

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Idrettsveien 12 C, 8402 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15,15, bnr. 1156,1158, snr. 0,0

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 20840-1305

Referansenummer: IV8670

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VETERÅLEN



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er for øvrig utført med god standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som tilnærmet opprinnelig. Bolig er blitt noen år, og fremstår med lite preg av innvendig bruksslitasje hensyntatt alder. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterke symptomer på svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er utført med Derbygum fra ca. 2000, iflg. opplysninger gitt på befaring. Taktekking lar seg ikke befare pga. manglende tilkomst. Boligen har taknedløp fra byggeår. Luftebeslag i stål.

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon og betongkonstruksjoner mot naboseksjoner, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning og stålplate kledning. Yttervegger er stedvis tilleggsisolert.

Flat takkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Ikke befart pga. manglende adkomst.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass stedvis 2-lags glass, fra 2009.

Boligen har malte balkongdører i tre stedvis fornyet.

Balkong er utført i betong med folietekking med påliggende spaltegulv i tre. Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Trapp ved hovedinngang er utført i betong med pålagt skifer. Trapp ved terrasse er utført i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater og malt strie. Himling er utført med himlingsplater og malt betongdekke. Overflater gulv er utført med laminat og parkett. Fliser i vindfang 1. etg. Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater og malt strie/plater. Himling er utført med malt betongdekke. Overflater gulv er utført med laminat. Etasjeskille er utført som tradisjonell betongkonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline. Vedovn i stue. Rom under terreng i er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater utleiedel er spesifisert i egen post. Overflater på vegg er utført med panel, tynne panelplater og synlig isopor i boder. Himling er utført med betongdekke og overflater på gulv utført med betong og teppebelegg. Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Adkomst til krypkjeller i via naboleilighet og krypkjeller er derfor ikke befart. Forutsettes tilfredstillende tilstand.

Malt tretrapp mellom etasjene. Trapp mellom 1. og 2. etg. er fornyet med eiketrinn og håndlist i eik. Teppebelegg i trappetrinn til u.etg. Boligen har hovedsakelig profilerte dører med trekarm m/dempelist. Iflg. egenerklæring har det vært skadedyr i flere av leilighetene for 10-15 år siden. Tiltak ble iverksatt og det er ikke konstatert noen problemer etter dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Våtrom fra byggeår 1976, fornyet i 2006. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse. Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med malte panelbord. Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med servant, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Innredning med nedfelt skyllekar i stål. Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er under 7%. Kritisk grense er ca. 20%.

Bad u.etg.

Våtrom fra byggeår 1976. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse. Overflate vegger på våtrom er utført med malt våtromstapet og malt panel. Overflate himling er utført med malt betongdekke. Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Stråleovn på vegg. Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk fra byggeår. Våtrommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Målt verdi er 8,2%. Kritisk grense er ca. 20%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og aquastop. Opplegg for vaskemaskin. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2004, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Platetopp fra 2018, stekeovn og integrerte hvitevarer. Vinskap fra 2020. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Overflater på vegg er utført med tapet plater og fliser på gulv. Himling er utført med malt dekke. Veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning som rør-i-rør anlegg.

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Stedvis fornyet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder i 1. etg. fra 2006 er på ca.

120 liter. Benkemontert varmtvannsbereder i

u.etg. fra 2017 er på ca. 120 liter.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr.

kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.

Div. spotbelysning.

Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten.

Kontroll av elektrisk

anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Dagens bruk av 1. etg er ikke i samsvar med godkjente tegninger. Endret planløsning i 1. etg. der vegg mellom bad og vaskerom er fjernet. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Nærmere undersøkelser må til, eventuelt innhente dokumentasjon.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

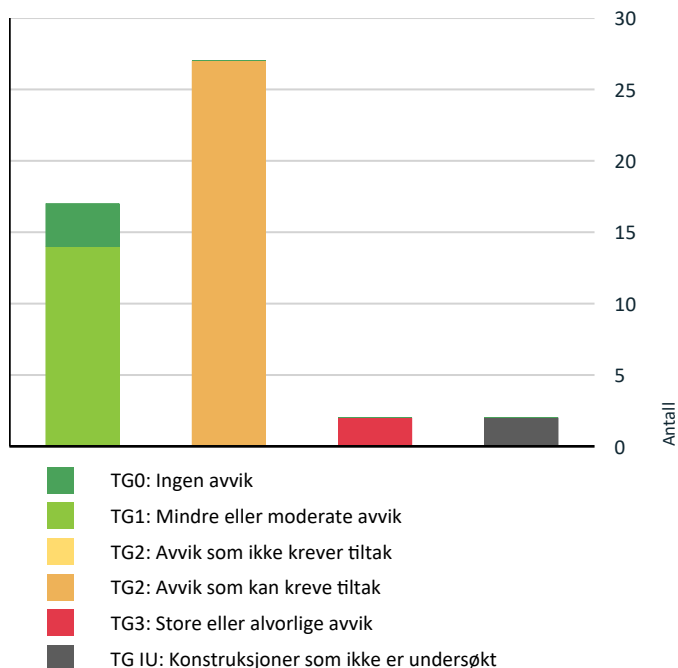
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

