

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørklundveien 3, 8403 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 1498

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 23.02.2025

Oppdragsnr.: 12981-1225

Referansenummer: VV1607

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, underetasje er leid ut. Forrige eier gjorde en del utvendige oppgraderinger, ut fra merking av vinduer ble de fleste vinduer sannsynligvis skiftet rundt 2016-2018. Mest sannsynlig ble yttervegger foret ut og ny kledning lagt samtidig. Nåværende eier gjorde en del innvendig oppussing i 2019. Det gjenstår fremdeles en del småting i u.etg. Når det gjelder årstall for oppussing av bad, er forrige eiers egenerklæring noe forvirrende. Det oppgis at bad er pusset opp i 2017, uten å angi hvilket bad. Opplysningen er koblet opp mot at det er lagt ny drenering (2005) og nytt avløp (2015). Det er uansett mest sannsynlig at det er bad/vaskerom i 1.etg som tidligere eiers egenerklæring refererer til. 2017 er derfor brukt som årstall for oppussing av bad 1.etg.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, W-takstoler i tre. Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra takfot i stige. Taket var dekket av snø på befaringen.

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert. Spylepunkt på nedløp mot vest.

Undergurt (mot 1.etg) er isolert med 30-35 cm Glava. Adkomst til kvist via takluke med stige.

Yttervegg

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

Yttervegger er blitt foret ut. Ifølge tidligere takst er total isolasjonsmengde i vegger 22,5 cm.

Vinduer og dører

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er fra 2014/2015, men det er et par med noe dårlig merking (kan være fra et annet år).

Inngangsdør med små glassfelt.

Dør med glassfelt (2012) fra soverom til luftebalkong.

Dør med glassfelt fra stue til veranda.

I u.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass. Merking viser at de er produsert 2016-2019. Det er ikke kjent om alle er satt inn samtidig.

Inngangsdør til u.etg i tre/spon med glassfelt.

Annet utvendig

Veranda mot sørvest, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre. Luftebalkong mot nordøst, adkomst fra soverom. Utført i tre. Luftebalkongen virker også som et overbygg over inngang til underetasjen.

Platting i tre i sørenden av tomten.

Åpen trapp i tre til hovedinngang. Det er montert rekkverk på en side.

Trapp i betong til kjellerinngang. Trinn er kledd med flis.

Kort trapp i tre til veranda.

Kort trapp i lettklinker mellom 2 "nivåer" i hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i stue, kjøkken og et soverom, laminat i resterende rom.

Vegger: En blanding av fabrikkmalte plater, panel og tapet. I gangen er det trolig overflate av kork på øverste del (brystning). En vegg i stue med strukturmaling.

Himling: Panel i stua, smartpanel og malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og u.etg er isolert trebjelkelag av byggeårets normale oppbygning.

Overflater u.etg

Gulv: Laminat i kjøkken, stue og ene soverommet, teppe på det andre soverommet, betongdekke i vaskerom og ene boden, flis i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malte plater. Videre en blanding av strie, tape, panel og lettklinker. Flis på bad.

Himling: I hovedsak panel (ubehandlet, malt og lasert). Malte himlingsplater i stue (2019).

I U.etg er det støpt plate på mark.

Ifølge forrige egenerklæring (2018) ble det foretatt radonmåling i 2000 med måleresultat 0. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Pusset/malt i u.etg, kledd med skifer i 1.etg.

Jøtul vedovn i 1.etg, peis i u.etg.

Sotluke i u.etg.

Tett trapp i tre mellom etasjene, lakkert.

Innvendige dører

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom VF/gang og gang/stue.

I u.etg er det MDF fyllingsdører og slette finerte dører.

Varme generelt

1.etg

Gulvvarme på bad/vaskerom. Jøtul vedovn og varmepumpe (Wilfa, montert 2024) i stua.

U.etg

Gulvvarme på bad og i stua. Peis i stua.

Skap og reoler

1.etg

Ca 1,2 m garderobeskap med skyvedører i VF. Fast innredning.

Ca 2 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordvest. Innredning med 2 høyder trådhyller, 2 hyller og heng.

Ca 2 m skyvedørsgarderobe på soverom mot øst. Innredning med 1,5 høyder trådhyller, 2 hyller og heng. Speil i begge dørene.

U.etg

Ca 1,7 m garderobeskap med skyvedører i det ene soverommet. Fast innredning, speil i en dør.

Ca 1 m garderobeskap på det andre soverommet.

Ca 1 m garderobeskap i ene boden.

Enkelte hyller i boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etg

Beskrivelse av eiendommen

Forrige eiers egenerklæring er noe forvirrende, men ut fra den og det som ble observert på befaringen ble rommet mest sannsynlig pusset opp i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegg og smartpanel i himling. Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet har sluk i plast. En eventuell membran er av ukjent utførelse.

Ut fra forrige eiers egenerklæring ble ikke sluk, membran eller tettesjikt oppgradert ifm oppussingen og er derfor mest sannsynlig fra byggeår.

Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. 1,2 m overskap (ca 12 cm dypt) med speil og integrert lys over benk. Vegghengt toalett med innbygd cisterne, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger.

Fuktstyrt vifte på yttervegg.

Det ble tatt hull fra soverom (inne i skyvedørsgarderoben). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom U.etg

Rommet har en grunnoppbygging fra byggeår (Byggeforskrifter fra før 1997). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.

Deler av vaskerommet ble tatt for å bygge kjøkken i underetasjen.

Det er malte plater på originale del og våtromsplater på 2 vegger.

Det er ubehandlet panel i himling.

Det er malt betonggulv.

Sluk i plast. Det er ingen membran, kun gulv-malingen. Det er ca 4 cm fall fra dør til sluk.

Avløp fra kjøkken går via rør til sluken.

Rommet har ca 55 cm skyllekar i plast med tilkobling for vaskemaskin.

Det er ventil i yttervegg, men denne er i hovedsak "tettet" av rør fra kjøkkenventilator. Det er ingen dedikert tiluft.

Det ble foretatt hulltaking fra hall (eneste "ledige" veggflate). Det ble målt 10,7 % RF, som er noe over det som forventes av uttørket materiale. Den noe forhøyede fuktverdien skyldes nok ikke lekkasjer fra vaskerom, men trolig naturlig avdamping fra grunnen. Verdien ligger uansett innenfor det som betegnes som tørt.

Bad 1.etg

Det er ikke kjent når bad i kjeller ble etablert. Ut fra teknisk utførelse vurderer takstingenør at grunnoppbygging av rommet til å være fra før 1997. Det finnes ingen dokumentasjon.

Det er flis på vegger og panel i himling.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er ca 2 cm generelt fall fra dør til sluk.

Sluk i plast (med slukforlenger). Smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med profilerte fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, dusjkabinett med glassvegger.

El-vifte (på lysbryter) på yttervegg.

Det ble tatt hull fra kjøkkenet. Det ble målt 9,5 % RF, som er noe over det som forventes av uttørket materiale. Den noe forhøyede fuktverdien skyldes nok ikke lekkasjer fra badet, men trolig naturlig avdamping fra grunnen. Verdien ligger uansett innenfor det som betegnes som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat, fremre del av benk i tre.

Ca 7,4 m benk inkl 59 cm induksjonstopp og ca 1 m benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Plass for 2-fløyet kjøle-/fryseskap med isbitmaskin. ca 50 cm 1/2-høyt skap på benk. Videre ca 1,8 m smalere (ca 39 cm) benk med skap under.

Totalt ca 5,25 m overskap samt ca 30 cm hjørnehylle. og "takhengt" avtrekksvifte.

Fastmonterte/integrerte hvitevarer følge ifølge hjemmelshaver med.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken U.etg

Innredning med slette, folierte fronter. Benkeplate i laminert heltre.

Ca 1,6 m benk inkl ca 1 m benkebeslag med 1,5 kum og avrenning.

Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. Kjøle-/fryseskap var plassert i stua.

Ca 2,2 m overskap inkludert skap med krydderhylle for avtrekk.

Oppvaskmaskin følger ifølge hjemmelshaver med.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i kobber. Noe er fra byggeår og noe er nyere. Stoppekran i vaskerom i u.etg.

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Stakepunkt i vaskerom i u.etg.

Deler av avløpsrør er fra byggeår, noe er trolig nyere.

Det er avtrekk fra begge kjøkken og begge bad. Resterende lufting via ventiler og vindu.

Utekran med slangetrommel mot gårds plass (nordvest).

194 l VV-bereder i vaskerom i u.etg. Forsyner begge etasjer.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i 1.etg, automatsikringer. Innmat i sikringsskap ny 2016. Det er ikke separat skap/måler for u.etg.

Det ble gjennomført el-tilsyn i oktober 2023 og avvik er utbedret.

Det er imidlertid blitt gjort tilleggsarbeider etter dette.

Boligen har godt med røykvarslere (5 i 1.etg og 9 i u.etg).

Slokkeapparat i begge etasjer.

Sentralstøvsuger (Flexit modell 3140) montert i vaskerom, u.etg. Alt

av rør ser ut til å være koblet fra. Nåværende hjemmelshaver har aldri brukt støvsugeren, det er derfor ukjent om den eventuelt virker.

Boligen har TV og bredbånd (Altibox), hastighet 500/500.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ifølge tidligere egenerklæring ble dreneringen tatt i 2005.

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Det er grunnmur i lettklinker. Det er mest sannsynlig stripefundamenter i betong under muren.

Det er forstøtningsmurer i lettklinker, mellom nivåer i hagen og mot vei mot sørvest. Murene er rundt 50 cm på det høyeste.

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

Ifølge tidligere egenerklæring er avløpsledning fra 2015.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

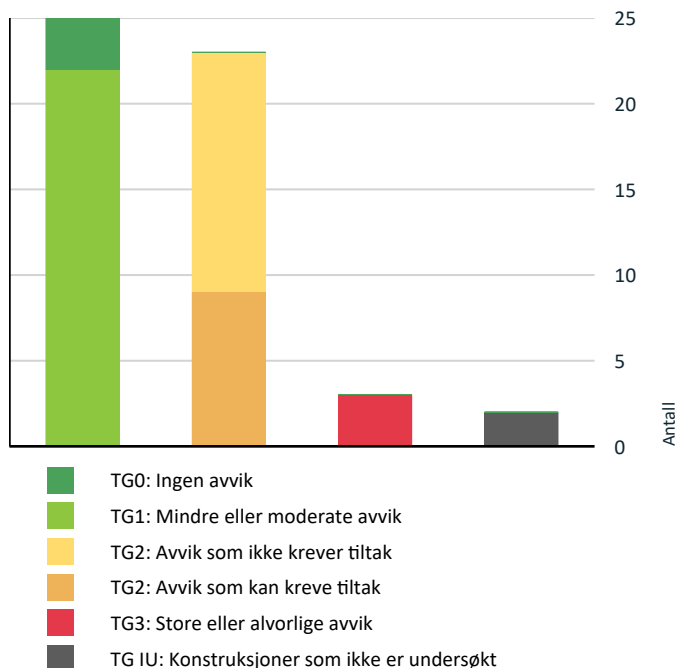
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

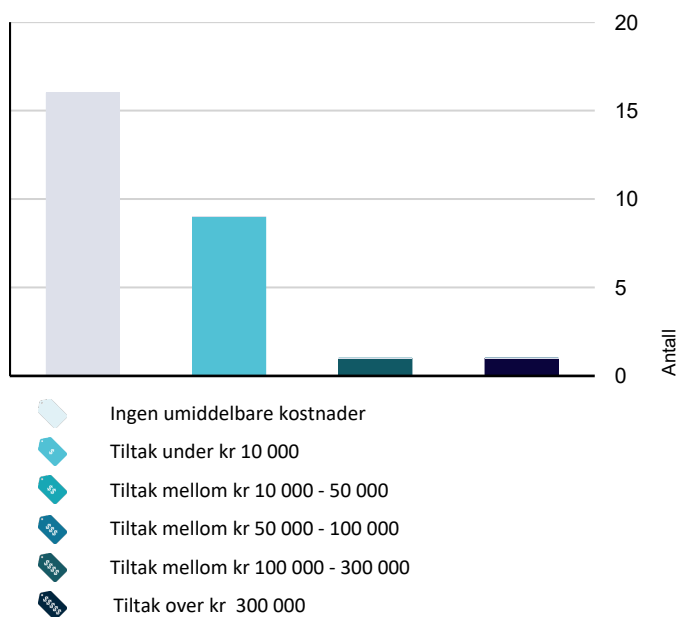
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører u.etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Luftebalkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører u.etg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - u.etg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier, underetasjen er leid ut

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Ny drenering
2015	Modernisering	Ny avløpsledning
2017	Modernisering	Bad 1.etg pusset opp
2019	Modernisering	Deler av begge etasjer pusset opp
2019	Modernisering	Lydhimling montert i stue i utleiedel
2024	Modernisering	Varmepumpe 1.etg
2024	Modernisering	Feieplattform montert

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra takfot i stige. Taket var dekket av snø på befaringen. Alder er ikke kjent, men siden takrenner og nedløp ifølge tidligere eier ble byttet i 2017 er det trolig at taket er fra samme år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert. Spylepunkt på nedløp mot vest. Ifølge tidligere egenerklæring (2018) er takrenner og nedløp fra 2017.

