Tilstandsrapport

Enebolig
Hans Berthinussens vei 19, 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 141

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1150 **Referansenummer:** VK1423

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

dag@ttv.as

915 36 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder samt stedvise skader.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.
Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Stål takrenner og nedløp
Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår. Taktro.
Vegger i bindingsverkskonstruksjon fra de ulike byggeår, med hensyn til utførelse og isolasjonsmengde. Utvendig stående bordkledning (stedvis liggende bordkledning).
Vinduer med trekarmer og 2-lags glass.
Ytterdører med trekarmer.
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater, malt strie og malt panel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og malt panel.
Trebjelkelag som stubbloftskonstruksjon i hoveddel av bolig, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Etasjeskille er av betongdekke i del av bolig med vaskerom og 3 boder.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe. Vedovn i stue.
Krypkjeller er generelt under trebjelkelag og stubbegulvkonstruksjon og dels under betongdekke (mot vest).
Boligen har malt tretrapp mellom nivåene i boligen.
Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom).
Boligen har dels malte fyllingsdører og dels eldre, malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Eldre våtrom. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.
Flis, våtromsplater og våtromstapet på vegger.
Malte himlingsplater i himling
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med servant. Toalett. Badekar.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Våtrom fra 1975. Teknisk forskrift fra byggeår legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Innredning som dels er fra 2005 og dels fra 2021, og er dels utført med glatte fronter og dels med profilerte fronter.
Laminat benkeplate inkl. stålbeslag m/ kummer og integrert komfyrtopp
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger (innvendig) er utført i kobber (fra byggeår).
Avløpsledning (innvendig) er utført ved plastrør.
Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).
Oppvarming ved varmepumpe, luft/ luft, og elektrisk oppvarming for øvrig.
Ca 200 liters varmtvannstank fra 2004
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Noe fornyet i ettertid. Automatsikringer.
Boligalarmanlegg. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser. Svikt er ikke registrert eller opplyst av eier.
Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling.

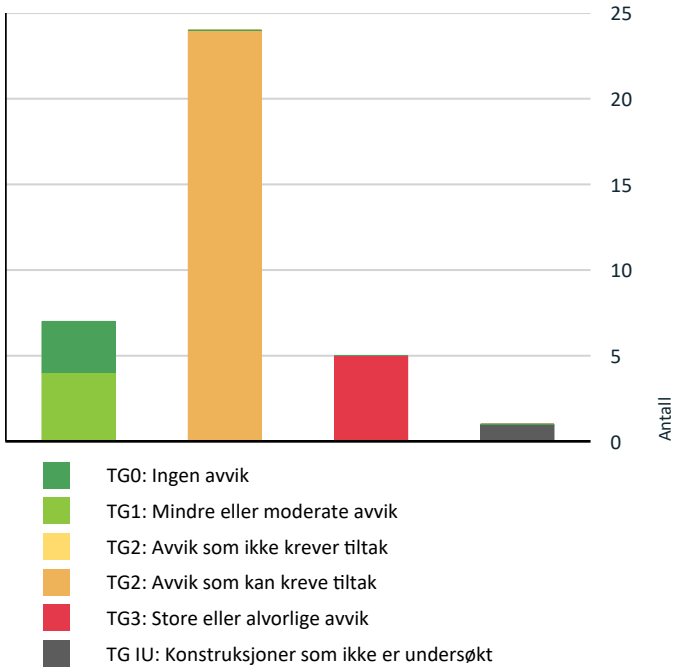
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger i kommunalt arkiv. Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Bygning er registrert i offentlig register. Bygningens areal er betydelig mindre enn informasjon i offentlig register. Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

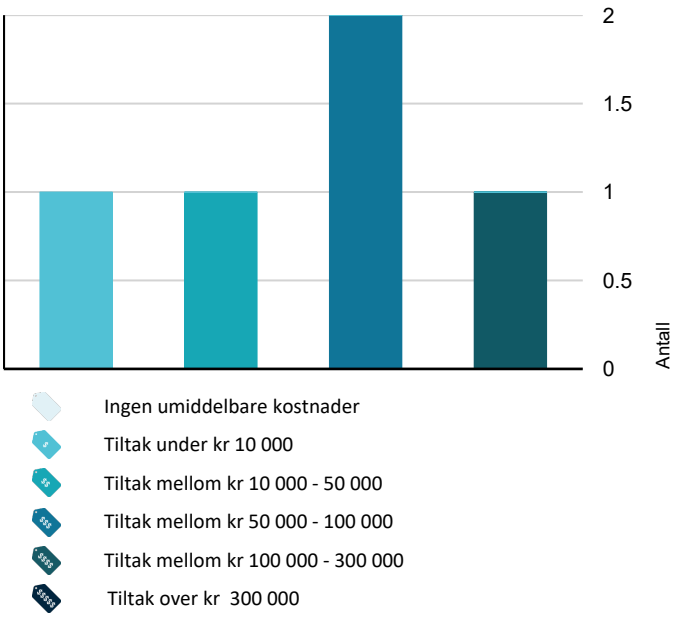
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom (samtlige rom mot vest/ nordvest) var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Tilstandsrapport datert 14.02.2022 samt eiers opplysninger, herunder egenerklæring, legges til grunn for denne tilstandsrapport.
Det er foretatt ny befaring, og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste tilstandsrapport (kun normal slitasje). Rapport er derfor dels basert på tidligere befaring og dels basert på den siste befaring.
Eier opplyser videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte tilstandsrapport og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille - mot vest** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Byggegrunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt)

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg av entre og forstue
2018	Modernisering	Skifte av noen vinduer. Fornyelse av elektrisk installasjon, bl.a. installert automatsikringer.
2016	Modernisering	Skifte av bunnsvill på deler av bolig. Skifte av bordkledning.
2021	Modernisering	Kjøkkeninnredning dels utvidet og dels fornyet
2012	Modernisering	Terrasse utvidet
2005	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2006	Modernisering	Bad noe oppusset/ fornyet
2011	Modernisering	Installert vedovn
	Modernisering	Div. innvendig oppussing/ fornyelser.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert utetthet/lekkasje ved pipe.
Stedvis manglende ferdigstillelse av takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfri.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lekkasje/ utetthet ved pipe må påregnes utbedret.
Gjenstående arbeider med takutstikk.



Manglende behandling/ maling



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Stål takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Stedvis manglende takrenner.
Stedvis manglende taknedløp.
Snøfanger mot sør er skadet.
(Punkt om brukstid gjelder de eldre takrenner.)

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Tiltak:
• Avløp for overvann/nedløp må etableres.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Takrenner og nedløp monteres.
Snøfanger mot sør kontrolleres (når det er snøfritt). Utbedring må forventes.


Eksempel på manglende taknedløp


Manglende snøfanger


Skadet del av snøfanger


Skadet del av snøfanger

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra de ulike byggeår, med hensyn til utførelse og isolasjonsmengde. Utvendig stående bordkledning (stedvis liggende bordkledning).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis skadet bordkledning.
Stedvis gjenstående arbeider/ komplettering av bordkledning.
Mangelfull utførelse av bordkledning mot tilstøtende materialer/ konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:

Nærmere kontroll av bordkledning anbefales.
Med grunnlag i alder bør stedvise utbedringer bør påregnes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende lufting av bordkledning.



Eksempel på manglende lufting av bordkledning.



Eksempel på manglende lufting av bordkledning.



Eksempel på skadet bordkledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår. Taktro.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Diverse fuktmerker og -skader i taktro.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det må foretas tiltak for å utbedre de nevnte avvik.

Stedvis utetthet i dampsperre må avklares. For å unngå negative følger av fukt/ kondens må damptettesjikt inneha tilfredsstillende tetthet. Takkonstruksjonen anbefales kontrollert med hensyn til damptetthet, med tilhørende vurdering og gjennomføring av tiltak.





TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarmer og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer). Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder kun vinduer som ikke er skiftet) .

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Beslag monteres der det er mangler.
Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over- og under vindu.)
Det anbefales etablert åpning/ spalte (5 mm) mellom beslag og omrammingsbord.
Med grunnlag i alder og tilstand bør tiltak på vinduer påregnes innen rimelig tid.



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og bordkledning/ omrammingsbord



Eksempel på manglende beslag

TG 2 Dører

Ytterdører med trekarmer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende beslag (det skal være beslag på nedre del).
Dører er preget av elde/ slitasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder kun terrassedør).
Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt .

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Manglende beslag monteres.
Med grunnlag i alder og tilstand må dør påregnes skiftet innen rimelig tid.



Eksempel på dør som er preget av elde/ slitasje (skadet)



Manglende beslag (hovedinngangsdør)

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv. (dels oppført i 2012 og dels i 2005)

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter er mest sannsynlig en følge av manglende fundamentering. Pga. snødekket terrasse er TG satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Skjevheter må forventes utbedret.
Med grunnlag i generell tilstand bør det det påregnes tiltak innen rimelig tid.



Eksempel på stor skjevhet

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater, malt strie og malt panel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise overflateskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør forventes, med grunnlag i de registrerte forhold.