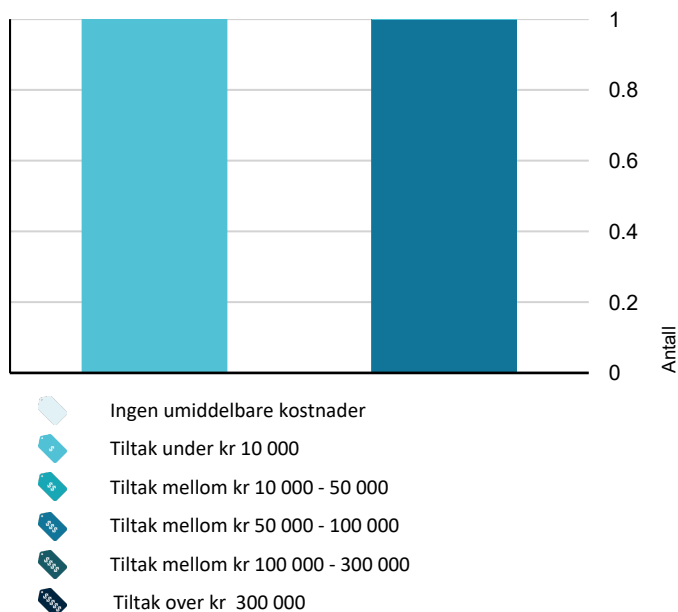
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Garasje og utebod er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er iht. retningslinjer vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales. Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller. Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Stuevindu i u.etc. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Iht. eier.

Standard

Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner og utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater. Lite preg av bruksslitasje, hensyntatt alder.

Vedlikehold

Bolig fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: <ul style="list-style-type: none">- skiftet vindu i kjøkken og ett soverom 2024- fornyet overflater i leilighet i u.etg. 2018- ny kjøkkeninnredning i leilighet i u.etg. 2018- skiftet til rør-i-røranlegg 2004- skiftet kjøkkeninnredning i hovedleilighet 2004- pusset opp bad i hovedleilighet 2006- skiftet alle vinduer foruten vindu i stue u.etg. senere år- montert solscreen på balkong i 2. etg.- fornyet ytterdører- fornyet innvendige overflater- yttervegg tilleggsisolert- montert levegger ved hovedinngang- varmekabler under belegningsstein ved hovedinngang
---------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med Derbygum fra ca. 2000, iflg. opplysninger gitt på befaring. Taktekking lar seg ikke befare pga. manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er også naturlig ved skifte av takteking at undertak også skiftes.



! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har taknedløp fra byggeår. Luftebeslag i stål. Parapetbeslag fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taktekke og beslag er snødekket og tilstand er utelukkende vurdert ut ifra alder og materiale.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon og betongkonstruksjoner mot naboseksjoner, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning og stålplate kledning. Yttervegger er stedvis tilleggsisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er stedvis oppnådd på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle skader og eventuelle tiltak for utbedring.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon med parapet, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Ikke befart pga. manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampspærre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampspærre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres adkomst til de deler av takkonstruksjonene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass stedvis 2-lags glass, fra 2009/2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Løs glasslist på ett stuevindu i 2. etg.

Manglende beslagsutførelse over vinduer der det ikke er montert beslag/vannbord inn til veggpapp. Dette kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av utvendig kledningen er det viktig at vann og fuktighet som kommer inn bak kledning blir ledet frem og ut fra veggkonstruksjonen. Utførelsen over vinduer må da utbedres med at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak kledning. Vinduer skal være utført med beslag over vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag over vindu).



Tilstandsrapport

! TG 2 Stuevindu i u.etg.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1976.

Vurdering av avvik:

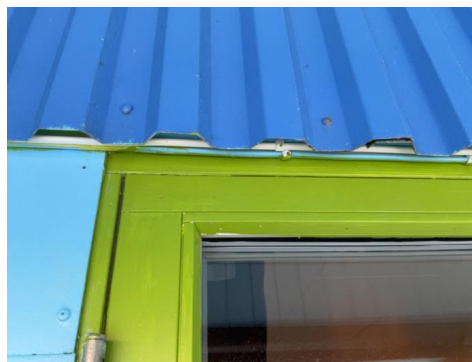
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslagsutførelse over vinduer der det ikke er montert beslag/vannbord inn til veggpapp, dette kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av registrerte avvik. Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over vindu).



! TG 2 Dører

Boligen har malte balkongdører i tre stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/døromramming. Det er ikke montert vannbrettbeslag over dører. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Manglende beslagsutførelse under terrassedør i u.etg. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører skal være utført med beslag over og under dører. (I alle fall må værutsatte dører utbedres med beslag både over dører). Det må påregnes noe vedlikehold og at terrassedør i u.etg. nærmer seg tid for utskifting.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i betong med folietekking med påliggende spaltegulv i tre. Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