Skade i nedkant av nedløp ved hjørne mot nord. Skaden er for liten til å gi TG2 for hele punktet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Veggkonstruksjon

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

Yttervegger er blitt foret ut. Ifølge tidligere takst er total isolasjonsmengde i vegger 22,5 cm.

Alder er ikke kjent, men ut fra alder på vinduer er utforing/kledning trolig fra rundt 2015.

Det er lufting bak kledningen, men enkelte steder er det noe trangt mellom kledning og horisontal sløyfe i nedkant.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

A-tak, W-takstoler i tre. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med 30-35 cm Glava.

Adkomst til kvist via takluke med stige.

Pga vanskelig adkomst ble kun område umiddelbart ved takluka inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lufting i røst, men dårlig lufting ved raft. Tilleggisolering ser også ut til å være med på å begrense lufting.

Fuktmålinger viser opp mot 12 % RF i treverk, "normalen" for uttørket treverk ligger på rundt 8 %. Den begrensede luftingen er trolig en årsak til dette.

Stige i luken er litt for lang. Stigen "står ikke rett" og nederste del av stigen tar i "omramming" ved åpning/lukking av luka.

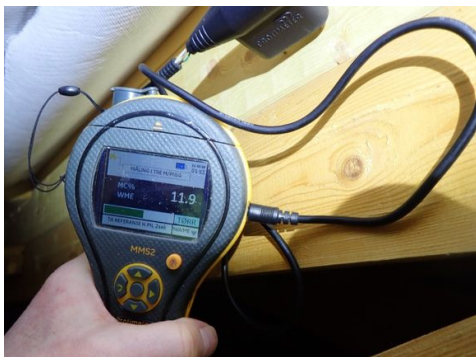
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør undersøkes om det lar seg gjøre å bedre lufting langs raft. Det bør sages noen cm av stigen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Lufting i røst

! TG 1 Vinduer

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er fra 2014/2015, men det er et par med noe dårlig merking (kan være fra et annet år).

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vinduer u.etg

I u.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass. Merking viser at de er produsert 2016-2019. Det er ikke kjent om alle er satt inn samtidig.

Skumrester på et par vinduer (stue og ene soverommet).

! TG 1 Dører

Inngangsdør med små glassfelt.

Dør med glassfelt (2012) fra soverom til luftebalkong. Enkelte merker i karm.

Dør med glassfelt fra stue til veranda. Enkelte mindre merker i dør, karm og foring.

! TG 2 Dører u.etg

Inngangsdør til u.etg i tre/spon med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ramme/karm er skjev (ca 4 mm på høyden). Dørblad har i tillegg seget en god del. Dørblad klemmer dårlig og det trekker en del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mulig det lar seg gjøre å justere dørblad slik at det klemmer bedre. Bytting av døra kan ikke utelukkes.

Kostnad er for justering/utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sørvest, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre.

Alder er ikke kjent, men trolig rundt 2015-16.

Rekkverket er ca 95 cm, men det er så kort til bakken at dette ikke regnes som et avvik.



Veranda mot sørvest

! TG IU Platting

Platting i tre i sørenden av tomten.

Plattingen var dekket av snø på befaringen.

Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Platting

! TG 2 Luftebalkong

Tilstandsrapport

Luftbalkong mot nordøst, adkomst fra soverom. Utført i tre.
Luftbalkongen virker også som et overbygg over inngang til underetasjen.
Alder er ikke kjent, men trolig rundt 2015-16.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket er ca 92 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverket heves til 100 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luftbalkong mot nordøst

! TG 3 Utvendige trapper

Åpen trapp i tre til hovedinngang. Det er montert rekkverk på en side.
Alder er ikke kjent, men trolig rundt 2015-16.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk (ene siden) er 75-78 cm, rekkverk på deler av repos er 92 cm.
Det mangler rekkverk på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverk monteres på begge sider (90 cm).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved inngang

! TG 1 Utvendige trapper - 4

Kort trapp i lettklinker mellom 2 "nivåer" i hagen.

Det er ikke montert rekkverk, men trappen er så kort at det ikke regnes som et avvik.



! TG 1 Utvendige trapper - 3

Kort trapp i tre til veranda.

Det er ikke montert rekkverk, men trappen er så kort at det ikke regnes som et avvik.

Alder er ikke kjent, men trolig rundt 2015-16.



! TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp i betong til kjellerinngang. Trinn er kledd med flis.
Selve trappa er nok fra byggeår, alder på flis er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk/håndlist i trappa, men trappa går mellom 2 vegger.

Flere flis i trinn/opptrinn er i ferd med å løsne.

Det er også noe oppsprekking i betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden flis kan bli relativt glatte (spesielt på vinteren), bør det vurderes å montere håndlist på vegg. Det bør også monteres rekkverk mot gårds plass (oppå muren).

Flis i trappa og sprekker i betong bør utbedres. Det kan eventuelt vurderes å bytte til "grovere" flis som er bedre egnet for utvendig trapp.

Kostnad for håndlist, rekkverk og utbedring av løse flis.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp til u.etg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i stue, kjøkken og et soverom, laminat i resterende rom.

Vegger: En blanding av fabrikkmalte plater, panel og tapet. I gangen er det trolig overflate av kork på øverste del (brystning). En vegg i stue med strukturmaling.

Himling: Panel i stua, smartpanel og malte himlingsplater i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del slitasje, merker og hakk i parkett i stue/kjøkken.

Gamle malingsflekker i himling, soverom mot nordøst.

En del manglende finish i trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Ved en fremtidig oppussing bør nok parkett i stue/kjøkken slipes og lakkas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I u.etg er det støpt plate på mark.

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.

Ca 1,6 cm skjevhet i stua. Høyest ved vegg mot bod, lavest i hjørne mot sør.

Stedvis ujevnheter/svikt i stue, kjøkken og ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskiller 1.etg - u.etg

Etasjeskiller mellom 1.etg og u.etg er isolert trebjelkelag av byggeårets normale oppbygning.

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.

Ca 18 mm skjevhet i stua. Høyest ved yttervegg mot veranda, lavest "utpå gulvet" foran dør til gang, i overgang mellom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Ifølge forrige egenerklæring (2018) ble det foretatt radonmåling i 2000 med måleresultat 0. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Pusset/malt i u.etg, kledd med skifer i 1.etg.

Jøtul vedovn i 1.etg, peis i u.etg.

Sotluke i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er for kort avstand (20 cm, skal være 30 cm) fra vedovn i stue 1.etg til brennbart materiale.

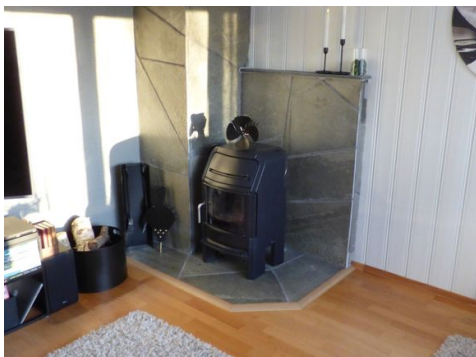
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan enten legges ubrennbart materiale (f.eks glassplate) foran vedovnen, eller den kan snus 90 grader. Det ser da ut som det vil være tilstrekkelig avstand foran ovnen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vedovn 1.etg



Peis i u.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater u.etg

Gulv: Laminat i kjøkken, stue og ene soverommet, teppe på et soverom, betongdekke i vaskerom og ene boden, flis i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malte plater. Videre en blanding av strie, tape, panel og lettklinker. Flis på bad.

Himling: I hovedsak panel (ubehandlet, malt og lasert). Malte himlingsplater i stue (2019).

Det ble tatt hull i yttervegg i stua. Det ble målt 9,8 % RF, som er noe over det som forventes av uttørket materiale (rundt 8 %). Verdien ligger uansett innenfor det som betegnes som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe generell, manglende finish og andre småskader.

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi i gulv i de fleste rom, mest mot vest, mindre mot øst. I bod mot vest også noe forhøyet fuktverdi et stykke opp på vegg. Det kommer ned et taknedløp ved hjørne mot vest, men dreneringen ble ifølge tidligere takst være tatt i 2005.

Enkelte hakk/merker i laminat i stua, samt stedvis "saksing" pga ujevnt underlag. Glipp i en endeskjøt ved peisen. Også enkelte merker i flis i stua, samt mindre skader i fuger.

Flassing i overflate på gulv i ene boden.

Stedvis oppsprekking i plateskjøt (vegg).

Fuktmerker i nedkant av vegg i mange rom, stedvis malt over. Dette skyldes ifølge forrige eier at dreneringen gikk tett.

Sprekker i mur i bod mot vest (mest mot nordvest), samt mindre riss i neste bod. Sprekker følger "skjøt" mellom lettklinkerblokker. Det var ikke mulig å se noe utvendig, da mur over bakkenivå var dekket av grunnmursplast. Oppsprekking oppsto ifølge forrige egenerklæring ifm arbeider med dreneringen i 2005.

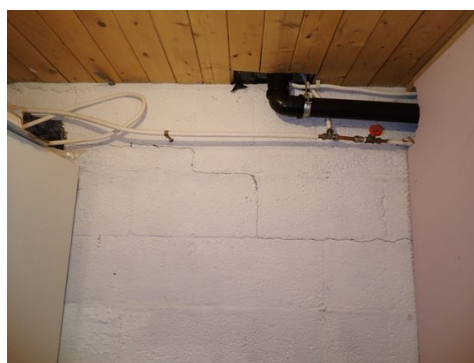
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje/merker og manglende finish bør tas ifm en fremtidig oppussing. Fuktnivåer skyldes utvendig påvirkning og kan ikke utbedres innenfra.

Sprekker i yttervegg bør holdes øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i yttervegg



Fuktmerker i nedkant av plater

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene, lakkert.

Trappen er ikke "i bruk som trapp", trapperommet brukes nå som bod. Dette siden u.etg er leid ut.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

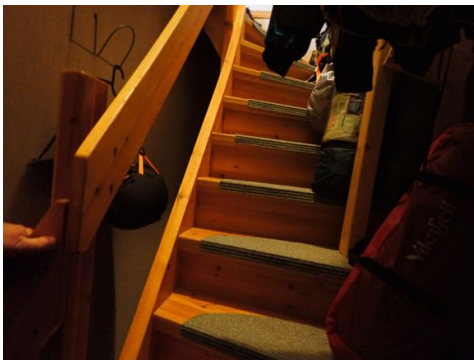
Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom VF/gang og gang/stue. Enkelte dører glir opp/igjen pga mindre skjevheter i konstruksjonen.

! TG 2 Innvendige dører u.etg

I u.etg er det MDF fyllingsdører og slette finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Småskader på enkelte dører, fuktmerker på dør mellom soverom og mot bod.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger (Flexit modell 3140) montert i vaskerom, u.etg. Alt av rør ser ut til å være koblet fra. Nåværende hjemmelshaver har aldri brukt støvsugeren, det er derfor ukjent om den eventuelt virker. Det settes ingen TG på dette punktet.

! TG 1 Varme generelt

1.etg
Gulvvarme på bad/vaskerom. Jøtul vedovn og varmepumpe (Wilfa, montert 2024) i stua.
U.etg
Gulvvarme på bad og i stua. Peis i stua.

! TG 1 TV og internett

Boligen har TV og bredbånd (Altibox), hastighet 500/500.