Eksempel på skade/defekt (himling)

TG 3 Etasjeskille - mot vest

Etasjeskiller er av betongdekke (vaskerom og 3 boder).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Skjevhet i gulv er mest sannsynlig en følge av manglende fundamentering/ understøttelse.
Åpning mellom innvendig vegg og takkonstruksjon bekrefter sig i gulvkonstruksjonen.
Det er påvist/ bekreftet manglende understøttelse av betongdekket (jfr. skaderapport).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser og vurderinger må foretas.
Betongdekket bør forventes utbedret/ forsterket med understøttelse i form av fundamentering samt drager-/ søylekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende understøttelse/ fundamentering

Tilstandsrapport



Åpning mellom vegg og tak på vaskerom bekrefter sig i gulvkonstruksjonen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som stubbloftskonstruksjon i hoveddel av bolig, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

TG 2 Pipe og ildsted

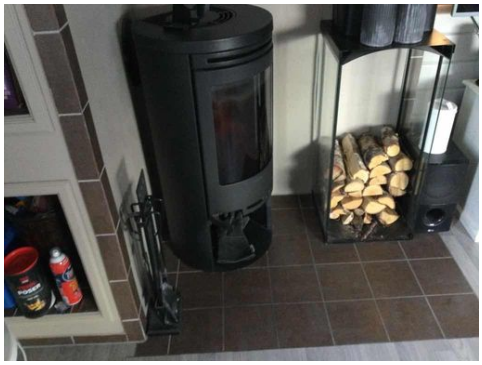
Elementpipe. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt (pipe).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre pipe som jevnlig bør kontrolleres jevnlig. Tiltak bør påregnes innen rimelig tid.



TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller er generelt under trebjelkelag og stubbegulvkonstruksjon og dels under betongdekke (mot vest).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Stedvis omfattende sopp- og råteskade på materialer i krypkjeller. Krypkjeller er risikokonstruksjon og bør holdes under jevnlig tilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Bedre ventilering må etableres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Organiske materialer (treverk osv) må fjernes.
Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon. Denne krypkjeller har en uavklart situasjon, og er konstruksjon med skadepotensiale. Risikokonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende dampsperre på grunnen

Tilstandsrapport



Eksempel på organiske materialer



Eksempel på omfattende soppdannelse



Eksempel på omfattende råteskadet materialer

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom nivåene i boligen.
Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom).

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk utløser TG3.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

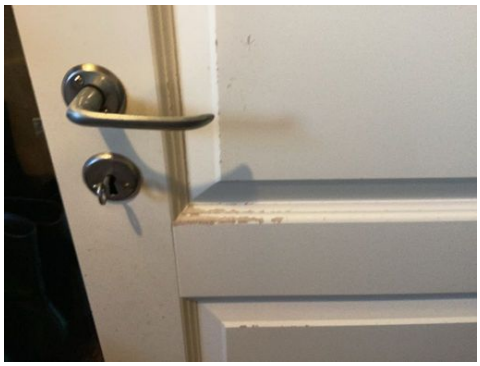


TG 2 Innvendige dører

Boligen har dels malte fyllingsdører og dels eldre, malte dører. De fleste dører fra 2011

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Eldre våtrom. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Flis, våtromsplater og våtromstapet på vegger.
Malte himlingsplater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader i nedkant av våtromsplater
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromsplater er ufagmessig utført
• Det er avvik:

Utetthet i plater i dusjsone.
Himlingsplater er fuktskadet (overflateskadet)

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er forbrukt.
Tilnærmet flatt gulv, også uten forskriftsmessig utførelse av membran med oppbrett ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Tiltak:

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.
Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk
Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse. (Tettesjikt på vegg er vurdert under punktet "Overflate vegger og himling")

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

innredning med servant. Toalett. Badekar.

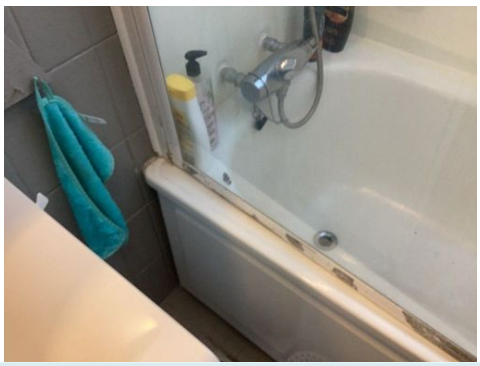
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

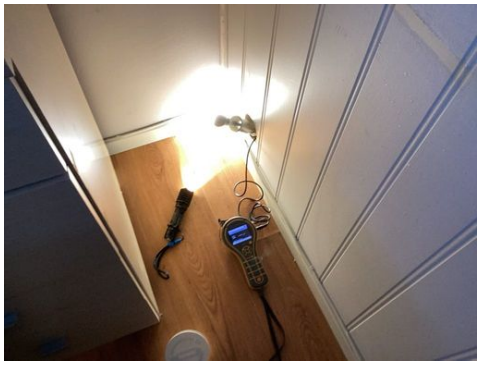
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom fra 1975. Teknisk forskrift fra byggeår legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres.

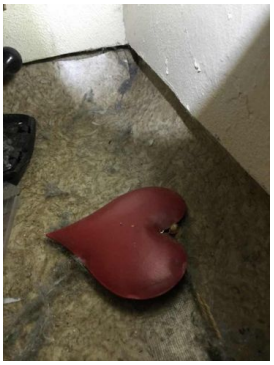
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på utetthet i gulv



Eksempel på manglende utførelse av våtromsbelegg

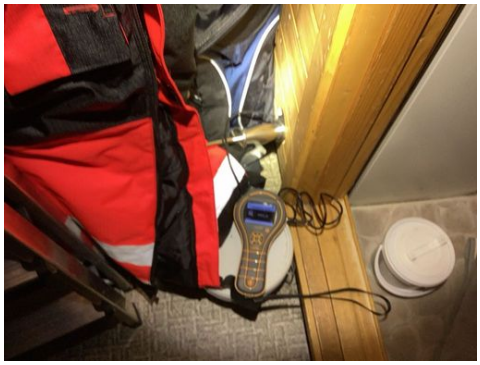


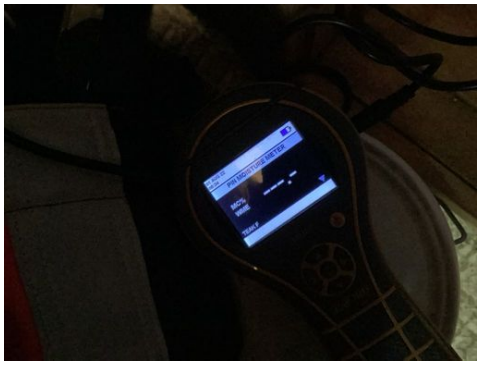
Defekt sluk uten tetthet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

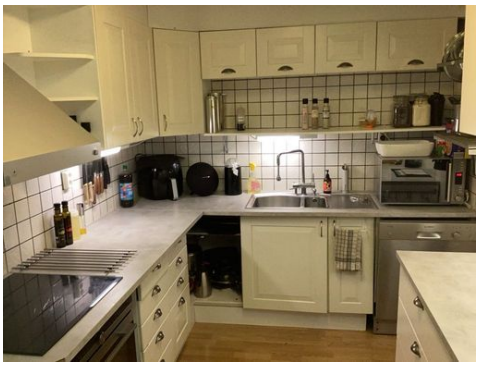
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning som dels er fra 2005 og dels fra 2021, og er dels utført med glatte fronter og dels med profilerte fronter.
Laminat benkeplate inkl. stålbeslag m/ kummer og integrert komfyrtopp

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger (innvendig) er utført i kobber (fra byggeår).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledning (innvendig) er utført ved plastrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe, luft/ luft. Produsert 2015. Montert i 2018 iht. eier.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2004

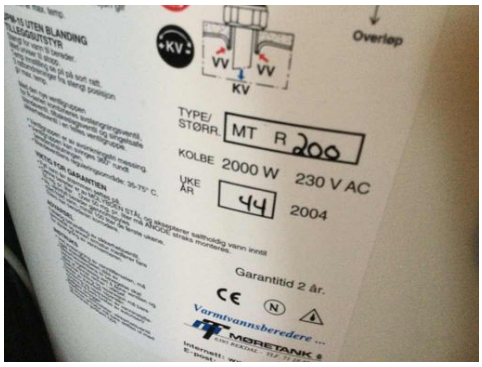
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon iht. byggeår, med stedvise fornyelser i ettertid, vedr. kapasitet og antall kurser. 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.
   1976 Dels fornyet i 2017 iht. eier

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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?
Ja Generelt anbefales kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør av installasjon som er blitt noen år. Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand må det påregnes tiltak på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Generelt noe eldre elektrisk anlegg med redusert kapasitet sammenlignet med dagens standard. Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand må det påregnes tiltak på det elektriske anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligalarmanlegg. Brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser. Svikt er ikke registrert eller opplyst av eier.

TG 2 Drenering

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Grunnmurplast er dels skjult og dels mangelfullt utført i øvre del. Snødekket mur og terreng umuliggjør kontroll av grunnmurplast. Nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Tiltak:

Nærmere kontroll foretas når grunnmur/ ringmur og drenssystem er synlig.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Stedvis helning mot bolig/ flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bolig.
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning.
Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ledningsnett fungerer tilfredsstillende iht. informasjon, men grunnet alder må det påregnes tiltak innen rimelig tid. Normalt avventes med tiltak inntil det oppstår funksjonssvikt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje (til eget bruk)

Byggeår
1975

Kommentar
Iht. eier

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet og stedvise skader.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er del av dobbelgarasje, felles med nabo hvor nabo eier den andre halvdeldel, er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pulttak som plassbygget konstruksjon, uten undertak og tekking med stålplater, vegger i bindingsverk med utvendig bordkledning.
Betonggulv. Vippeport. Strøm.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.»
«Dette er en forenklet beskrivelse. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Enebolig: Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,1 da., med påstående enebolig og frittliggende garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde sør i Sortland sentrum med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.
Bolig med sørvendt hovedfasade gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette selv om bolig også preges noe av elde, slitasje, gjenstående arbeider og stedvise skader.