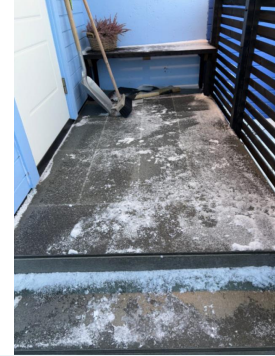
Balkonger og terrasse er snødekt og nærmere undersøkelser må til når den er snøfri. Tettesjikt lar seg ikke kontrollere da det er skjult av tredekket på balkonger. Det er stedvis saltutslag i betongdekke og rustskader i avdekket armering på balkonger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik. Veranda er snødekt og nærmere undersøkelser må til når den er snøfri.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang er utført i betong med pålagt skifer. Trapp ved terrasse er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
TG med grunnlag i alder på betongtrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater og malt strie. Himling er utført med himlingsplater og malt betongdekke. Overflater gulv er utført med laminat og parkett. Fliser i vindfang 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Stedvis slitasjemerker og solbleking av parkett i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Overflater - utleiedel

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater og malt strie/plater. Himling er utført med malt betongdekke. Overflater gulv er utført med laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som tradisjonell betongkonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

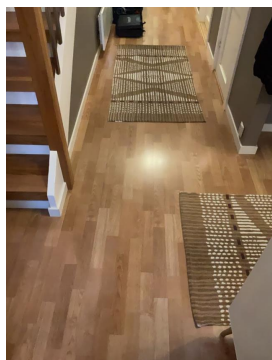
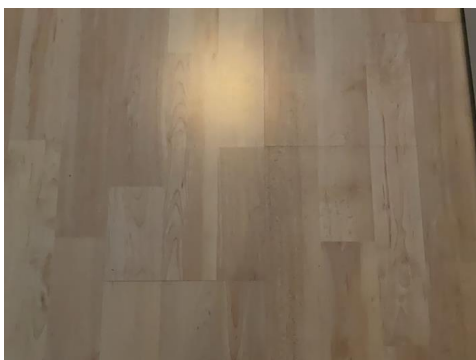
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i u.etg. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Etasjeskille mellom etasjene

Etasjeskille utført som tradisjonelt betongdekke mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.

Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie av boligen er det krav til radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng i er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater utleiedel er spesifisert i egen post. Overflater på vegg er utført med panel, tynne panelplater og synlig isopor i boder. Himling er utført med betongdekke og overflater på gulv utført med betong og teppebelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner og bør holdes under jevnlig tilsyn. Det ble registrert fuktnivå på 9,5%. Kritisk grense er ved ca. 20%. Det er registrert synlig isopor på vegg i bod i u.etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak. Synlig isopor i bod må dekkes med ubrennbare plater iht. forskrift. Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik. Hulltaking i rom under terreng er kun utført som stikkprøvekontroll (på ett sted i boligen) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre deler av boligen. Nærmere undersøkelse anbefales generelt.



Tilstandsrapport



! TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Kryp kjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Adkomst til krypkjeller i via naboelighet og krypkjeller er derfor ikke befat. Forutsettes tilfredstillende tilstand.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjellere er en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Nærmere undersøkelser er nødvendig da krypkjellere generelt har en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene. Trapp mellom 1. og 2. etg. er fornyet med eiketrinn og håndlist i eik. Teppebelegg i trappetrinn til u.etg.

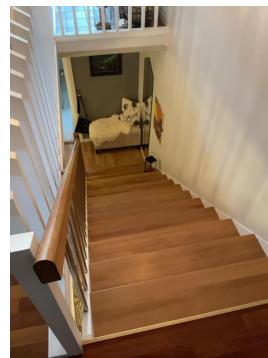
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har hovedsakelig profilerte dører med trekarm m/dempelist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



! TG IU Andre innvendige forhold

Iflg. egenerklæring har det vært skadedyr i flere av leilighetene for 10-15 år siden. Tiltak ble iverksatt og det er ikke konstatert noen problemer etter dette.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår 1976. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med malt våtromstapet og malt panel. Overflate himling er utført med malt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.) og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vær oppmerksom ved bruk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegg i innvendige hjørner. Forventet levetid er snart oppnådd på våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungere med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for manglende våtromsutførelse på våtromsbelegg.



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner. Medfører fare for fuktskader med å dusje rett på vegg/gulv. Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegg i innvendige hjørner. Vegger har ikke våtromsutførelse i våtsoner. Forventet levetid er oppnådd på våtromsbelegg og våtromstapet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utettheter i tettesjiktet. Vær oppmerksom ved bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare mulighet for mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Målt verdi er 8,2%. Kritisk grense er ca. 20%.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1976, fornyet i 2006. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med malte panelbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Svertesopp er registrert i fuger i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

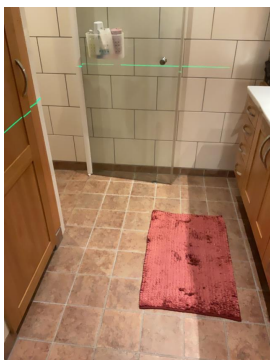
Fuger rengjøres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utføring og utførelse ved sluk skjuler membranløsning.

Tilstandsvurdering av tettesjikt er vurdert iht. alder. Forventet levealder til tettesjikt er oppnådd på vegg. Mer en halvparten av forventet levetid på tettesjikt på gulv er oppnådd. Det er ikke registrert eller avdekket skader pga. utettheter i tettesjiktet.

