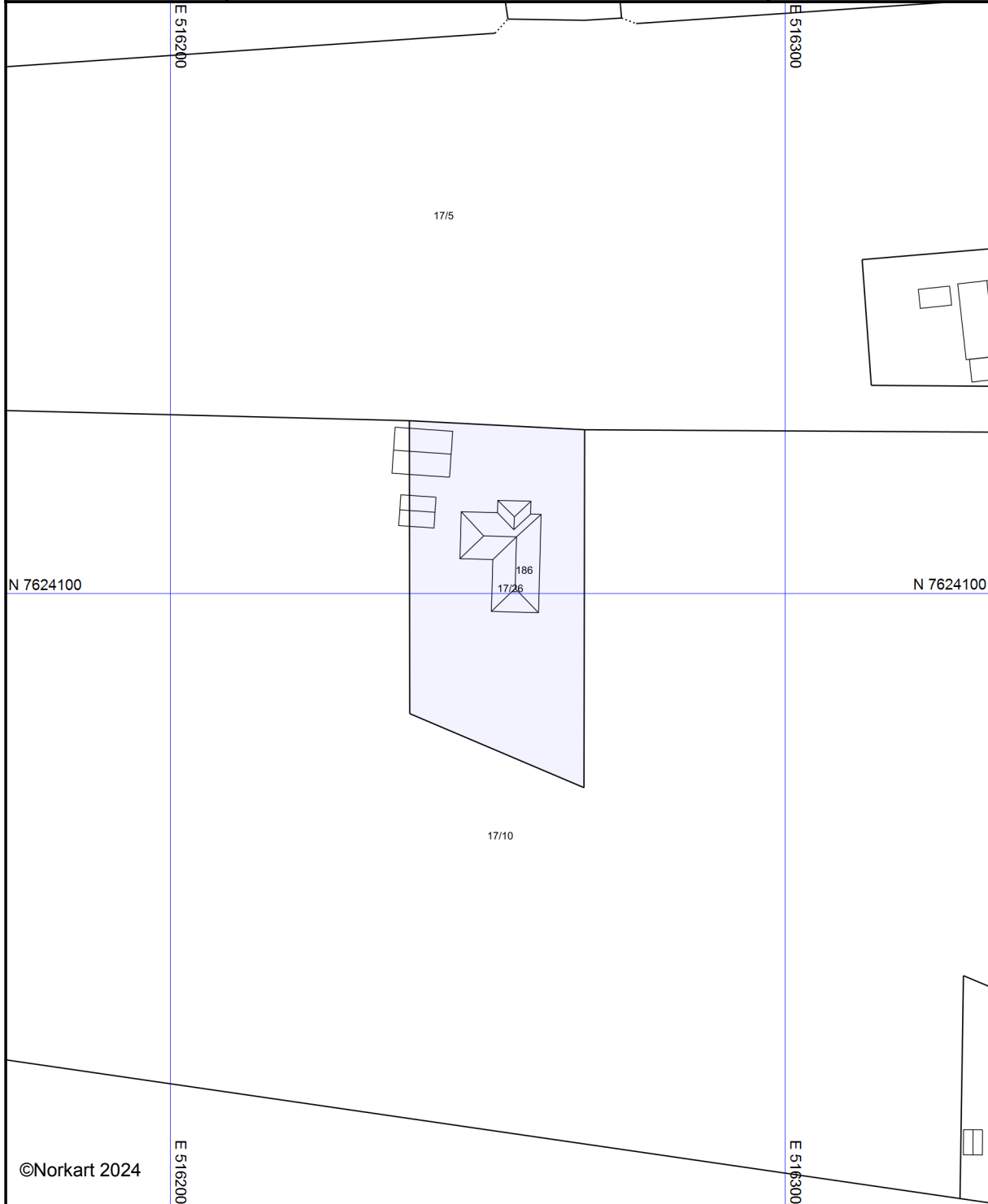
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/26
Adresse: Vesterålsveien 186
Dato: 09.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

SAMSVAR SÆRKLÆRING.

Adresse : Vesterålsveim 186

Kunde : Even Jamt

målepunkt id : 707057500031377721

Nytt anlegg i bolig

Anvendte normer : NEK 2006

Beskrivelse av anlegget : Nytt anlegg i ny bolig.

Installasjon : Even Jamt

Nordre Selnesveien 18

8402 Sotland.

Sotland 26/10 - 2009

Even Jamt