Eiendommens beliggenhet og bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mellomveien 3 ,8403 SORTLAND 116 m² 1962 3 sov	12-04-2023	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**28 448**
2	Karl Reinsnes vei 9 ,8403 SORTLAND 139 m² 1957 4 sov	03-05-2023	3 400 000	**3 500 000**		3 500 000	**25 180**
3	Strandskogveien 8 ,8403 SORTLAND 155 m² 1971 4 sov	11-04-2023	3 300 000	**3 800 000**		3 800 000	**24 516**
4	Buveien 10 ,8403 SORTLAND 138 m² 1976 3 sov	01-01-2024	3 000 000	**2 800 000**		2 800 000	**20 290**
5	Myrlandsveien 14 ,8403 SORTLAND 188 m² 1986 3 sov	25-06-2024	3 450 000	**3 550 000**		3 550 000	**18 883**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen.	Kr.		12 703
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.		10 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

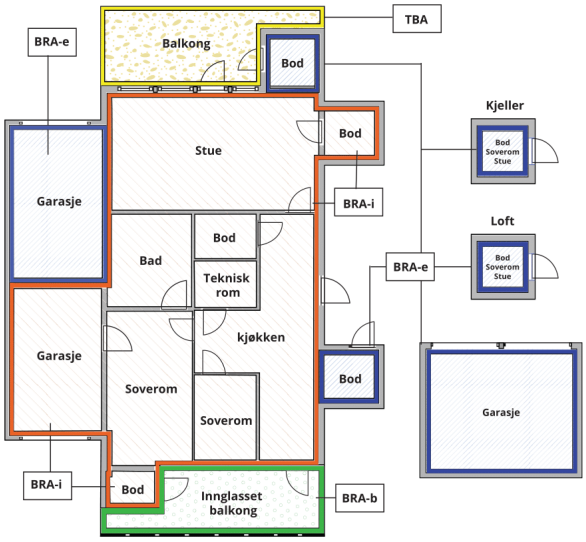
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	127			127	51
SUM	**127**				**51**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Stue, Forstue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Utvendig bod er ikke medtatt i de oppgitte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling.

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger i kommunalt arkiv. Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Bygning er registrert i offentlig register. Bygningens areal er betydelig mindre enn informasjon i offentlig register. Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	14
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2022	Airin Nilsen	Rekvirent
	Dag Daae Johansen	Takstmann
13.2.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
	Airin Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	141		0	1075.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Berthinussens vei 19

Hjemmelshaver

Nilsen Airin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert boligområde, Nedre Myrland, like sør for Sortland sentrum.
Solåpen beliggenhet i etablert boligområde. Rolig og barnevennlig boligområde, bl.a. beliggende ved vei uten gjennomgangstrafikk.
Gangavstand til barnehager, skole, butikk samt attraktivt ski- og turterreng.
Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, ved felles eid privat stikkvei (felles med 1 nabo). Vedlikehold utføres av eiere av stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligformål, iht. eier

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel/ gårdsplass med grus.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	07.02.2022		Innhentet		Nei
Eier			Ingen		Nei
Situasjonskart	07.02.2022		Innhentet		Nei
Egenerklæring	10.02.2022		Fremvist		Nei
Se eiendom.no	07.02.2022		Innhentet		Nei
Egenerklæring	22.01.2025		Fremvist	4	Nei
Tidligere takst	14.02.2022		Fremvist	28	Nei
"Megleropplysninger" fra kommunen	24.01.2025		Fremvist	97	Nei
Skaderapport	05.03.2025		Fremvist	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.02.2022	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VK1423

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250008
Adresse	Hans Berthinussens vei 19		
Postnr.	8403	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	91227945
Selger 1 Fornavn	Airin	Etternavn	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja 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: Bare lagt våtromsplater i dusjsonen, byttet toalett og servant. Det er også malt

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 Sortland kommune

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I 2011 frøs utvendige vannrør, ble isolert av sortland kommune.

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: Ved tilbygg i 2015 oppdaget vi at svillen på grunnmuren var stedvis dårlig. Denne ble bytte i sin helhet og nytt bordkle ble lagt på hele huset, foruten i takmønene.

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: Har vært lekkasje ved beslag rundt pipe som er tettet av Smt as.

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: Smt as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble lagt i tettning rundt pipe, men ikke byttet noe

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: El team

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: El anlegg har vært utbedret, byttet alle sikringer til automat, lagt opp noen nye kurser. Generelle utbedringer i forhold til el-kontroller.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ligger i boligmappa

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Har hatt fler branntilsyn, kommunale tilsyn på el anlegg, og el team har gjennomført el kontroll jevnlig

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Tilbygget av yttergang og mellomgang ble gjort i 2015/2016 av faglærte privatpersoner. Alt av elektrisk ble godkjent av el-team.

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: Gjort noen endringer. Fjernet yttergang, gjort om til del av soverom. Bygget ny yttergang og mellomgang/forstue

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Alt er byggemeldt og nabovarslet

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er skeivheter i veranda.

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

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

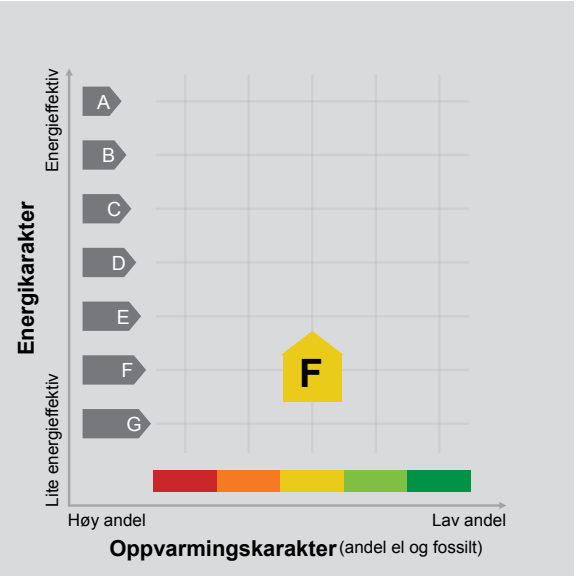
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

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

Opprettet: 22/01/2025 11:51:16 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Berthinussens vei 19
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190189465
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90285
Dato	11.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Hans Berthinussens vei 19

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Myrland Linje 754	2 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 45 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	6 min 2.9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	6 min 2.9 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	9 min
Bjørklundveien 4	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

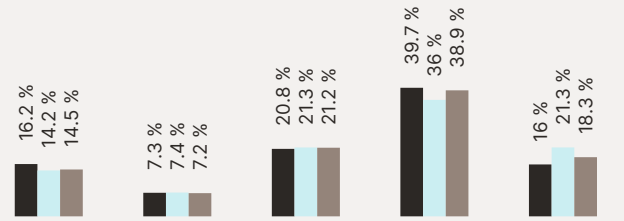
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	2 min 0.2 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	9 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	24 min 1.8 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

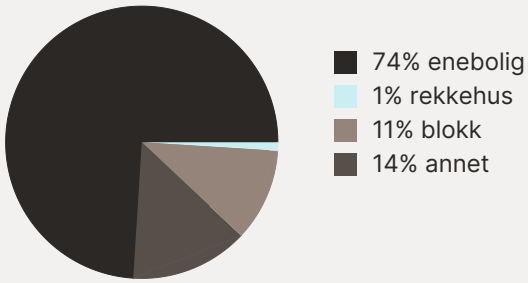
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Lamarka skole Ballspill	11 min 0.8 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	20 min 1.5 km
Frisk Sortland	4 min
Feel24 Kjøpmannsgata	4 min

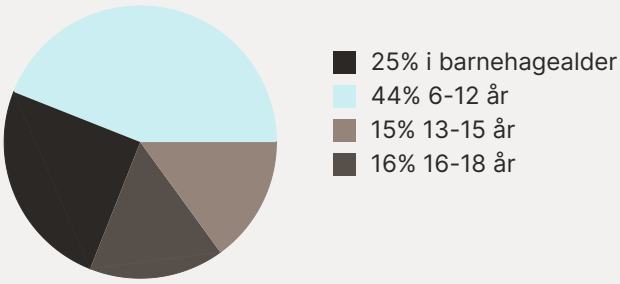
Boligmasse



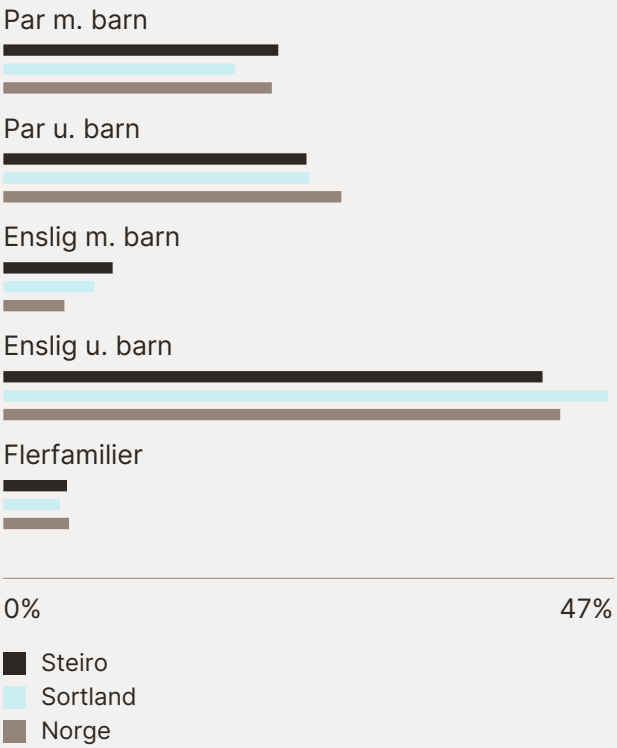
Varer/Tjenester

Sortland Senter	25 min
Apotek 1 Blåbyen	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