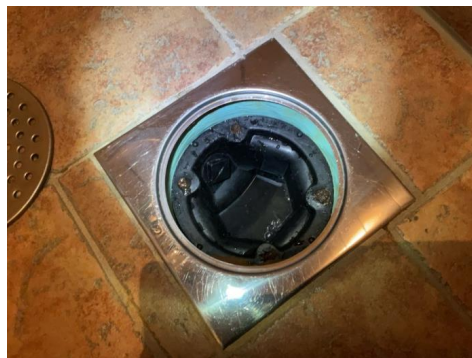
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom ved bruk. Ved en eventuell renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Innen rimelig tid må en forvente en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte kan det være det naturlig med en vurdering av renovering av våtrom innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM



! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servant, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Innredning med nedfelt skyllekar i stål.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare mulighet for mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er under 7%. Kritisk grense er ca. 20%.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og aquastop. Opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2004, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Platedopp fra 2018, stekeovn og integrerte hvitevarer. Vinskap fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserte tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktdeteksjon eller monteres dryppbrett under oppvaskmaskin for synliggjøring av lekkasjer.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med tapet plater og fliser på gulv. Himling er utført med malt dekke.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Teknisk anlegg

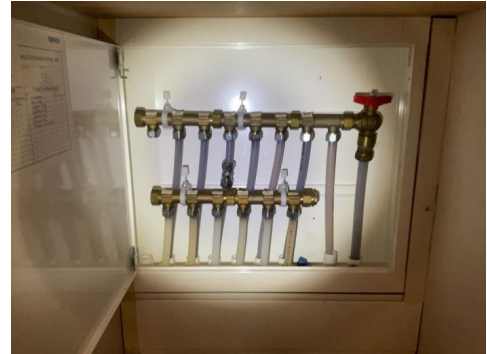
Veggmontert toalett og servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledning som rør-i-rør anlegg.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Stedvis fornyet.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i 1. etg. fra 2006 er på ca. 120 liter. Benkemontert varmtvannsbereider i u.etg. fra 2017 er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



TG 3 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.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Div. spotbelysning.
Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

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

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

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

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

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

Nei

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?

Ja Manglende deksel på elektrisk installasjon ved varmtvannsbereider i 1. etg. er utløsende for TG 3. Estimert kostnad er relatert til utbedring av påviste avvik.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Brantekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong. Normalt utføres fundament av denne type mur i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult. Adkomst til krypkjeller gjennom luke i grunnmur i naboileilighet.

TG 2 Terrenforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved rekkehuset. Innkjøring og gårdsplass med belegningsstein/asfalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Iflg. opplysninger gitt på befaring og egenerklæring har det vært problemer med tilkobling i kommunal kum. Problemet er utbedret av kommunen og avløp har fungert tilfredstillende etter dette.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Iht. eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygget konstruksjon og papptekking, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning.

Betong ringmur og betonggulv.

Gangdører.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Iht. eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje i rekke er utført i isolerte konstruksjoner bl.a. med saltak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. Vippeport.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Skiftet vippeport senere år.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Rekkehus: Stue, Kjøkken, 3 Bod, Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Utebod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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 7 000 000

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

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Eiendom, med areal på ca. 0,4 da. beliggende i Vestmarka, der taksert leilighet er del av rekkehus i 3 etasjer som midtseksjon. Eiendommen har også utebod samt garasje i felles garasjeanlegg der takster leilighet er tillagt andel av fellesarealer.

Leiligheten går over tre etasjer og gir generelt et tilfredstillende bygningsmessig helhetsinntrykk grunnet utført påkostninger senere år samt lite bruksslitasje, hensyntatt alder.

Leiligheten har og utleiemulighet i underetasjen. Sørøstvendt hovedfasade med meget god utsikt over nærbebyggelsen og mot Sortlandsundet og fjell i flere retninger.

Eiendommen har nærhet til attraktiv og meget brukt turområde sommer som vinter, med bl.a. lysløype.

Gangavstand til bl.a. barnehage, skoler og idrettsanlegg.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på den visuelle beferingen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Idrettsveien 14D ,8402 SORTLAND 167 m ² 1976 4 sov	26-02-2023	4 200 000	4 150 000		4 150 000	24 850
2 Oppslåttveien 15B ,8402 SORTLAND 160 m ² 1979 4 sov	19-01-2023	3 650 000	3 550 000		3 550 000	22 188
3 Oppslåttveien 15A ,8402 SORTLAND 158 m ² 1976 4 sov	02-02-2021	3 090 000	3 410 000		3 410 000	21 582
4 Oppslåttveien 15D ,8402 SORTLAND 157 m ² 1976 4 sov	16-01-2020	2 990 000	2 800 000		2 800 000	17 834

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.	15 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	5 000
Forsikring. iht. eier.	Kr.	8 500
Felleskostnader med snøbrøyting og plenklipping. Iht. eier.	Kr.	5 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	6 250 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	250 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