! TG 1 Skap og reoler

1.etg
Ca 1,2 m garderobeskap med skyvedører i VF. Fast innredning.
Ca 2 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordvest. Innredning med 2 høyder trådhyller, 2 hyller og heng.
Ca 2 m skyvedørsgarderobe på soverom mot øst. Innredning med 1,5 høyder trådhyller, 2 hyller og heng. Speil i begge dørene.
U.etg
Ca 1,7 m garderobeskap med skyvedører i ene soverommet. Fast innredning, speil i en dør.
Ca 1 m garderobeskap i det andre soverommet.
Ca 1 m garderobeskap i ene boden.
Enkelte hyller i boden.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Rommet har en grunnoppbygging fra byggeår (Byggeforskrifter fra før 1997). Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.
Deler av vaskerommet ble tatt for å bygge kjøkken i underetasjen.
Det er malte plater på originale del og våtromsplater på 2 vegger. Det er ubehandlet panel i himling.
Det er malt betonggulv.
Sluk i plast. Det er ingen membran, kun gulv-malingen. Det er ca 4 cm fall fra dør til sluk.
Avløp fra kjøkken går via rør til sluken.
Rommet har ca 55 cm skyllekar i plast med tilkobling for vaskemaskin.
Det er ventil i yttervegg, men denne er i hovedsak "tettet" av rør fra kjøkkenventilator. Det er ingen dedikert tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen membran.
Stedvis noe mindre slitasje på gamle veggplater.
Manglende lufting.

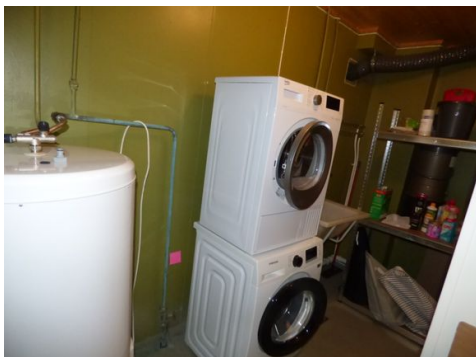
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder bør man vurdere å pusse opp rommet.
Det bør i hvert fall etableres tilstrekkelig lufting (fuktstyrt vifte) og tilluft (f.eks små ventiler i dørblad).
Kostnad er for full oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom u.etg

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra hall (eneste "ledige" veggflate). Det ble målt 10,7 % RF, som er noe over det som forventes av uttørket materiale. Den noe forhøyede fuktverdien skyldes nok ikke lekkasjer fra vaskerom, men trolig naturlig avdamping fra grunnen. Verdien ligger uansett innenfor det som betegnes som tørt.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Det er ikke kjent når bad i kjeller ble etablert. Ut fra teknisk utførelse vurderer takstingenør at grunnoppbygning av rommet til å være fra før 1997. Det finnes ingen dokumentasjon.

Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.

Det er flis på vegger og panel i himling.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 2 cm generelt fall fra dør til sluk.

Sluk i plast (med slukforlenger). Smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med profilerte fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, dusjkabinett med glassvegger.

El-vifte (på lysbryter) på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Til dels mye oppsprekking i fuge mellom ytterste og nest ytterste flis, mest langs vegg mot nordøst men også noe mot sørøst.

Flere flis langs vegg mot nordøst løsner. Verst i område ved sluk.

Slukforlenger er ikke skrudd fast til eldre sluk under.

For stort hull i flis for ledning til avtrekksvifte.

Ingen dedikert tilluft.

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi, mest ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med unntak av (antatt) alder, gulvflis og manglende tilluft, fungerer våtrommet. Det at flis løsner er uansett en indikasjon på at ting ikke er som det skal være. Det er mulig at det lar seg gjøre å utbedre lokalt for å unngå full oppussing, men det er fare for å skade membran i prosessen. Kostnad er satt for full oppussing.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad u.etg

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull fra kjøkkenet. Det ble målt 9,5 % RF, som er noe over det som forventes av uttørket materiale. Den noe forhøyede fuktverdien skyldes nok ikke lekkasjer fra badet, men trolig naturlig avdamping fra grunnen. Verdien ligger uansett innenfor det som betegnes som tørt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Forrige eiers egenerklæring er noe forvirrende, men ut fra den og det som ble observert på befaringen ble rommet mest sannsynlig pusset opp i 2017. Rommet er uansett pusset opp etter 1997, da gjeldende Plan- og Bygningslov kom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og smartpanel i himling.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig og/eller manglende fugging mellom veggplater og bunnlist, samt mellom bunnlist og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge det brukes dusjkabinett, er dette avviket mest av estetisk karakter. Det er ikke anbefalt med direkte fuktbelastning (dusjhjørne) på vegg uten at fugging er forskriftsmessig utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende fugging

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 andre avvik:

Det er ca 1,2 cm fall fra dør til sluk. Total fall ca 2,7 cm. Høyest ved yttervegg, lavest ved sluk.

Terskel er hevet, så en eventuell membran kan være brettet opp her. Merker/hull i flis etter veggmontert toalett. Hull er tettet med fugemasse/flislim.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. En eventuell membran er av ukjent utførelse. Ut fra forrige eiers egenerklæring ble ikke sluk, membran eller tettesjikt oppgradert ifm oppussingen og er derfor mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen synlig membran ved sluken. Det er rester etter noe som kan ha vært en tidligere membran, men dette er usikkert.

Det er ingen klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden tilstand på membran ikke er kjent (evt at membran er feil utført), er det vanskelig å foreslå tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen klemring, ingen synlig membran

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. 1,2 m overskap (ca 12 cm dypt) med speil og integrert lys over benk. Vegghengt toalett med innbygd cisterne, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte på yttervegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull fra soverom (inne i skyvedørsgarderoben). Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med slette, folierte fronter. Benkeplate i laminert heltre. Ca 1,6 m benk inkl ca 1 m benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. Kjøle-/fryseskap var plassert i stua.
Ca 2,2 m overskap inkludert skap med krydderhylle for avtrekk. Oppvaskmaskin følger ifølge hjemmelshaver med.



Kjøkken u.etg

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat, fremre del av benk i tre.
Ca 7,4 m benk inkl 59 cm induksjonstopp og ca 1 m benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Plass for 2-fløyet kjøle-/fryseskap med isbitmaskin. ca 50 cm 1/2-høyt skap på benk. Videre ca 1,8 m smalere (ca 39 cm) benk med skap under. Totalt ca 5,25 m overskap samt ca 30 cm hjørnehylle. og "takhengt" avtrekksvifte.
Fastmonterte/integrerte hvitevarer følge ifølge hjemmelshaver med.

Noe mindre slitasje i forkant av benk (detalj i tre) ved vask.
Et par løse sokler.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber. Noe er fra byggeår og noe er nyere. Stoppekran i vaskerom i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Stakepunkt i vaskerom i u.etg. Deler av avløpsrør er fra byggeår, noe er trolig nyere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk fra begge kjøkken og begge bad.
Resterende lufting via ventiler og vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran med slangetrommel mot gårdsplass (nordvest).

! TG 2 Varmtvannstank

194 l VV-bereder i vaskerom i u.etg. Forsyner begge etasjer.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i 1.etg, automatsikringer. Innmat i sikringsskap ny 2016. Det er ikke separat skap/måler for u.etg.
Det ble gjennomført el-tilsyn i oktober 2023 og avvik er utbedret. Det er imidlertid blitt gjort tilleggsarbeider etter dette.
Lysbryter i trapperom er løs (for stort hull).

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så vidt hjemmelshaver kjenner til. En og annen ledning ser for takstingeniør ut til å være lagt av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring for mindre arbeider utført i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Lysbryter i trapperom

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har godt med røykvarslere (5 i 1.etg og 9 i u.etg). Slokkeapparat i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge tidligere egenerklæring ble dreneringen tatt i 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i lettklinker. Det er mest sannsynlig stripefundamenter i betong under muren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Sprekker i mur i bod mot vest (mest mot nordvest), samt mindre riss i neste bod. Sprekker følger "skjøt" mellom lettklinkerblokker. Det var ikke mulig å se noe utvendig, da mur over bakkenivå var dekket av grunnmursplast. Oppsprekking oppsto ifølge forrige egenerklæring ifm arbeider med dreneringen i 2005.

Det er ikke kjent om det er gjort utvendige utbedringer. Mindre overfladiske (utvendige) riss i mur mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør holdes øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer i lettklinker, mellom nivåer i hagen og mot vei mot sørvest.

Murene er rundt 50 cm på det høyeste.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mur heller/buler litt pga jordtrykk. Sprekker i mur mellom nivåer i hage.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Murene fungerer nå, men vil mest sannsynlig måtte utbedres på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støttemur heller utover

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Både fra nordvest og parti mot sør vil det være muligheter for mindre vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen bør holdes øye med. Endret klima kan medføre at det på sikt kan måtte gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrenget heller svakt inn mot boligen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Ifølge tidligere egenerklæring er avløpsledning fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

1994

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe mindre etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Beskrivelse

Dobbelgarasje i tradisjonell utførelse. Støpt dekke, dreneringsrist (2024) rett innenfor portene. Yttervegger i tre på lav "ringmur" av lettklinker, utvendig kledd med liggende kledning. A-tak, taktekk av metallplater. Det er ikke montert undertak, men ifølge hjemmelshaver skal dette være "kondensfrie" takplater. Takrenner i plast (sørøst) og metall (nordvest). Snøfanger montert mot sørøst.

2 leddporter i tre i front, portåpner på begge. Portåpnere ny i 2024. Fyllingsdør i tre, garasjevinduer med enkelt glass.

Ifølge hjemmelshaver er dreneringen mot vest (nordvest) fra 2022.

Skade i takrenne mot nordvest. Deler av forkantbord er også revet ned. Råte i vindskibord mot sørvest og i omramming rundt porter.

Vrider på dør er løs, "midtstykket" i vrider er for langt. Noe utvendig slitasje i dørblad.

Betong sprekker opp "på tvers" i garasjen (nordvest-sørøst). Ca 1 m inn midt på er det oppsprekking og svikt i gulvet, mulig for tynt lag betong.

Det er ikke usannsynlig at deler av gulv må utbedres.

Mindre sprekker i mur (skjøt mellom blokker) ved hjørne mot sør.

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



Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2024

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Utebod på lave søyler. Boden er isolert. Det er laget rampe opp til inngangsdøra.

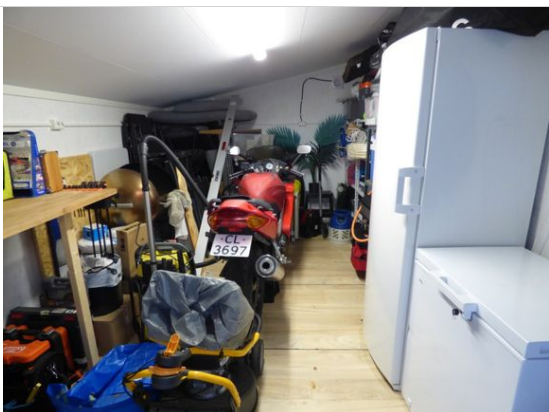
Gulv av bjelker i tre. Yttervegger i tre, utvendig kledd med liggende kledning. Pulttak, taktekke av metallplater. Takrenner og nedløp i metall, det er ikke montert snøfanger.

Slett inngangsdør. Innvendig er det belegg på gulv, malte OSB-plater på vegg og fabrikkmalte himlingsplater i innvendig tak.

Døra har seget noe og tar i terskel. Det gjenstår noe innvendig finish.