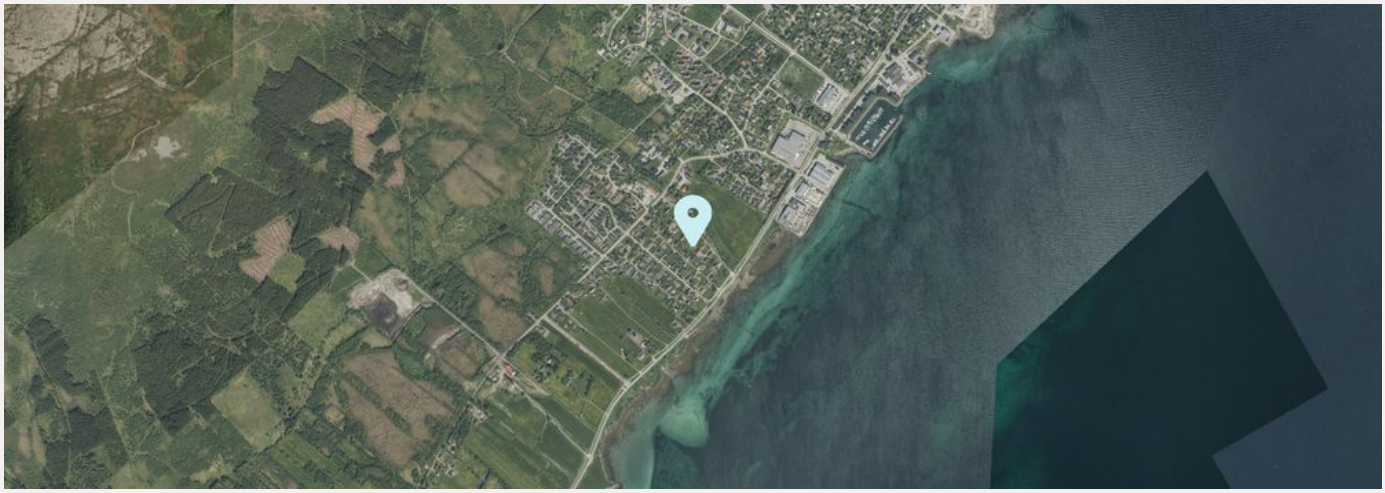
Familiesammensetning

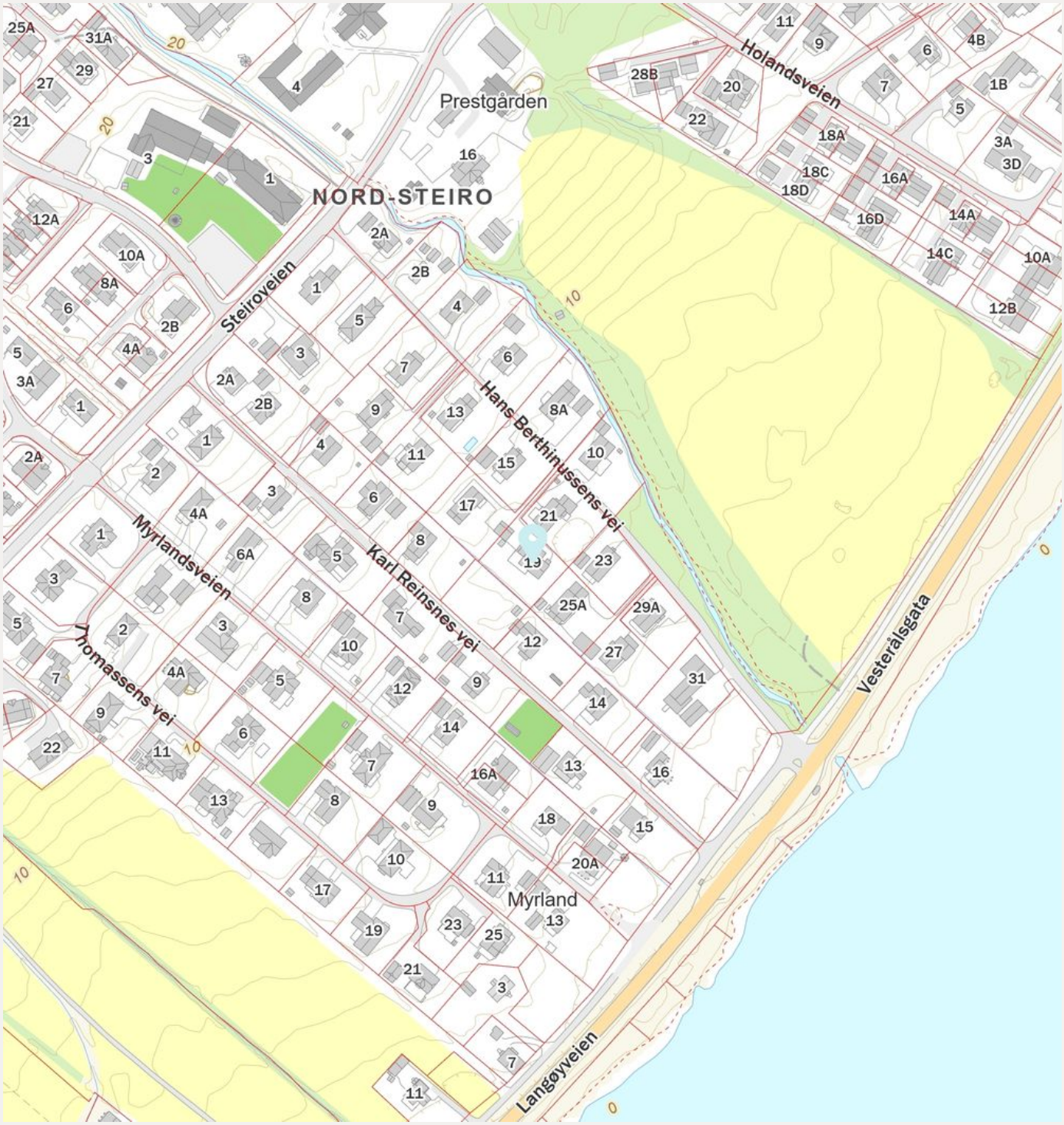


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

SORTLAND KOMMUNE

«Soa_Navn»

Dato: «Sdo_DokDato»
Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte tlf.: «Sbr_Tlf»
Ref.: «Sas_ArkivSakID»
Dok.nr: «Sdo_DokNr»

Deres dato: «Sdo_SvarPaaDokDato»
Deres ref.:

FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker	Adresse	Tlf.
Airin Nilsen	,	
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
Airin Nilsen	Hans Berthinussensvei 19, 8403 SORTLAND	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hans Berthinussensvei 19	14	141		

Deres søknad	Tilbygg og carport		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon	Vedtak dato	Saksnr.
		24.10.2012	518/12

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:

Det søkes om ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig.
Det er ikke avdekket mangler som hindrer ferdigattest.

Det vil søkes om ferdigattest separat for carport når og evt. den er etablert.

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 18.02.2014	
	Eskild Brønlund

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
74/74
Dato, avsluttende synsforr.
16/8 - 1976

Arbeidssted	Myrland, 8400 Sortland
Arbeidets art	Bygningsarbeidet
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Aage Svendsen
Byggemelder	Mikkelsen & Rönning avd. Sortland
Ansvarshavende	Aage Svendsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen