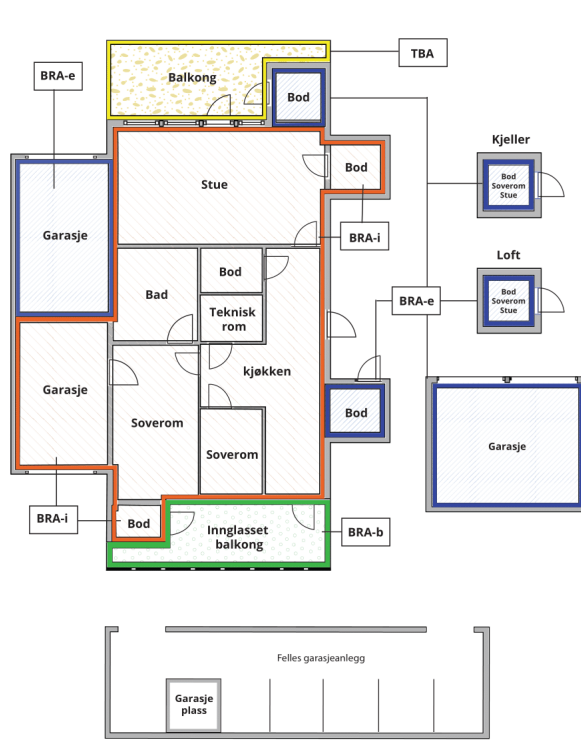
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	8
1. Etasje	56			56	8
Underetasje	56			56	14
SUM	168				30
SUM BRA	168				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Areal av hybel-/ sokkelleilighet er ikke spesifisert, men er medtatt som del av det samlede areal for etasjen i annen post.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk av 1. etg er ikke i samsvar med godkjente tegninger. Endret planløsning i 1. etg. der vegg mellom bad og vaskerom er fjernet. anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Nærmere undersøkelser må til, eventuelt innhente dokumentasjon.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke montert brann- og lydklassifisert dør inn til utleiedel.

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:

Utebod

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		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	155	13
Utebod	0	25
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Torunn Eriksen	Kunde
	Helge Jensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1156		0	434.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 12 C

Hjemmelshaver

Eriksen Torunn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1158		0	1134.9 m ²	Areal av tomt iht. Ambita/ Infoland.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar

Taksert leilighet er tillagt 1/8 andel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i sør-østlig hellende tomt i attraktiv boligområde Vestmarka like vest for Sortland sentrum. Meget god utsikt over nærbebyggelsen og mot Sortlandsundet i flere retninger. Solåpen tomt i etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Gangavstand til bl.a. barnehage, skoler og idrettsanlegg. Nærrområde bebygd med eneboliger og rekkehus. Eiendommen har nærhet til attraktiv og meget brukt turområde sommer som vinter, med bl.a. lysløype.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud, samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med asfalt og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Det foreligger muntlig avtale om at nabo skal disponere halvpart av utebod så lenge dem bor i naboileilighet.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med del av rekkehus i 3 etasjer med utleiemulighet i underetasje.

Garasje i felles garasjeanlegg. Utebod.

Bolig er i offentlige register registrert som "Rekkehus".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	06.01.2025		Fremvist	2	Nei
Tegninger	20.01.2025	Datert godkjent 25.03.1976. Mottatt på befaring.	Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	22.01.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eier	20.01.2025		Ingen		Nei
Situasjonskart	22.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	20.01.2025	Mottatt på befaring.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV8670>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250024		
Adresse	Idrettsveien 12 C				
Postnr.	8402	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Framtind Forsikring	Polise/avtalensr	21719876		
Selger 1 Fornavn	Torunn	Etternavn	Eriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sortland kommune

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Reparert utv kum

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

Nei Ja Kommentar

Fuktmerker i bod under ventil

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det ble tatt grep for ca ti år siden etter mus i naboleiligheten. Dyrefritt etter det

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

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar Utleiedel fra opprinnelig

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Ikke radonmåling

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Ikke tinglyst leie av halve uteboden

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 Se punkt 9

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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet 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 tilfredsstillere 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
---	---

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

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

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	IDRETTSVEGEN 12C	Beregnet areal	434.2
Etablert dato	19.01.1976	Historisk oppgitt areal	453,3
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.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	19.01.1976			15/879 (-453,3), 15/1156 (453,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620726.5	515957.88	0	Ja	434.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN TORUNN F090256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Idrettsveien 12C 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1870-15/1158	Grunneiendom	1/8

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 12 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	208 Vestmarka 1, 2 og 3	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19301486		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
2	300080179		Garasjehus annekst til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	03.03.2009

1: Bygning 19301486: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008
Endre bygningsdata	26.04.2024	26.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 12C	H0101	15/1156	174	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
U01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 300080179: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 03.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	26
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	03.03.2009	22.09.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1156	-	-	-	-	-

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vestmarka, parseller av	15/879	15	879	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	26/8-74	dato 13/9-74 sak 334/74.	
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
:A/S Polarbygg	8400 Sortland			455
Anmelderens navn	Adresse			Telefon
A/S Polarbygg	8400 Sortland.			455
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
A/S Polarbygg v/R.Klausen	8400 Sortland.			455