Uteboden er ikke forsikret av nåværende eier.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Trapperom, Hall, Vaskerom, 2 Bod, Bad, Omklingsrom

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 350 000

Konklusjon markedsverdi

4 350 000

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hålogalandsveien 12 ,8403 SORTLAND 120 m ² 2006 3 sov	11-06-2024	3 600 000	3 775 000		3 775 000	31 458
2 Gunsteins vei 5B ,8403 SORTLAND 134 m ² 1999 4 sov	05-05-2024	3 600 000	3 450 000		3 450 000	25 746
3 Snorres vei 17 ,8403 SORTLAND 173 m ² 1971 5 sov	08-06-2023	3 490 000	4 000 000		4 000 000	23 121
4 Snorres vei 33 ,8403 SORTLAND 152 m ² 1969 3 sov	11-07-2022	3 200 000	3 300 000		3 300 000	21 711
5 Snorres vei 26 ,8403 SORTLAND 194 m ² 1970 4 sov	04-04-2024	4 200 000	4 075 000		4 075 000	21 005
6 Karles vei 1 ,8400 SORTLAND 162 m ² 1974 2 sov	04-04-2024	3 150 000	2 850 000		2 850 000	17 593
7 Lykkentreffveien 8A ,8400 SORTLAND 190 m ² 1976 3 sov	07-11-2023	3 500 000	3 250 000		3 250 000	17 105
8 Gunsteins vei 2 ,8403 SORTLAND 235 m ² 1971 3 sov	04-02-2025	3 690 000	3 900 000		3 900 000	16 596

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	21 645
Eiendomsskatt	Kr.	3 352
Vann og avløp (2024)	Kr.	10 618
Feiing	Kr.	693
Renovasjon (240 l)	Kr.	5 516
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 490 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

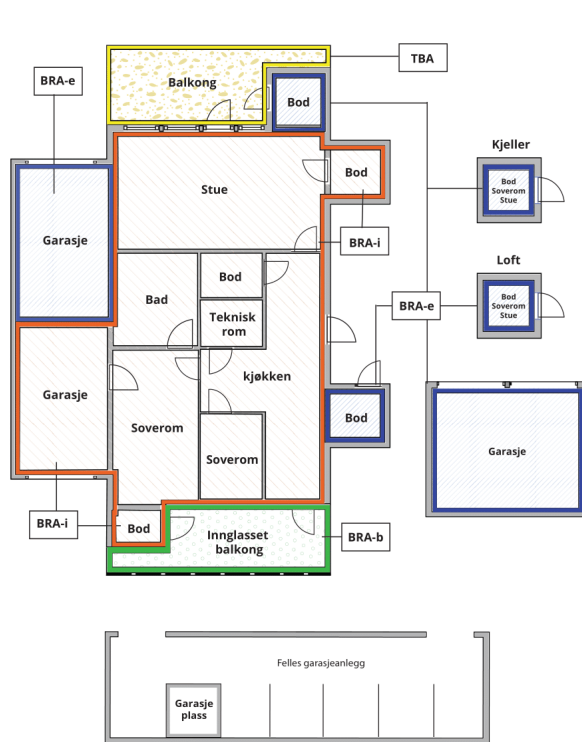
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	37
Underetasje	86			86	
SUM	183				37
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Trapperom		
Underetasje	Hall, Vaskerom, Gang, Bod, Bod 2, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom, Trapperom		

Kommentar

Rom i underetasje er satt som BRA-i siden det er fysisk adkomst via (låst) dør i trapperom. Platting helt mot sør på eiendommen er med under åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjeskiller mellom 1.etg og u.etg (utleiedel) er ikke utformet som brannskille. Det er kun lydskiller over stue i utleiedel. Mtp ombygging av kjeller (bod til soverom) er det gitt tillatelse til tiltak, men ferdigattest er ikke fremlagt. Hjemmelshaver opplyser om at ombygging/oppussing ble gjort i 2019, tillatelse til tiltak er fra 2020.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate på soverom i underetasjen er for liten.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	9
Garasje	0	31
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1498		0	780.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørklundveien 3

Hjemmelshaver

Pedersen Anders Sebastian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt rett sør for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig formål.

Det foreligger forslag til reguleringsplan for området umiddelbart sørvest for eiendommen.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Belegningsstein på areal nordøst for boligen, grøntareal mot sørvest. Tomten var dekket av snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen, er det en garasje og en utebod på tomten. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og flermannsboliger, næringsbygg mot sørvest.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 148 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	30107411/17	Fullverdi	7 151 900	20 733
Kommentar				
Bolig				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	30107411/17	Fullverdi	443 001	912
Kommentar				
Garasje				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	13.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	17.02.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger, originale	19.05.1983		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger, ombygging kjeller		Udatert	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger, garasje	07.06.1994		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	06.09.2018		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.02.2025	
2	05.03.2025	
3	05.03.2025	
4	06.03.2025	

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

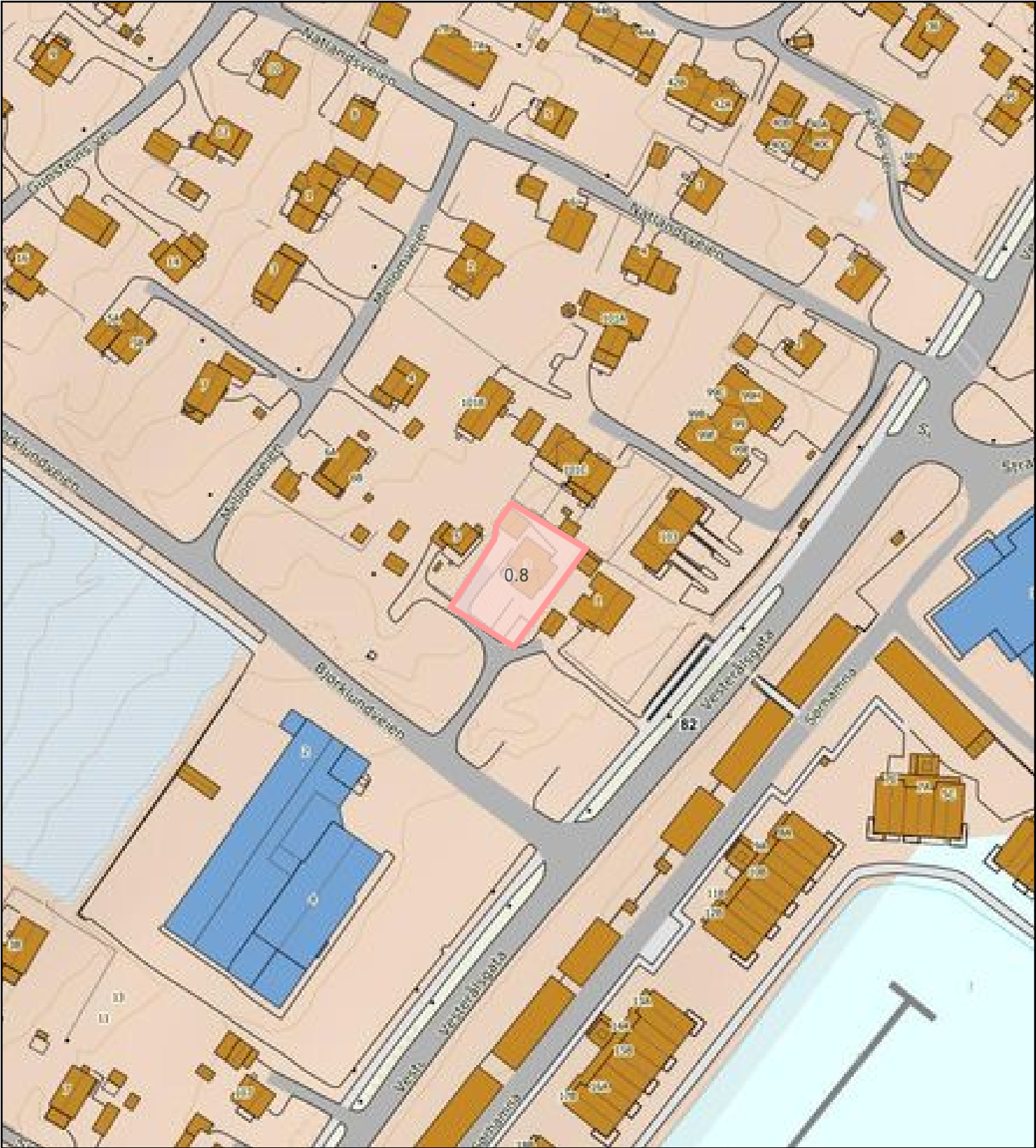
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VV1607>

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



050100150m Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 17.02.2025 10:08 Eiendomsdata verifisert: 17.02.2025 10:06	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 0.0 5 Overflatedyrka jord 0.0 6 Innmarksbeite 0.0 w Produktiv skog * 0.0 Annet markslag 0.0 Bebygd, samf., vann, bre 0.8 Ikke kartlagt 0.0 Sum 0.8 AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.8 0.0 0.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-15/1498/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1498/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 17.02.2025 10:09 Eiendomsdata verifisert: 17.02.2025 10:06	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table><tr><td> = </td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> 5 </td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> 6 </td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> w </td><td>Produktiv skog *</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Annet markslag</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Bebygdt, samf., vann, bre</td><td>0.8</td><td>0.8</td></tr><tr><td> </td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Sum</td><td>0.8</td><td>0.8</td></tr></table>	=	Fulldyrka jord	0.0		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	0.0	0.0	w	Produktiv skog *	0.0	0.0		Annet markslag	0.0			Bebygdt, samf., vann, bre	0.8	0.8		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	0.8	0.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt
=	Fulldyrka jord	0.0																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	0.0	0.0																															
w	Produktiv skog *	0.0	0.0																															
	Annet markslag	0.0																																
	Bebygdt, samf., vann, bre	0.8	0.8																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	0.8	0.8																															
GÅRDSKART 1870-15/1498/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1498/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																																	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																		



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 17.02.2025 10:09 Eiendomsdata verifisert: 17.02.2025 10:06	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.8 0.0 0.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-15/1498/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1498/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250023
Adresse	Bjørklundveien 3		
Postnr.	8403	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 8mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Framtind	Polise/avtalenr	30107411
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Sebastian Pedersen

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: Henviser til tidligere eiers egenerklæring: "Ny drens 2005/ny kloakk 2015/små sprekker i mur".
Ikke kjent med noe i mitt eie.

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: VB Johnny Valle og elektroinstallasjon.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt opp til vaskemaskin bad hovedetasje. VB Johnny Valle og elektroinstallasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Dokumentasjon på arbeid fra varme bad Johnny valle.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: ikke søknadspliktig.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Henviser til tidligere eiers egenerklæring: "ny kloakk i 2015". Utover dette er jeg ikke kjent med noe i mitt eie.

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: Bulldozer maskinlag og Murer K G Nilsen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny kloakk i 2015. Dette henvises til tidligere eiers egenerklæring. I mitt eie er sluk på vaskerom i gulv tatt av murer K G Nilsen AS samt vanninntak ble pigget opp og isolert.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja	Kommentar	Fukt i bod i kjeller under forrige eier og små sprekker i mur. Dette ble tatt av Henriksen maskinstasjon AS. Tidligere eier tok drenering 2005. Dette henvises til tidligere eiers egenerklæring. Ikke hatt fukt i mitt eie i kjelleretasje.
---	-----------	---

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	Manglende feieplata. Dette ble utbedret og montert i 2024. Alt ok.
---	-----------	--

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

☐ Nei ☒ Ja	Kommentar	Henviser til tidligere eiers egenerklæring: "små sprekker i mur. Tatt av Henriksen Maskinstasjon AS". Ingenting kjent i mitt eie.
---	-----------	--

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

☒ Nei ☐ Ja	Kommentar	
---	-----------	--

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

☒ Nei ☐ Ja	Kommentar	
---	-----------	--

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

☐ Nei ☒ Ja	Kommentar	Vann på garasjegulv under stor nedbør. Drens på vestsiden ble tatt av meg da tidligere eier mente dette var problemet. Har også lagt inn avløp/rist bak garasjeporter da vannet kom under garasjeportene.
---	-----------	---

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	Ukjent.	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Takst fra forrige eiers salg datert 29.08.2018 sier at følgende ble utført de senere år: nytt kjøkken, ny drens, nytt decra tak og undertak, isolasjon i yttertak øket med 350mm. Lagt nye tak soverom og entre. Nye vinduer, balkongdør og ytterdør. Ny utvendig kledning samt etterisolering til totalt 225mm i yttervegger. Nytt tak bad. Det er ikke kjennskap til hvem som har utført dette eller når.	

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært	☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats	☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn	Henviser til tidligere eiers egenerklæring: "Elektro installasjon AS"	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Henviser til tidligere eiers egenerklæring: "Nytt sikringsskap i 2016".	