Sortland den 16/8 - 1976

Osvald Johnsen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

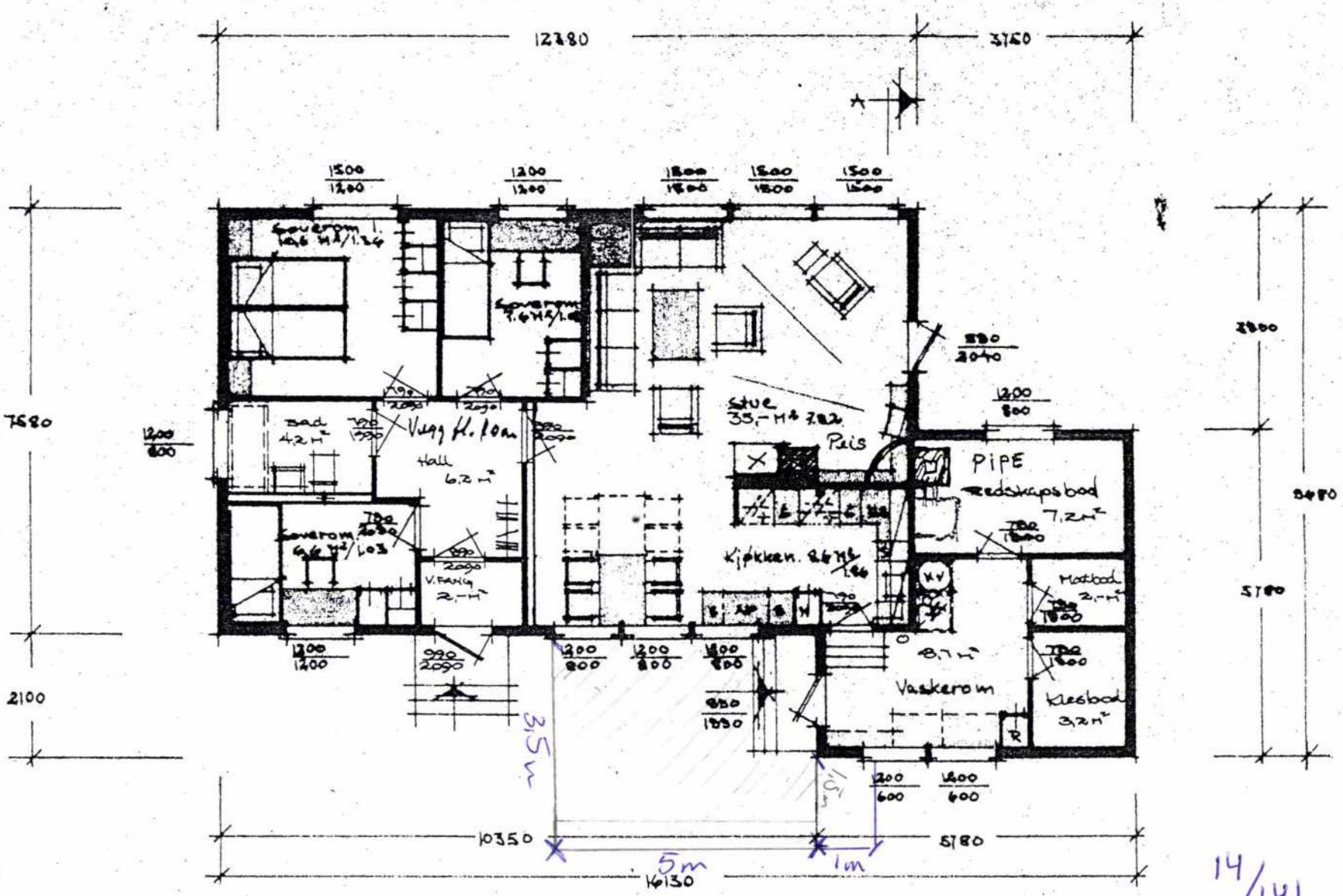

3-1
14/141
1.5m


1,5m
60
180
2m
3,5m

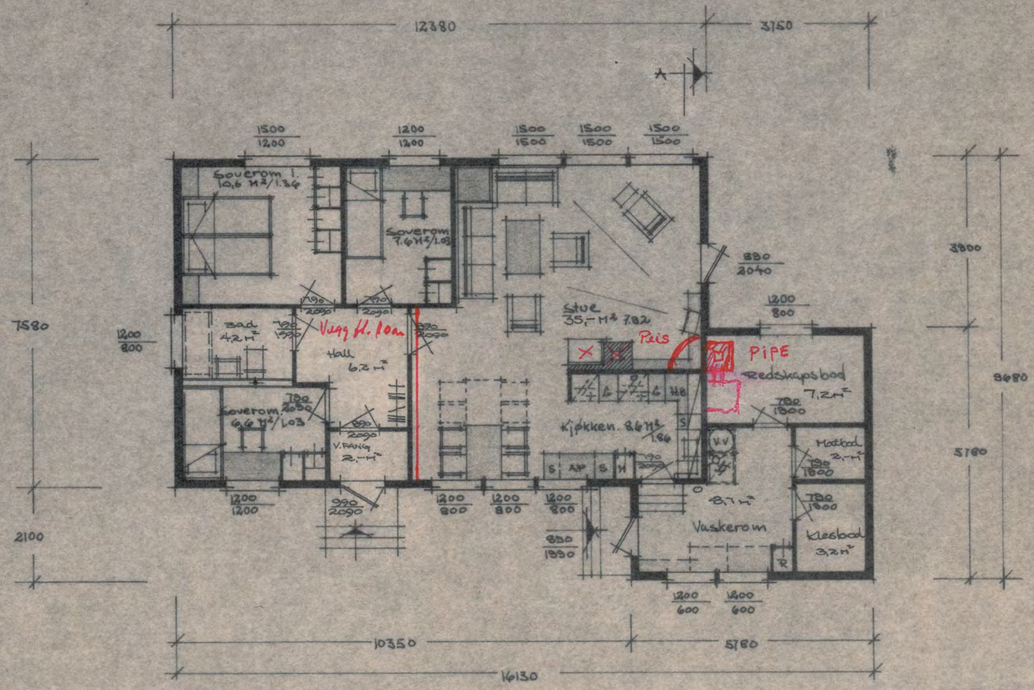
3-3 14/141

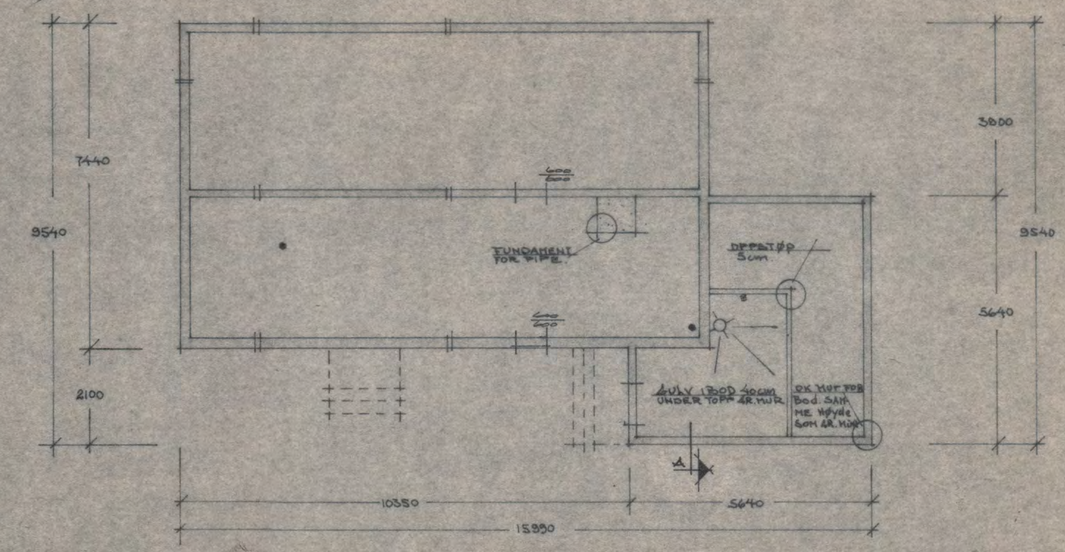


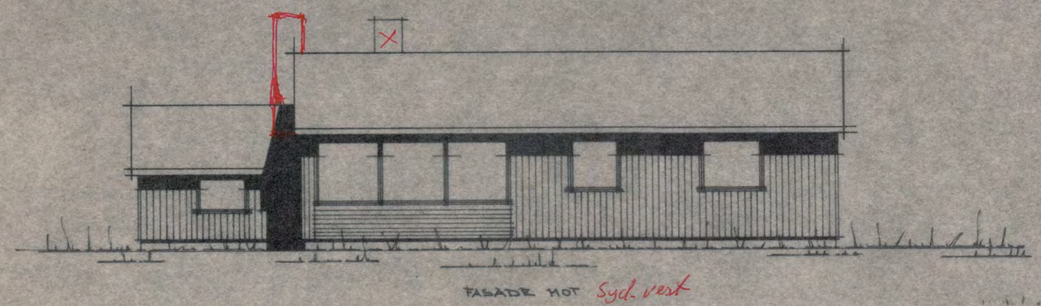
3-4

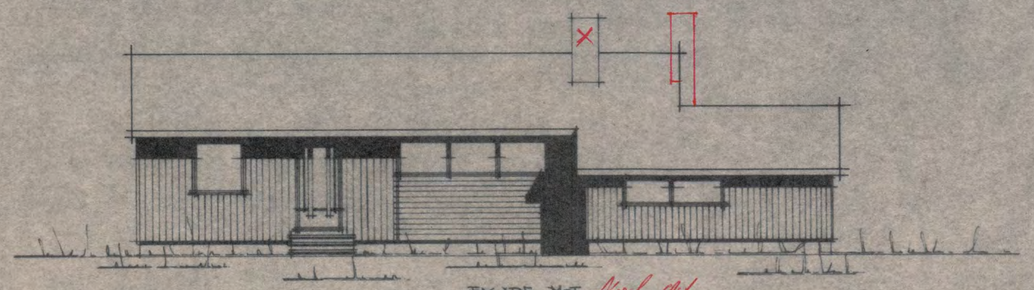

12380
3150
7680
2100
9480
5780
Soverom
Soverom
Bad
4,2 m²
Hall
6,2 m²
Soverom
6,6 m²
V. FAKK
2,- m²
Stue
35,- m² 2,82
Peis
PIPE
redskapsbod
7,2 m²
Kjøkken. 8,6 m²
Matbod
2,- m²
8,1 m²
Vaskerom
Klesbod
3,2 m²
3,5 m
1,5 m
10350
5180
5m
1m
16130

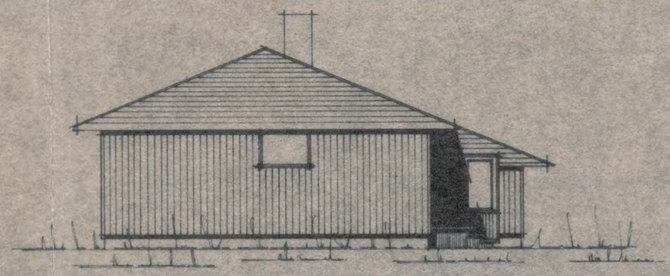
14/141

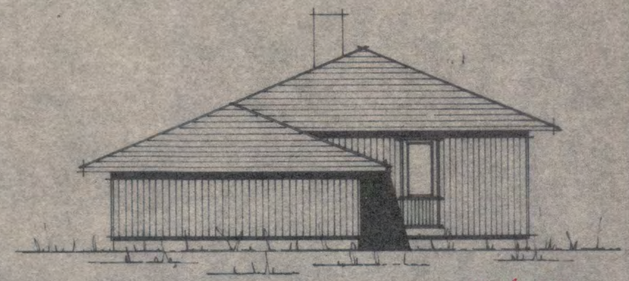


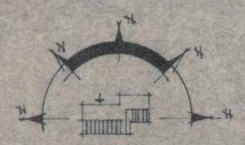






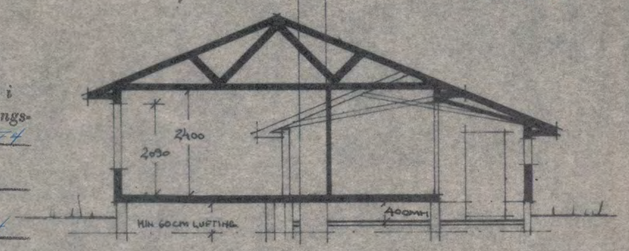






ORIENTERING 72+ M/BOD
HUSET ER BEST ORIENTERT MED INNGANG MOT NORD.