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

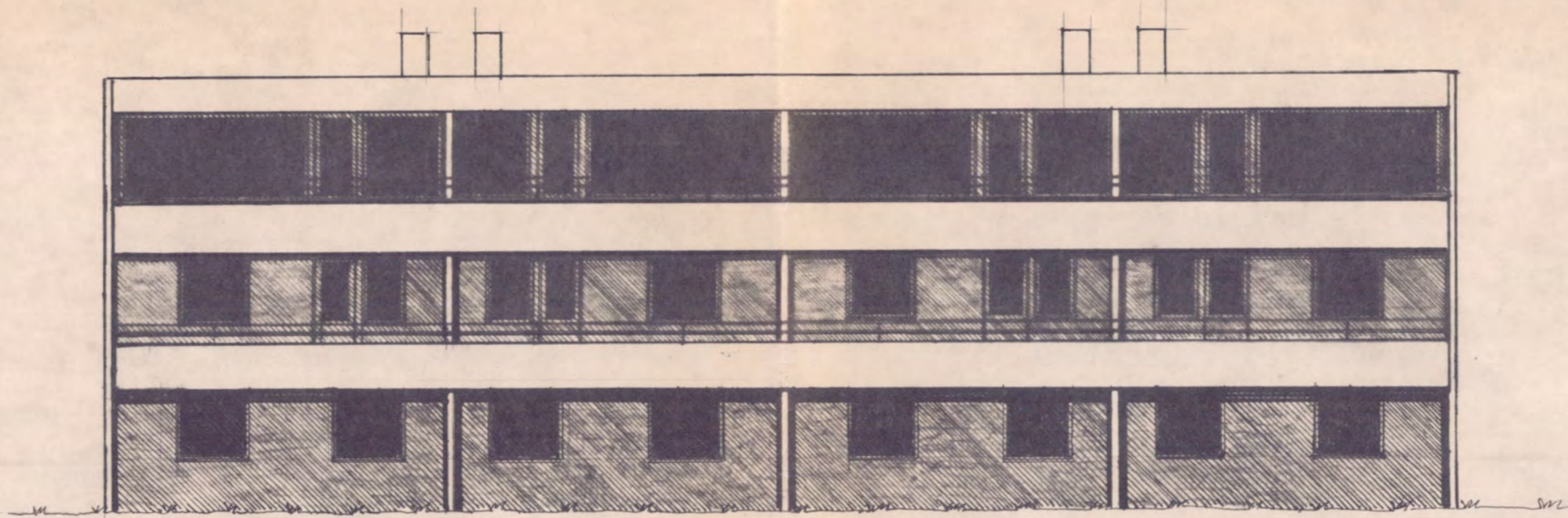
Sortland, den 19/9-74



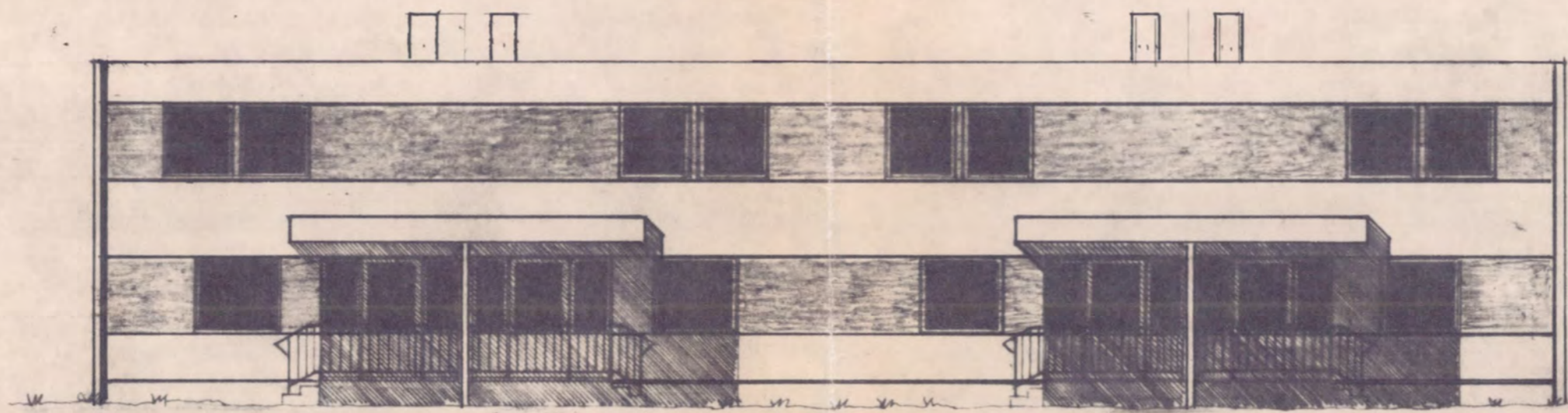
bygningssjef

Sendes:

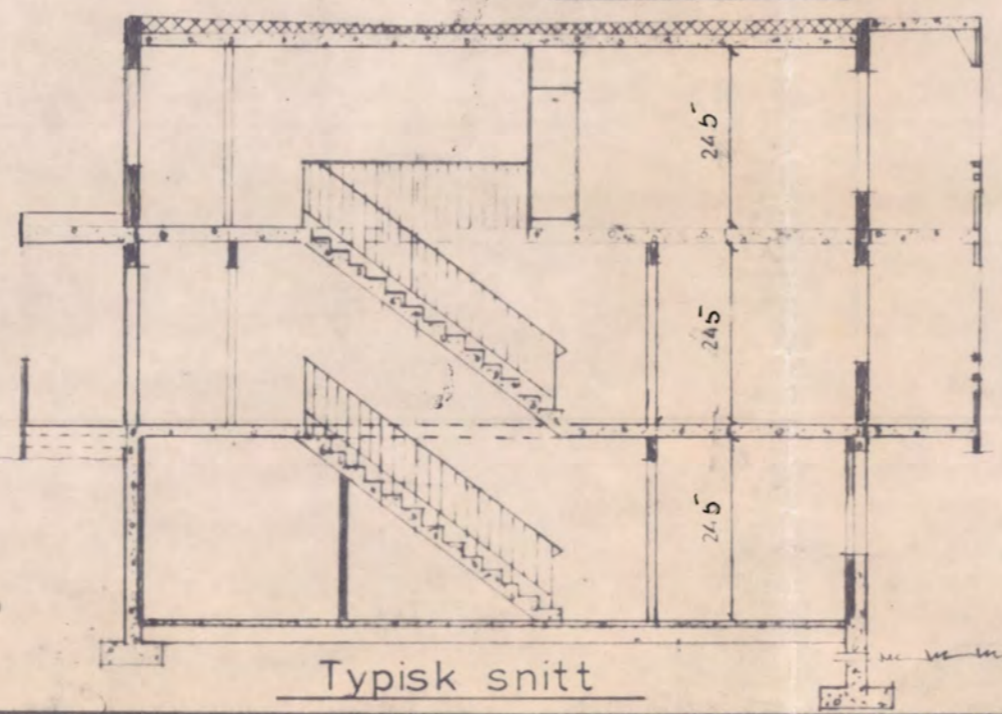
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
-
-



SÖRÖST.



SÖRVEST



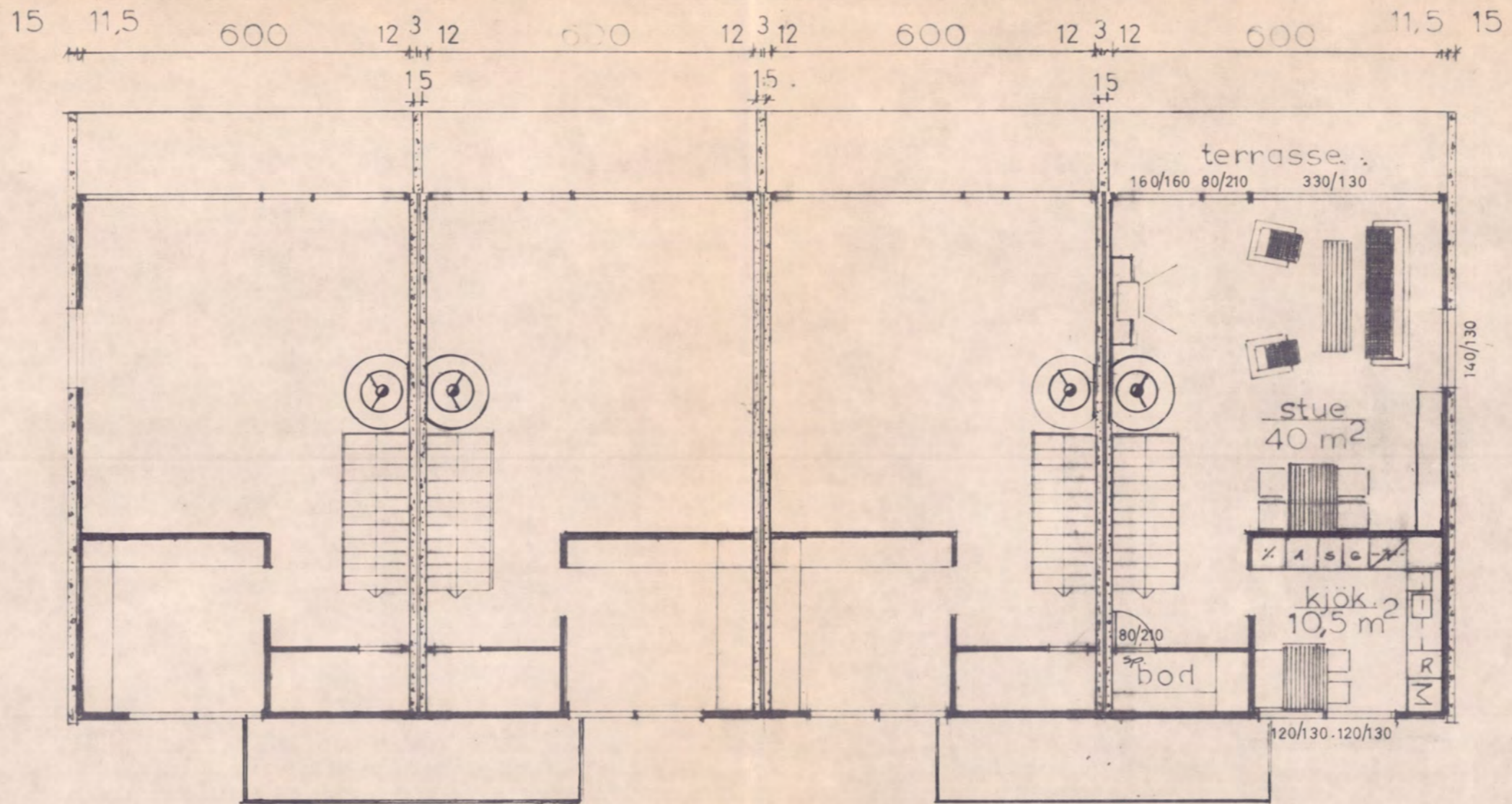
Typisk snitt

Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd 13. Sept. 1974
 Se forøvrig utskrift
 sak 334/74
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 19/9-74
 Elin Hadsen