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

☐ Nei ☒ Ja	Kommentar	Samsvarserklæring på el-arbeid i utebod, kjeller og rør-arbeid på vaskemaskin på bad hovedetasje.
---	-----------	---

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

☐ Nei ☒ Ja	Kommentar	Tilsyn av el-anlegg i 2024. 2 kontakter i kjeller ble da byttet.
---	-----------	--

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

☒ Nei ☐ Ja	Kommentar	
---	-----------	--

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

☐ Nei ☒ Ja	Kommentar	Drens på garasje vestside og utebod er egeninnsats bortsett fra EL-arbeid.
---	-----------	--

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 Godkjent av kommunen.

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 1 rom ble gjort om til soverom. Vindu som tilfredsstiller krav for rømning ble montert.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Godkjent hos kommunen.

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Men kanskje i følge tidligere eiers egenerklæring.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Takst datert 29.08.2018 fra tidligere eiers salg.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

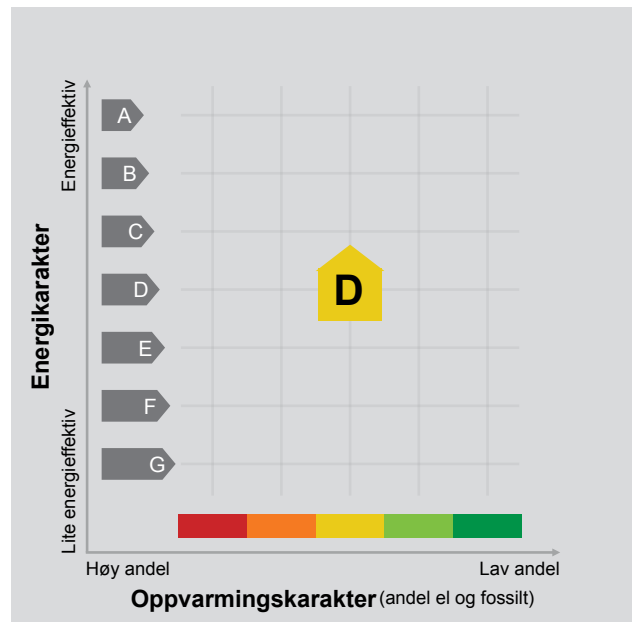
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	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.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørklundveien 3
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1498
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11361870
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78518
Dato	11.02.2025



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 25 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved

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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 23: 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 24: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.



Anders Sebastian Pedersen
Bjørklundveien 3

8403 SORTLAND

**Gnr. 15, bnr. 1498 - Behandling av tiltak pbl. § 20-4 for bruksendring,
Bjørklundveien 3 - innvilges**

Delegasjonssak	Delegasjon
327/20	Delegert administrasjon

Adresse: Bjørklundveien 3	Gårdsnr.: 15	Bruksnr.: 1498	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tiltakshaver: Anders Sebastian Pedersen Bjørklundveien 3 8403 SORTLAND				
Tiltakets/ byggets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.			Tiltakets størrelse: BRA: 46,8 m ²	
Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav d) og 20-4 bokstav a) gis det tillatelse i ett trinn for bruksendring.				

Vilkår: 1. Tiltaket eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. 2. Krav til tilfredsstillende tilgang til dagslys og utsyn for rom til varig opphold forutsettes etterkommet, jf. TEK17 §§ 13-7 og 13-8.
Tegningsdokumentasjon: Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger: Plantegninger, mottatt 05.02.2020.
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen, og tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Det er tiltakshavers ansvar å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven, med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd. Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesakforskriften (SAK10) § 8-1 og ev. § 8-2. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2. Beskrivelse av tiltaket: Søknaden gjelder bruksendring, på eiendommen gnr. 15, bnr. 1498, Bjørklundveien 3.

Tre tidligere boder bruksendres til to soverom på 7,8 m²-BRA og 6,3 m²-BRA og stue/kjøkken på 32,7 m²-BRA. Hyblene får intern forbindelse til boenheten.

Eiendommen har et areal på 780 m², og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket forblir uendret. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense, midten av veg og nærmeste bygning uendret.

Vann og avløp:

Tiltaket medfører ingen endringer av eksisterende forhold til vann og avløp.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Sortland bygningsdistrikt, vedtatt 29.11.1963.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til boligformål gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Hensynssone:

Eiendommen ligger i hensynssone (H220_2), som vil si gul støysone iht. T-1442. Tiltaket utløser imidlertid ingen begrensinger fastsatt i kommuneplanens bestemmelser om støy.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Etter pbl. § 21-5 har kommunen samordningsplikt med en rekke andre myndigheter. I denne saken har ikke samordning blitt ansett nødvendig.

Nabovarsling:

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. SAK10 § 5-2 femte ledd.

Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

Visuell kvalitet:

Tiltaket innehar etter bygningsmyndigheten sitt skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, og er derfor i samsvar med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:

Tiltakshaver/utbygger har ikke anledning til å brenne rester av bygningsmaterialer, emballasje mm. for å kvitte seg med det, på åpent bål eller i forbrenningsovn. Alt avfall skal leveres til godkjent mottak. Reint trevirke kan brennes i vedovn eller på grillinnretning, ev. spares til St.Hansbål, jf. lokal forskrift. Malte/grunnede bord, impregnert treverk, veggplater osv. er ikke reint trevirke.

Gebyrorientering:

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. På grunn av administrasjonens fristoverskridelse av saksbehandlingstid, reduseres det totale gebyret med 100 %.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
5.2 Søknad uten ansvarsrett, pbl. § 20-4 bokstav a	3 300,-	0	0,-	Sebastian Anders Pedersen

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig

foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. pbl. § 25-2.

Myndighet:

Saken er regelstyrt og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

Klagerett:

Vedtak om byggetillatelse eller avslag på byggesøknader er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen, påhviler tiltakshaver.

Med hilsen

Ann-Kristin Vinje

kommunalsjef Plan og utvikling

Kamilla Iversen

fagkoordinator byggesak/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.



Tommy Rasmussen
Bjørklundvn. 3
8400 Sortland

INSTR.SAK: 134/94

**VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJEBYGG
PÅ EIENDOMMEN GNR. 15, BNR. 1498. STED: BJØRKLUNDVN. 3.**

Under henvisning til Deres søknad av 20.05.94 innvilges
herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 og 70.2
byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

- Garasjebyggets avstand fra grense mot bnr.260 må være
minst 1,0 m.
- Arbeid tillates ikke satt igang før det foreligger godkjenn-
else av ansvarshavende i medhold av pbl. § 98.

Generelle vilkår:

- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid
være til stede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt
igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i
lengere tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdig-
attest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan føre kontroll med byggearbeidet,
se pbl § 97.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndighetene.
Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt
teknisk etat for avtale om tid.



- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.
- Tilknytning til off. vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med teknisk etat.
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via bygningssjefen. Det henvises til pbl. § 15 samt forvaltningslovens bestemmelser.

Med hilsen

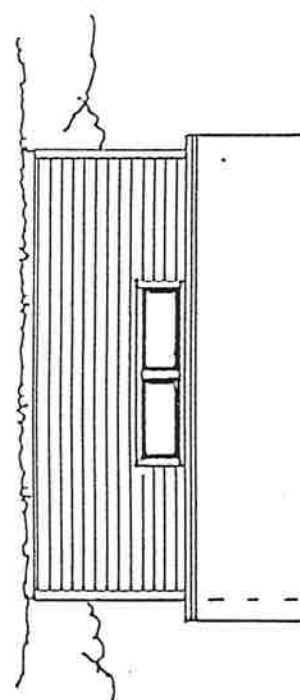
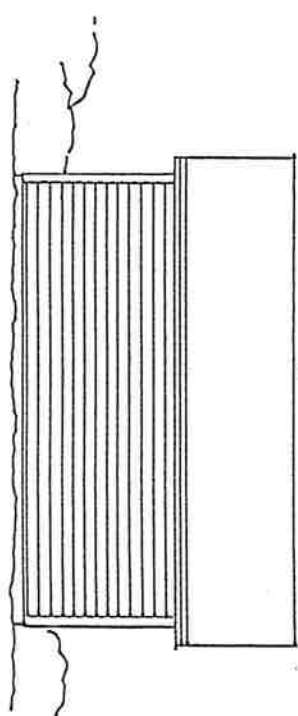
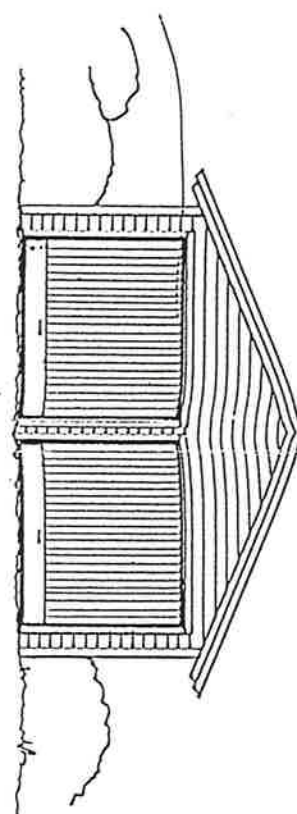
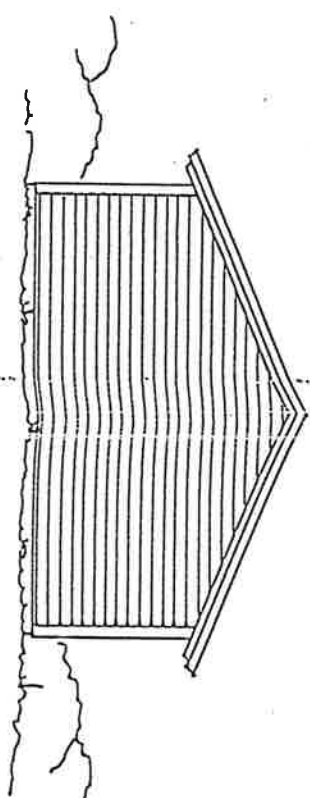
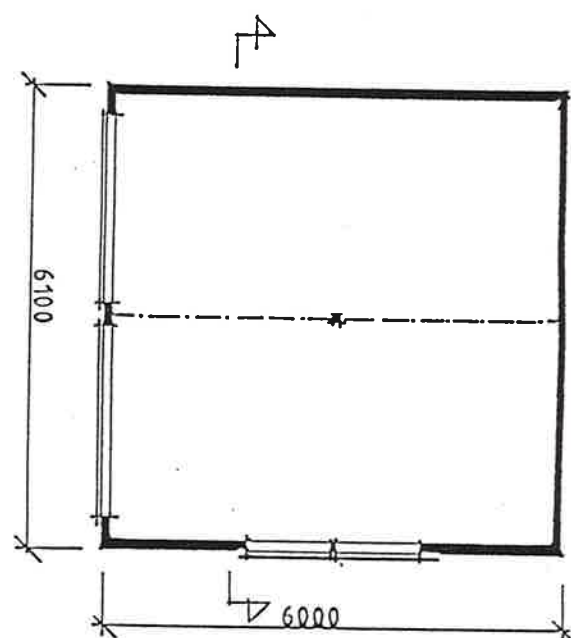
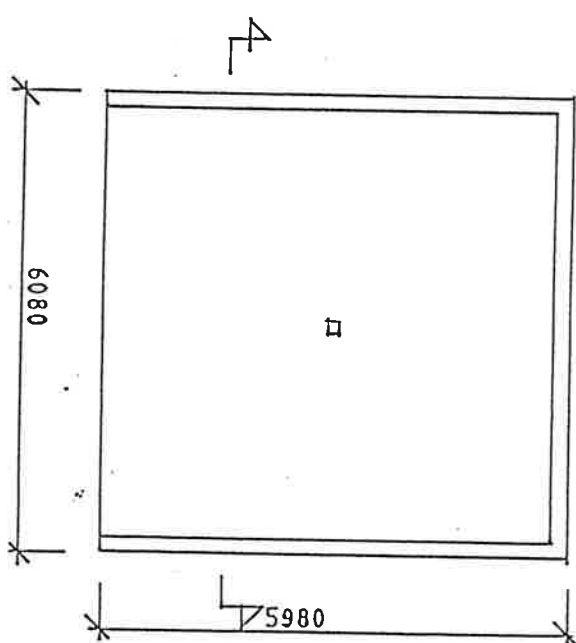
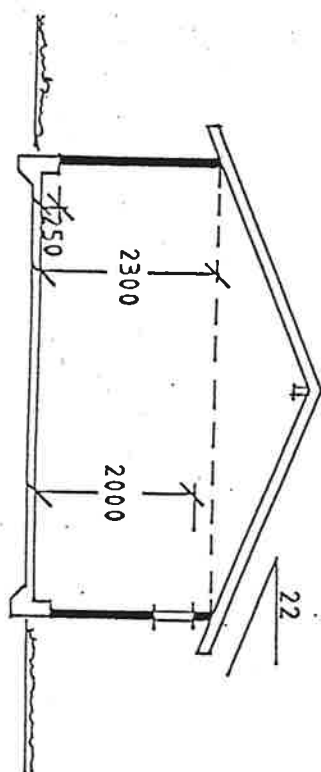
Kjersti L. Løkse
Kjersti L. Løkse
bygningssjef

Eskild Brønlund
Eskild Brønlund
avd.ing.