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 21 mars 1974
Se forøvrig utskrift sak 74/74
Sortland bygningsråd
Sortland, 22/3-74
Elin Mørch



Type 72+ m/boder

BYGGHERRE: Aage W Svendsen — KUNDE NR.

BYGGEPLASS: Sortland

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

HUSBANKENS REG. NR. — FOR TYPETEGNINGER

MIKKELSEN & RØNNING AKSJESELSKAP
Telefon 082/76151, 9430 Stønsvik

TEGN.	R. Sogge	ERST. FOR
GODKJ		TEGN. NR.
MÅL	1:100	135920
DATO	26-10-73.	ERST. AV

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som MR ikke medvirker i

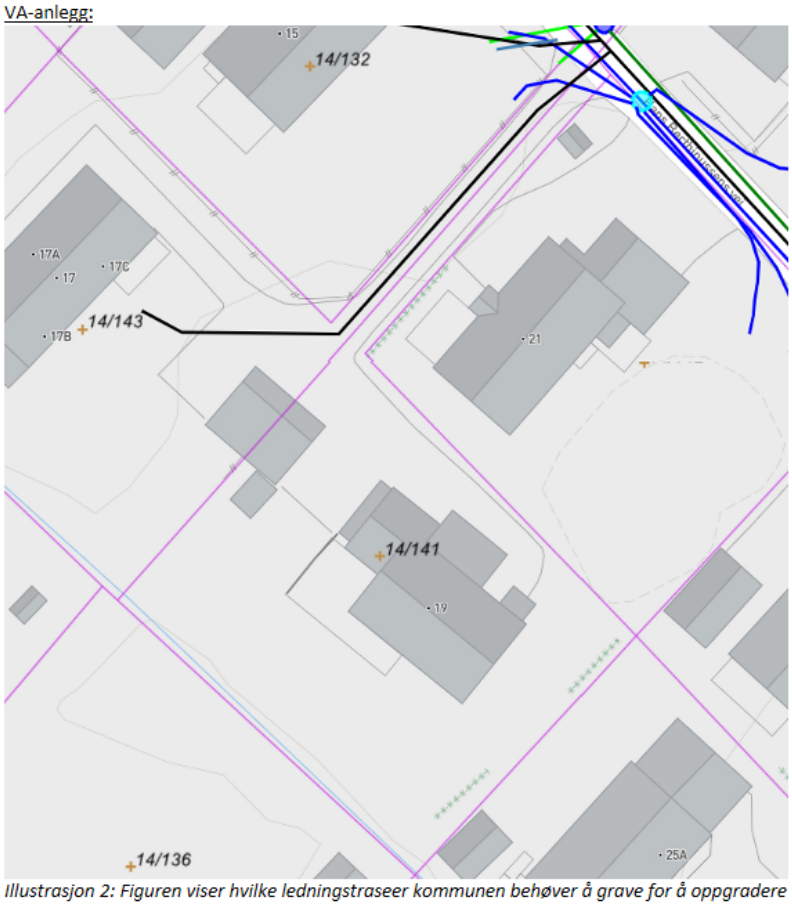
REV. 15/2-74 AREAL BAD ØKET, STUE HAR MINDRE GULV 74.

A.s Tørrkopi, 2250. A 2. E 9 gi, 8-73. Sentrum Trykkeri.

ARBEIDSTILLATELSE OG AVSTANDSERKLÆRING

Utførelse av kommunale gravearbeider for oppgradering/endring av VA-ledninger og oppføring av gatelys med ledningstrase, på privat grunn

Eiendom	Arbeidstillatelsen og avstandserklæringen gjelder for eiendommen gnr. 14, bnr. 141. Hjemmelshaver til eiendommen er: Airin Nilsen.
Arbeidets art	Sortland kommune skal oppgradere infrastruktur på/ved din eiendom. Det skal slik som vist til i kartene under oppføres nye gatelys, med tilhørende ledningstrase under bakken. Samt oppgradering av VA-ledninger, for å oppfylle dagens retningslinjer. Oppgraderingsprosjektet vil også innebære at vei som graves opp i forbindelse med prosjektet, tilbakeføres etter endt gravearbeid. Tillatelsen innebærer også grunneiers samtykke til at kommunen kan utføre nødvendig vedlikehold av anleggene i fremtiden.
Kart	Arbeidene fremgår av vedlagte kart. Kartutsnittene er en del av denne tillatelsen. Gatelys:  *Illustrasjon 1: Figur som viser planlagt plassering for nytt gatelys (markert som gul sirkel), og planlagt ledningstrase (markert med rødt). Hentet fra kommunekart.com.*

	VA-anlegg:  *Illustrasjon 2: Figuren viser hvilke ledningstraseer kommunen behøver å grave for å oppgradere VA-anlegget på/til din/deres eiendom til dags standard. Hentet fra kommunekart.com*
Oppstart og ferdigstillelse	Arbeidene vil starte opp sommer/høst 2025, med ferdigstillelse høst 2026.
Erstatning og kompensasjon	Sortland kommune er ansvarlig for at berørte arealer bringes tilbake i samme stand som før arbeidene, og at dette gjennomføres uten ugrunnet opphold. I forbindelse med avslutning av arbeidene, skal det holdes befaring. Her skal kommunen og grunneier går over anleggsområdet, og kontrollerer at arbeidet er utført i henhold til denne tillatelse. Krav om erstatning for eventuelle skader eller ulemper må fremsettes skriftlig til Sortland kommune, postboks 117, 8401 Sortland eller postmottak@sortland.kommune.no. Eventuelle krav må merkes med sakreferanse 24/7717.

Fremtidige begrensninger på eiendommen	Det er ikke tillatt å gjennomføre byggetiltak eller tiltak som kan skade VA-ledninger i grunnen, samt tiltak som vanskeliggjør nødvendig vedlikehold av anlegget. Eventuelle unntak fra dette, kan kun gjøres etter skriftlig avklaring med anleggseier. Lyktestolper vil settes opp på de gule prikkene, som det er anvist til i kartutsnittet under punktet «Kart». Sortland kommune skal ha adgang til gatelysanleggene, slik at det kan utføres alminnelig vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Utover dette vil grunneier kunne bygge ut sin tomt som vanlig i tråd med plan- og bygningslovgivningen.
Avstandserklæring	Tiltakene som planlegges gjennomført på dine naboeiendommer er nærmere din grunneiendom enn fire meter, og krever avstandserklæring av deg som grunneier, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4. Tiltakene som krever avstandserklæring, er: 1. Etablering av gatelyskabler under bakken i forbindelse med oppføring av nytt gatelys på gnr. 14, bnr. 132, 142 og 143 som grenser til din eiendom på det nærmeste. 2. Etablering av VA-ledninger under bakken på gnr. 14, bnr. 125, 126, 132, 142 og 143 som vil grense til din eiendomsgrense (se vedlagte kart). Ved å signere dette dokumentet gir du kommunen nødvendig avstandserklæring til å etablere beskrevet infrastruktur.
Om tinglysning	Ettersom Sortland kommune skal etablere infrastruktur, hvor Sortland kommune blir anleggseier, tar også Sortland kommune på seg ansvar for vedlikehold og nødvendig rehabilitering av anleggene. Ettersom etablert infrastruktur er permanent, kreves det at nødvendige tillatelser tinglyses. Ved tinglysning kreves to vitnesignaturer, som det er avsatt to felter for nederst i dette dokumentet. Sortland kommune påtar seg kostnadene i forbindelse med tinglysningen.

Ved å signere denne arbeidstillatelsen og avstandserklæringen, tillater grunneieren at kommunen utfører arbeid beskrevet i tillatelsen.

_____

Sted og dato

_____

Eier av gnr. 14, bnr. 141

Det kreves to vitnesignaturer for å kunne tinglyse heftelsene på din eiendom. Det er avsatt felt for vitnesignaturer under.

_____

Signatur, vitne nr. 1

_____

Signatur, vitne nr. 2

Sortland kommune
PROSJEKT OG UTVIKLING

Dato:	22.01.2025	Deres dato:
Saksbehandler:	Torbjørn Furu	
Direkte telefon:	952 64 046	Deres ref.:
ArkivsakID:	24/7717	
JpostID:	25/1591	

Airin Nilsen
Hans Berthinussens Vei 19
8403 SORTLAND

GNR. 14, BNR. 141 - SORTLAND KOMMUNE TRENGER ARBEIDSTILLATELSE OG AVSTANDSERKLÆRING FRA GRUNNEIERE, HANS BERTHINUSSENS VEI 19

Du mottar dette brevet som grunneier av eiendom gnr. 14, bnr. 141, Hans Berthinussens vei 19.

Sortland kommune er i gang med et oppgraderingsprosjekt av infrastruktur i Myrlandsveien, Karl Reinsnes vei og Hans Berthinussens vei. Oppgraderingen består i oppføring av nye gatelys, med tilhørende ledningstrase under bakken. Samt oppgradering av eksisterende vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg) og asfaltering av veier.

Før kommunen kan gjennomføre den delen av oppgraderingsprosjektet som berører din eiendom, trenger vi hjemmelshavers signatur. Dette gjelder også for tiltakene som finner sted nærmere enn fire meter fra din eiendomsgrense.

Vedlagt skjema gir informasjon om hvilke oppgraderingstiltak som vil skje for din eiendom, og det er avsatt felter for signaturer/vitnesignaturer nederst på vedlagt dokument.

Du gir din tillatelse ved å signere vedlagt skjema, og returnere dette til kommunen. Skjemaet kan enten leveres til kommunens servicetorg mellom kl. 10:00 og 14:00, eller sendes til Sortland kommune. Postboks 117, 8401 Sortland eller til postmottak@sortland.kommune.no.