VEDLEGG:

- ☒ Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.
- ☒ Gebyrregning. (Sendes søker) *iføresendes*.

Underretning til:



max. uts
25cm



NORDBO NORGE

Nr. A 01

Hus
GARASJE D02 VAR.

Tegn.
PLAN, ITT, FASADER

Byggh. :

Arkitekt:

Byggepl. :

Kommune :

Mal.: 1:100

BRA.	
------	--

BA:

Arkiv:

Denne tegn. tilhører Nordbo, Norge a/l. Ellerligning kfr. lov om åndsverk av 12.5 1961.

30.04.9

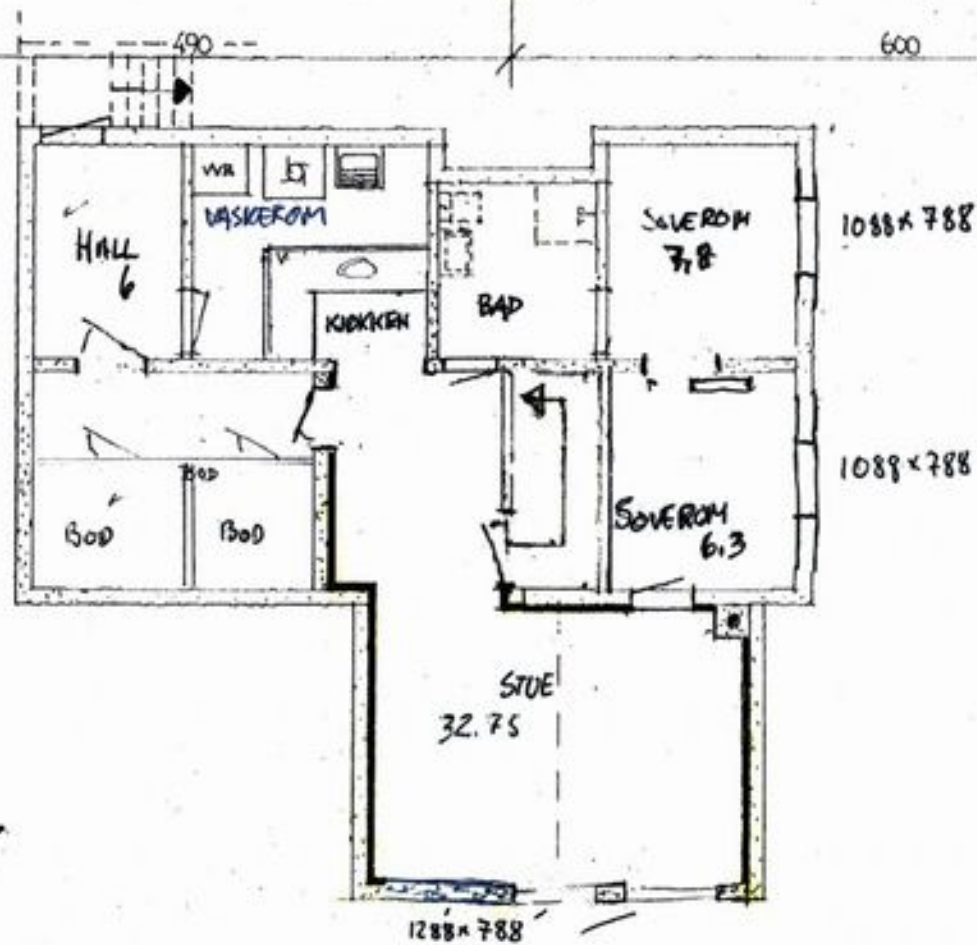
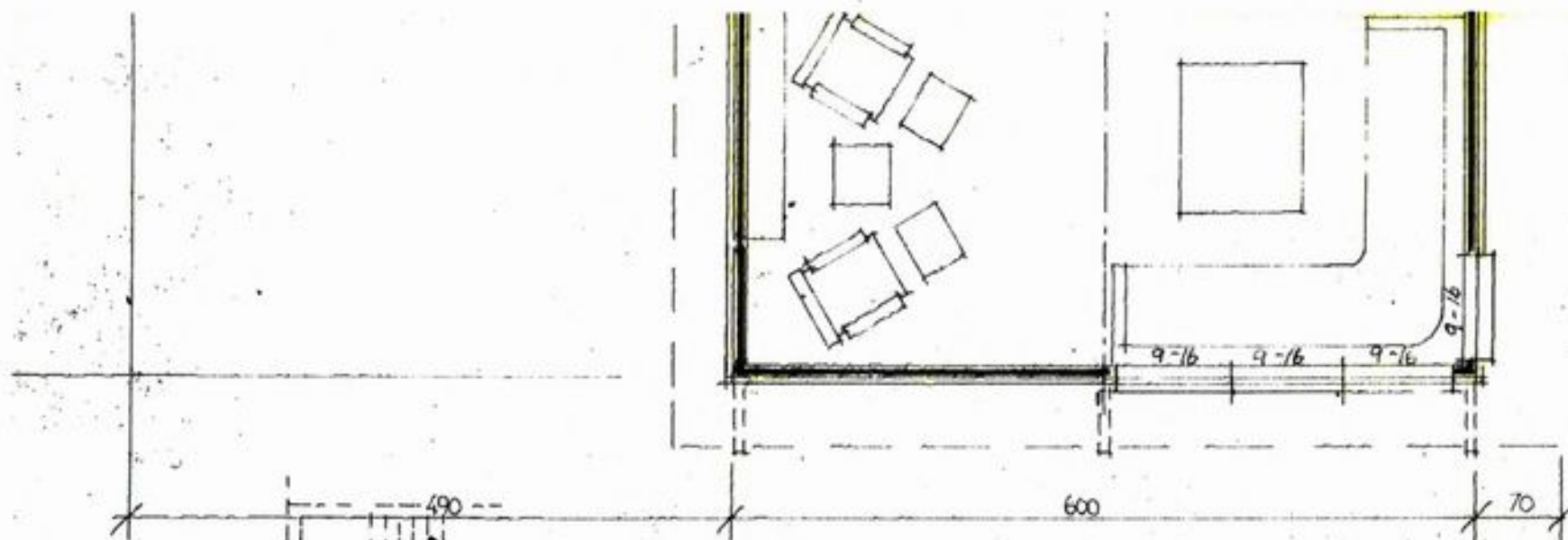
Korr.: 2.04.92

Dato: 23.03.

Sign.: M.B.



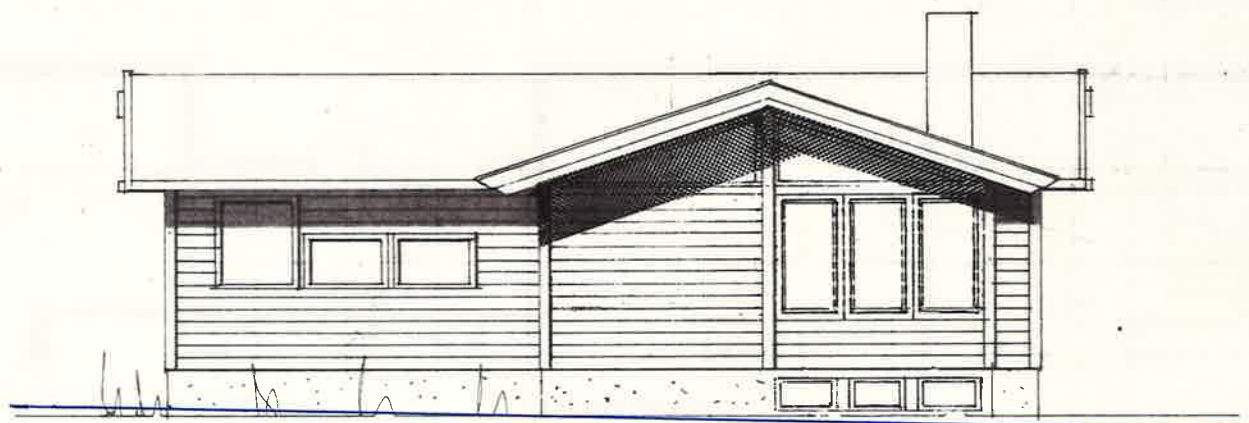
1:50



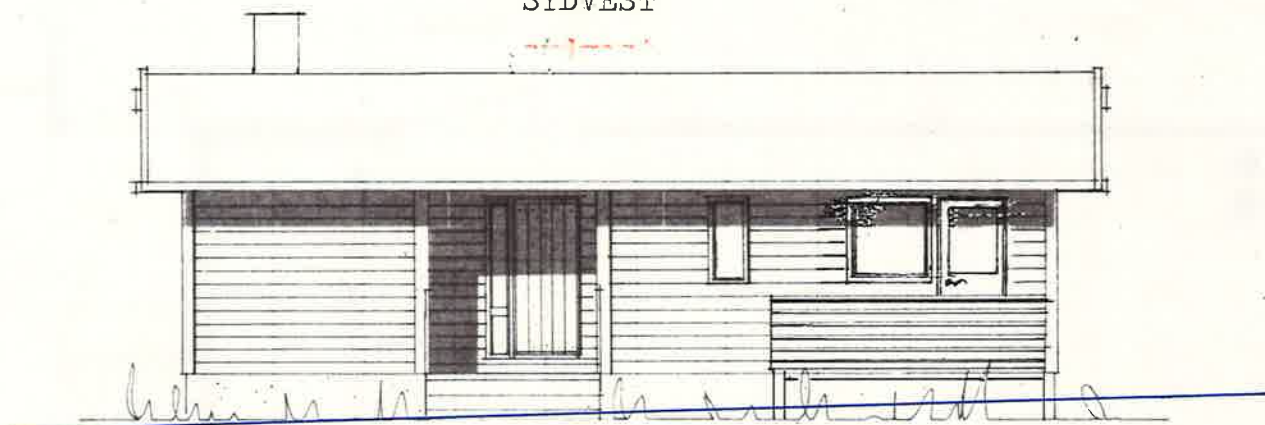
Bjorklundshuset
15/1498

Verleg 2-2

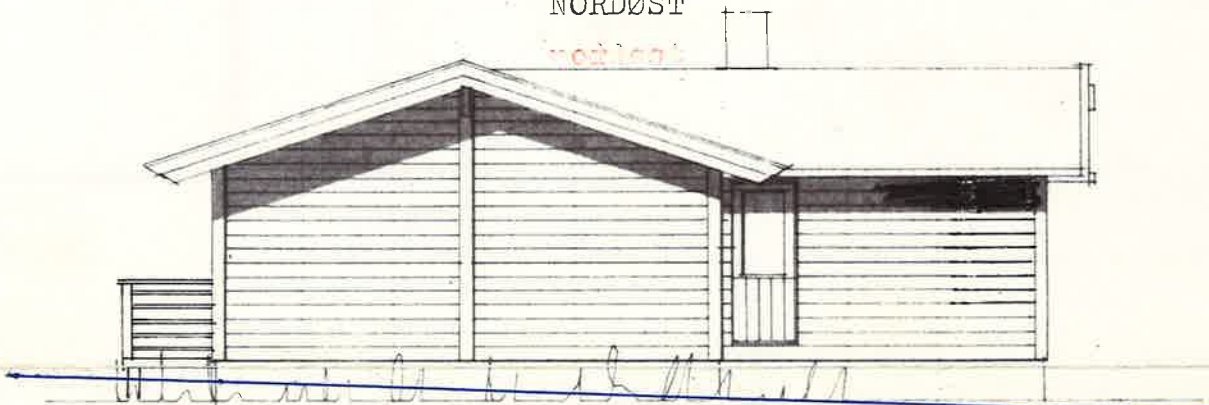
ANMERKN.:



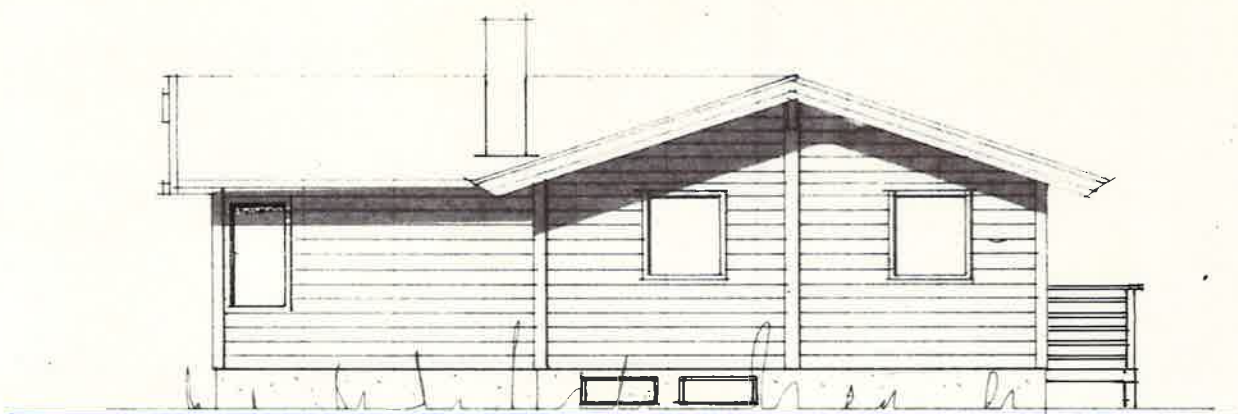
SYDVEST



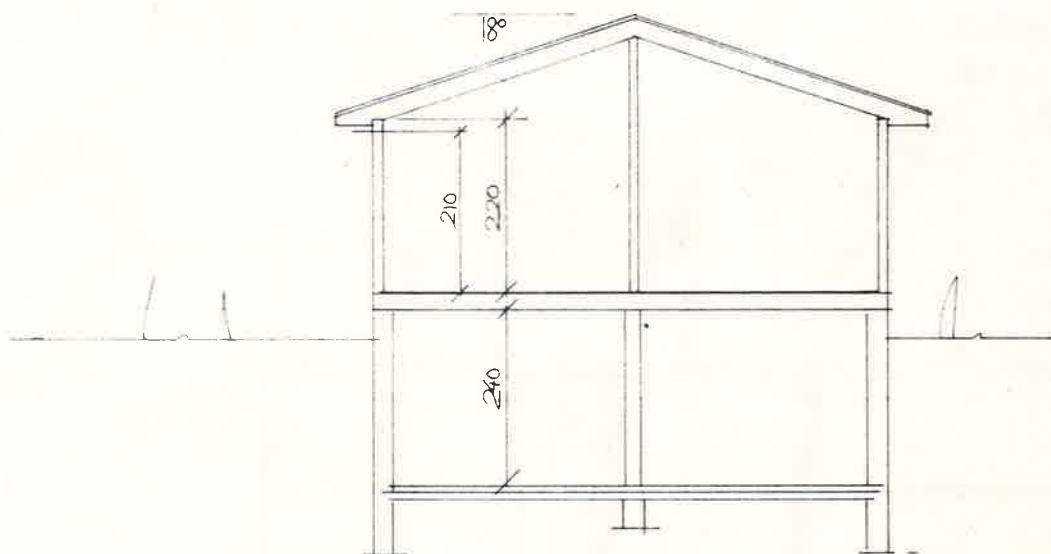
NORDØST



NORDVEST



SYDØST



3.
2.
KORR: 23.02.83 T.N.
DATO: 4.3.81 Sen Bolwig
MAL: 1:100 1:50

MESTERHUS

MODELL: 72

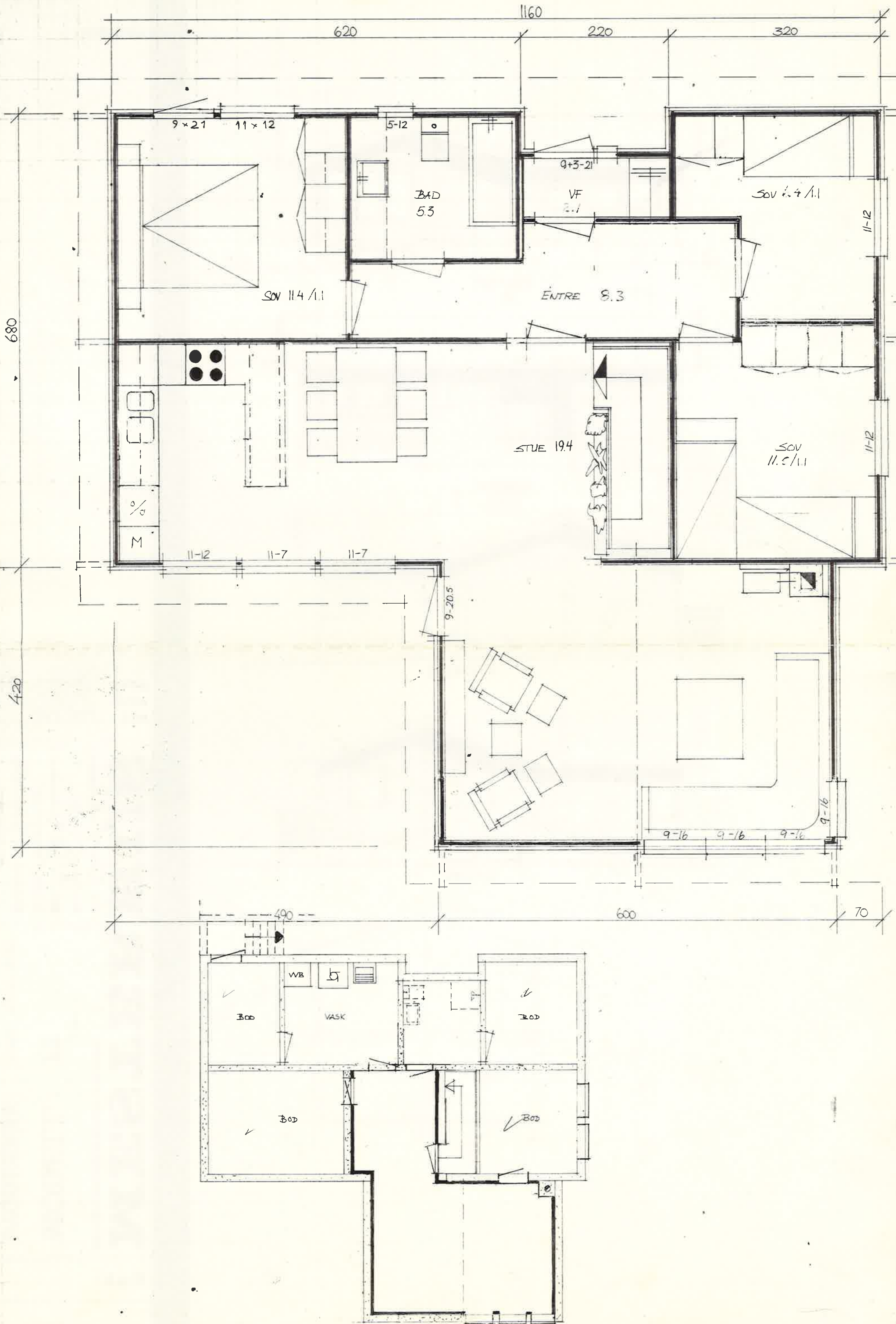
BYGGERE: TOMMY RASMUSSEN

ADRESSE:

VESTERÅLSGT. 103 A 8400 SORTLAND

Se forgyvig ulskrift
rød 11.6.05.83
sak 84/83
Sortland bygningsråd
Sortland, 19.05.83
F. Halden

Sak:





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 07.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1498	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243775985	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	11361870	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bjørklundveien 3, 8403 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	6	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.02.2024	Tilsyn av fyringsanlegg	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243775985

BruksenhetId	243787768	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	11373275	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

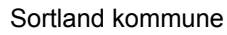
Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

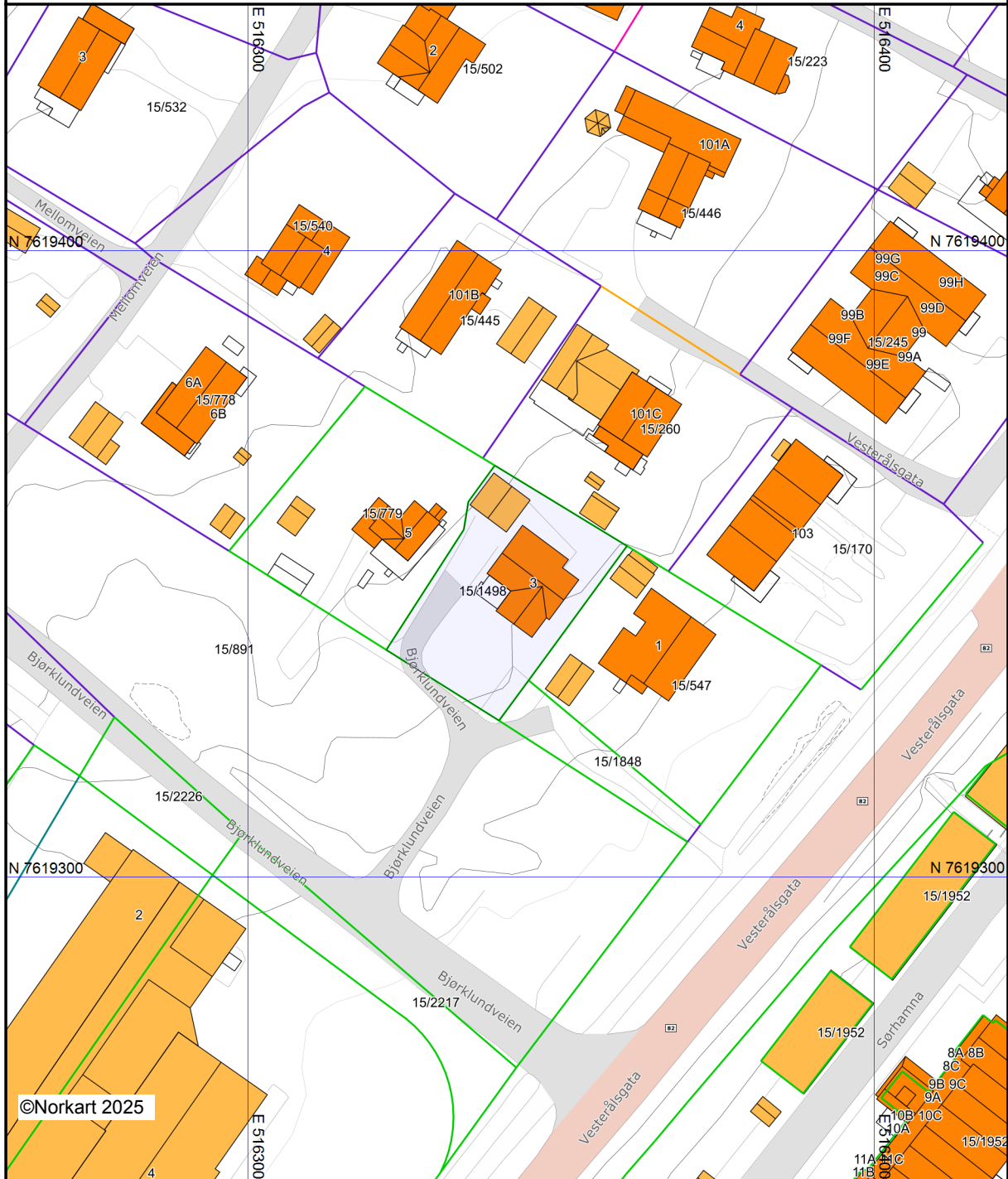
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243787768.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Eiendom: 15/1498
Adresse: Bjørklundveien 3
Dato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1000



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.

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

1498

Sortland kommune

J nr

128/80

Målebrev nr

1392

Målebrev over—

Gnr

15

Bnr

1498

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

08.02.83 00913

SORENSKRIVEREN I

VESTERÅLEN A 144

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

10. desember 1982

holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell gnr.15, bnr.779
 i Sortland.