Dersom du har spørsmål til saken, kan du ta kontakt med saksbehandler på tlf.: 952 64 046.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 24/7717.

Med hilsen

Torbjørn Furu
jurist
Dokumentet er elektronisk signert.

Vedlegg:
Arbeidstillatelse avtaledokument

Sortland kommune
Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	504778724	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	190189465	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Hans Berthinussens vei 19, 8403 SORTLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 504778724.

BruksenhetId	243833167	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	190189465	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hans Berthinussens vei 19, 8403 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.03.2015	Tilsyn av fyringsanlegg	17.10.2022	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243833167

BruksenhetId	243833230	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190189473	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243833230.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/141
Adresse: Hans Berthinussens vei 19
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

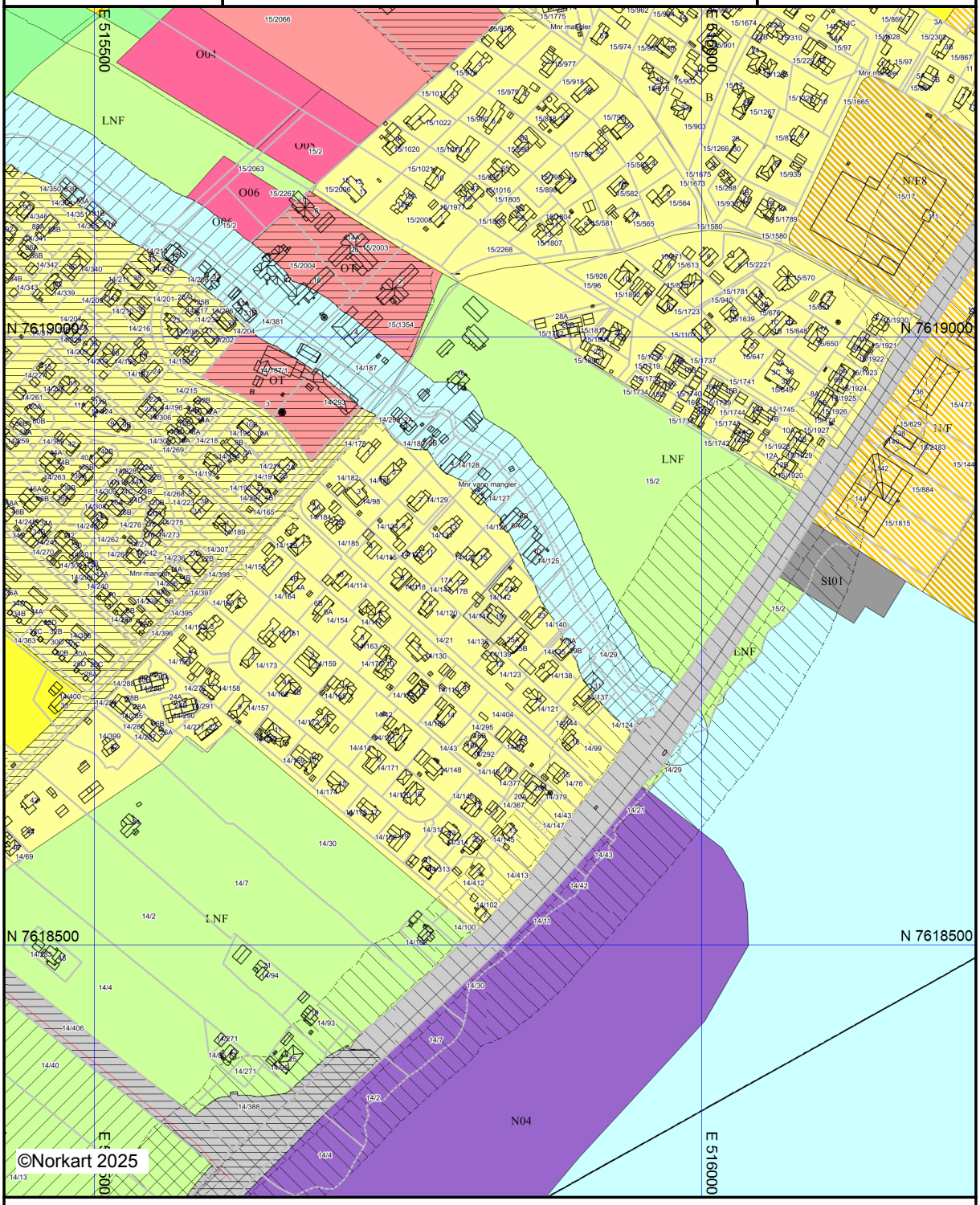
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/141
Adresse: Hans Berthinussens vei 19
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Prt.koll

J. nr. 192

L. nr.

side 141

Sortland kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Elvebakken" (eiend. navn), gr. nr. 14 br. nr. 29 .

Parsellen er gitt br. nr. 141 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet v. Bergliot Larsens ~~gate~~/vei nr. 7"
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1969 den 10. 11. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Elvebakken" 14/29

Forretningen er forlangt av Hallstein Brönlund for Bergliot Larsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm. sjef

i nærvær av kartvitne Arnulf Olsen, Osvald Johnsen

Bl. 540 a. 17000. 13226/71. Andvord.

Ved forretningen møtte: [1])

Selger og kjöper: 14/29, Bergliot Larsen, Hallstein Brönlund
møtte med fullmakt.

Naboer: 14/120 og 136, Gjermund Reinsnes mötte for Karl Reinsnes.
T 10, 8 og 5 Hallstein Brönlund mötte.

Grensene er fastlagt i henhold til fylkeslandbruksstyrets vedtak, og er forelagt Sortland jordstyre.

G R E N S E B E S K R I V E L S E .

I ÖSÖ grenser parsellen mot parsell av 14/29, T 8. Grensen går fra pkt. I, 28,30 m i SSV-lig retn. til pkt. II.

I NNÖ grenser parsellen mot parsell av 14/29, T 8. Grensen går fra pkt fra pkt. II, 33,50 m i ÖSÖ-lig retn. til pkt. III.

I ÖSÖ grenser parsellen mot parsell av 14/29, T 5. Grensen går fra pkt. III, 26,20 m i SSV-lig retn. til pkt. IV, vidre 1,00 m i samme retn. til pkt. V.

I SSV grenser parsellen mot 14/136 og 120. Grensen går fra pkt. V, 35,20 m i VNV-lig retn. til pkt. VI.

I VNV grenser parsellen mot parsell av 14/29, T 10. Grensen går fra pkt. VI, 2,00 m i NNÖ-lig retn. til pkt.VII, vidre 26,80 m i samme retn. til pkt. VIII, vidre i samme retn. 28,40m til pkt. IX.

I NNÖ grenser parsellen mot atkomstveg. Grensen går fra pkt. IX, 2,00 m i ÖSÖ-lig retn. tilbake til utgangspkt.et, pkt. I.

Den utenforliggende gategrunn som begrenses av pkt.ene :
I-IX-a og b tilhörer parsellen.

I pkt.ene II-III-IV-VII og VIII er nedrammet jernpåler.

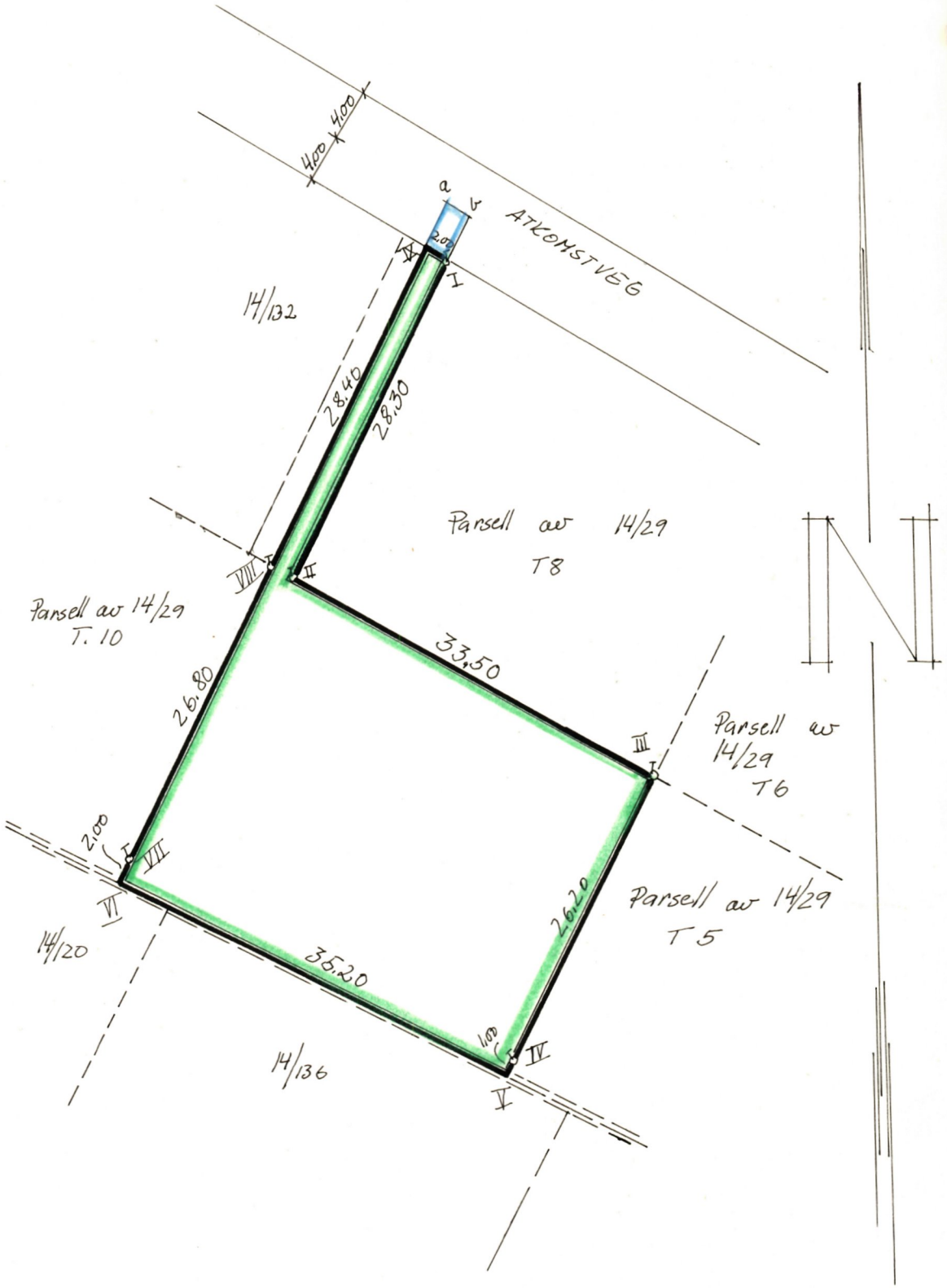
Forövrig framgår parsellens form, störrelse og beliggenhet av kartet.

Ingen av de mötende hadde mer å tilföye i protokollen.
Forretningen sluttet.

Areal: 1042.0 m^2 + 8.0 m^2 = 1050.0 m^2

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



Mål: 1:500

Areal:	1042.0	M2
+ Gt.gr.	8.0	"
Totalt	1050,0	M2

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggegrunn

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01 skm

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,48 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet „Bergliot Larsens veg 7"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Oppmåler Oppm. sjef Kartvitne.

Påtegninger: [3])

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den 3/12-69, sak: 165/69.

Fradelingen er utført i henhold til fylkeslandbruksstyrets vedtak, sak: 62/69.

Herredsagronom

For tinglysingen kr.40,-
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr. 1217 den 8/3-1973.
Ført inn i grb. for Sortland, gnr.14, bnr.29 og 141.

Rigmor Westgaard.
dfm.
sign.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Utskriftsdato: 21.01.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/141//



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
Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hans Berthinussens vei 19, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 076 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

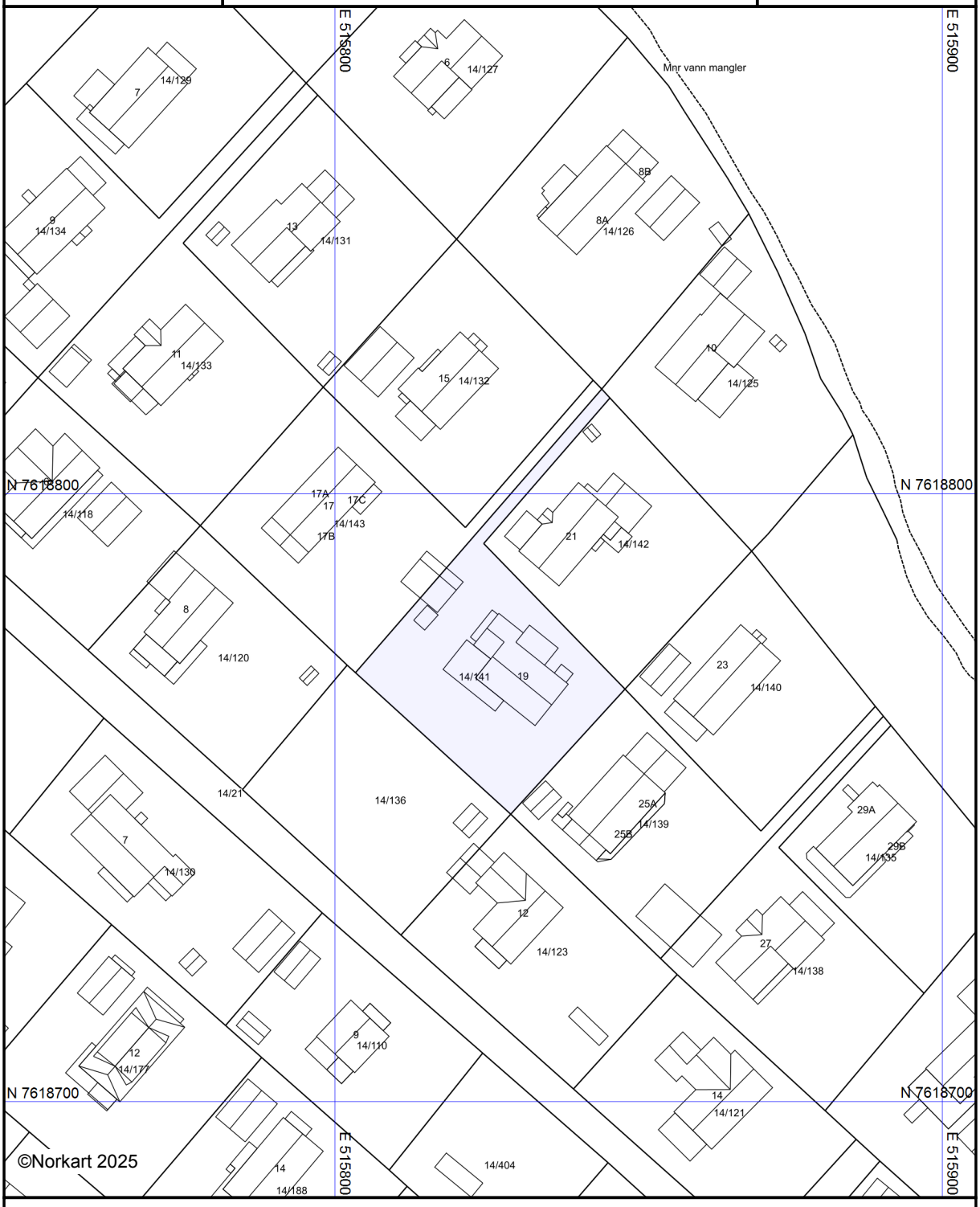
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/141
Adresse: Hans Berthinussens vei 19
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

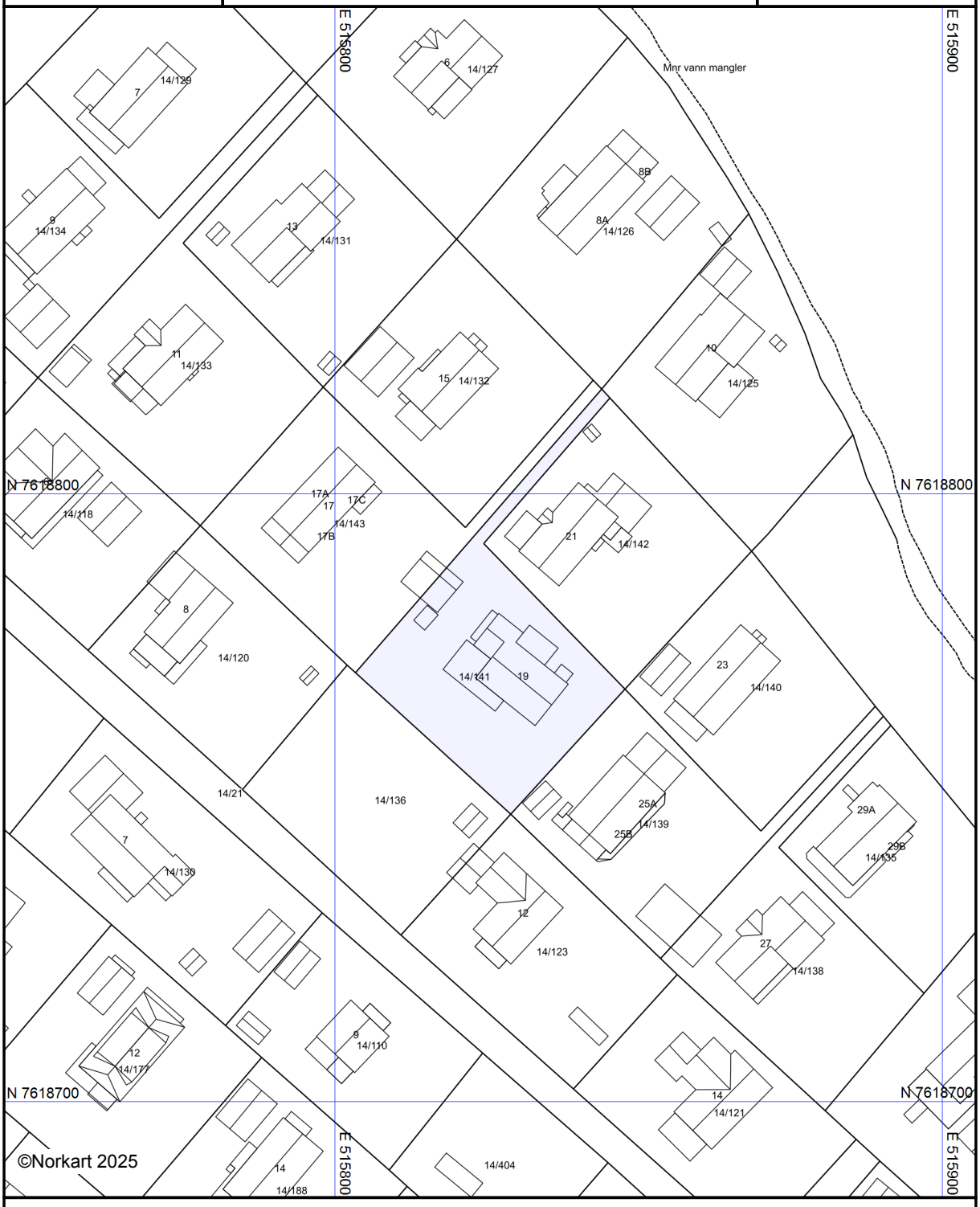
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/141
Adresse: Hans Berthinussens vei 19
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Planens begrensning

Formålsgrense