Delingen er godkjent av bygningssjefen 11/06-82 sak 113/82.

Forretningen ble rekvirert av—

Egil Pedersen

Bestyrer ved forretningen var—

Lars Nyvold

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sortland

den 26.01.83

Ragnar Skjold
 for leder av oppmålingsmyndighet

Lars Nyvold
 Lars Nyvold

Dagbokstempel ved tinglysing

DAGBOKFØRT

08.02.83 00913

SORENSKRIVEREN I

VESTERÅLEN

O.J. Sandness
 førstesekr./efm.
 sign.

Tinglyingsstempel

TINGLYST

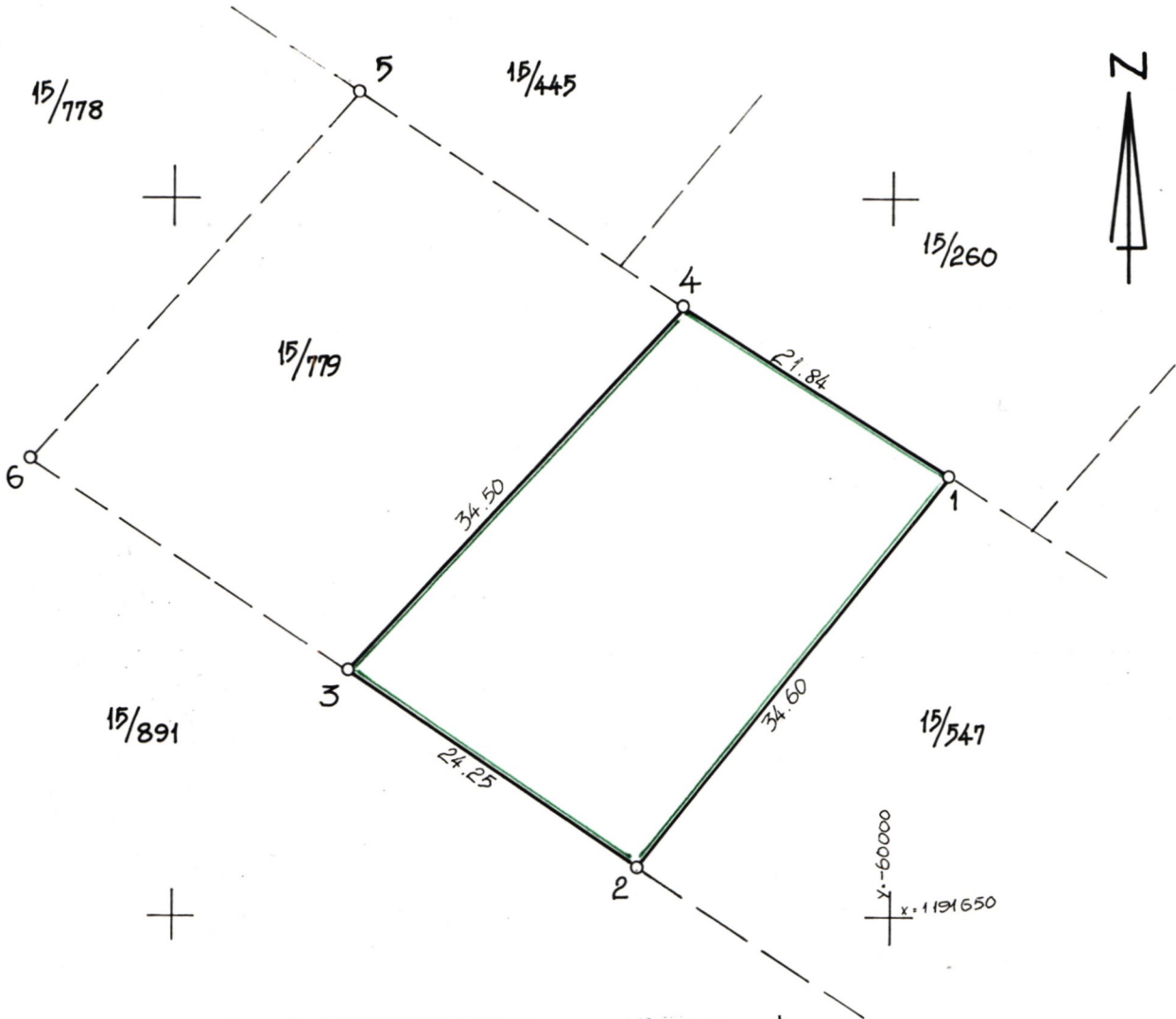
Gebyr betalt med kr.100,-.

Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl1.§ 11:

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr 15	Bnr 1498	Festenr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X 1191670 Y -60020			Z	Jnr 128/80
Koordinatsystem NGO , Akse 5			Målestokk 1 : 500	Målebrev nr
Kartblad ED-249-1-45,46			Areal 790.7 m ²	



	X	Y
Pkt 1	+1191 655,989	-60 025,6236
" 2	+1191 628,728	-60 046,9346
" 3	+1191 642,278	-60 067,0455
" 4	+1191 667,899	-60 043,9344
" 5	+1191 682,710	-60 066,6954
" 6	+1191 657,139	-60 089,2164
6	681,99	059,91

Merking.
 Betongstolpe
 Gammelt arm.jern
 Godkjent merke
 " "

Kommune
Sortland

MÅLEBREV	☐ uten grensejustering
	☒ med grensejustering
J.nr.	64/95
Målebrev nr.	91498
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	1498	
	Bruksnavn/adresse BJØRKLUNDVEIEN		
Areal	780.6		

Dagbokstempel
REGISTERT
16 NOV 1995
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 6673

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

Dato for forretningen	13.10.1995
Rekvirent	TOMMY RASMUSSEN OG EGIL PEDERSEN
Bestyrer	ODD LYDERSEN
Forretning	KARTFORRETNING M/GRENSEJUSTERING FOR GNR 15, BNR 1498. FRA 15/779 TIL 15/1498 ER DET OVERFØRT 23.7 M2. FRA 15/1498 TIL 15/779 ER DET OVERFØRT 34.2 M2. PARSELLEN NYTTES TIL BOLIGTOMT.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland	13.11.95	KJERSTI LØKSE	ODD LYDERSEN

Sortland kommune
oppmålingssjefen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
REGISTERT	TINGLYST
16 NOV 1995	Gebyr betalt med kr. 727,-
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr.
VESTERÅLEN	Merknad etter tgl § 11.
Dagboknr: 6673	

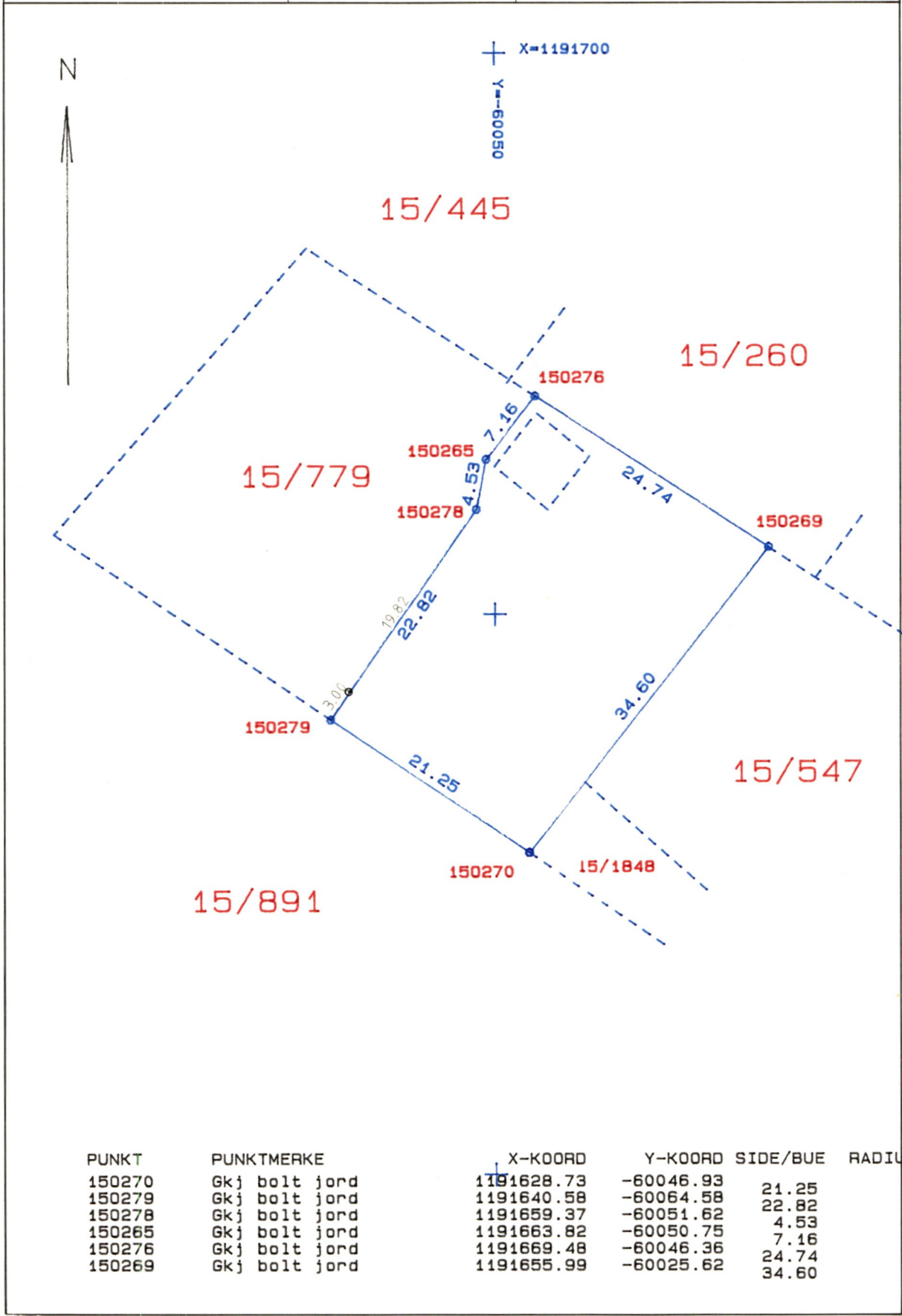
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr.	15	Bnr.	1498	Festenr.	
Representationspunkt					
X	1191649	Y	-60045	Z	x
Kartblad	ED249-1-45			Landsnett	
Målestokk	1: 500		Areal	780.6	

MÅLEBREVKART

J.nr.	64/95
Målebrev nr.	91498



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
150270	Gkj bolt jord	1191628.73	-60046.93		
150279	Gkj bolt jord	1191640.58	-60064.58	21.25	
150278	Gkj bolt jord	1191659.37	-60051.62	22.82	
150265	Gkj bolt jord	1191663.82	-60050.75	4.53	
150276	Gkj bolt jord	1191669.48	-60046.36	7.16	
150269	Gkj bolt jord	1191655.99	-60025.62	24.74	
				34.60	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	780.4
Etablert dato	08.02.1983	Historisk oppgitt areal	780,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1983			15/779 (-790,7), 15/1498 (790,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7619345.39	516341.29	0	Ja	780.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN ANDERS SEBASTIAN F130495*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJØRKLUNDVEIEN 3 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørklundveien 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11361870		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.11.1983
2	11373275		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.09.1994

1: Bygning 11361870: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.11.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.06.1983	24.06.1983
Tatt i bruk	24.11.1983	24.11.1983

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørklundveien 3	H0101	15/1498	188	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96	0	96	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0

2: Bygning 11373275: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.09.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.06.1994	07.06.1994
Igangsettingstillatelse	19.08.1994	31.08.1994
Tatt i bruk	19.09.1994	26.09.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1498	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1498//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 07.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1498	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørklundveien 3, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	780 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	688 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_2	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963007	
Navn	Sortland bygningsdistrikt	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	29.11.1963	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf	
Delarealer	Delareal	779 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	2 m ²
	Formål	Annet friområde
	Utdyp.	annet friområde



Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1498
Adresse: Bjørklundveien 3
Dato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

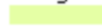
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

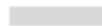
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Garsjeri boligområder
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Annetfriområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat småbåthavn (sjø)

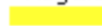
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

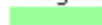
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

504.007
Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3. des. 1963.