G

20-8-74 ✓
 13-2-73.
 14-8-72

4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn. <i>P. H. H.</i>
	1:100	Trac. Kfr.
1/3 POLARBYGG, SORTLAND	Erstatning for:	
	NR 2006.	
Erstattet av:		



Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd 18. Sept. 1974
 Se forørig utskrift
 sak 334/74
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 19/9-74
Elin Madsen

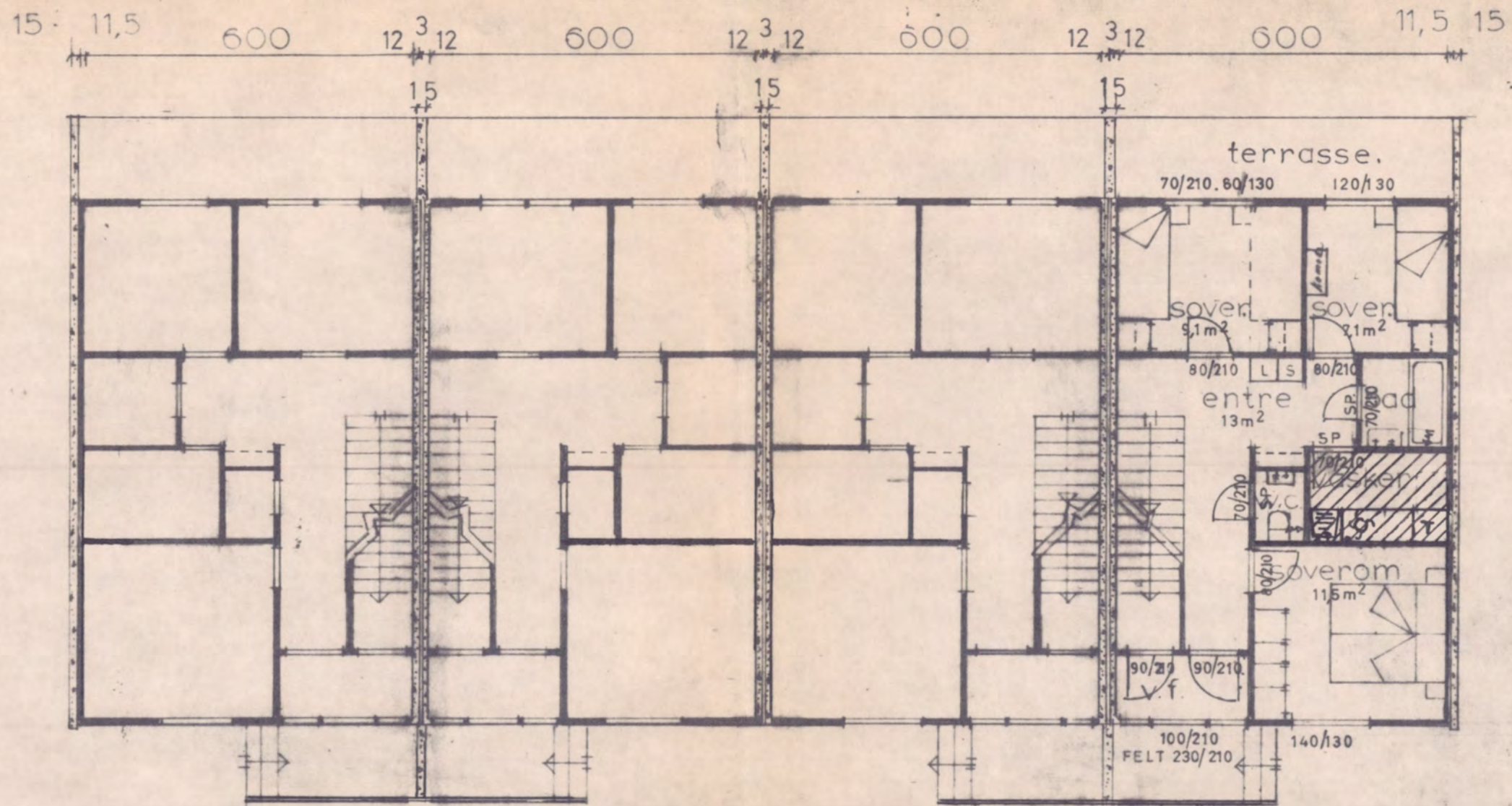
PLAN AV 2. ETG.

G

20-8-74
 13-2-73.
 11-7-72.

Oppvarming el; varmeovner og peis .
Friskluftinntak i toppkarm vinduer.

4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn. <i>Per K. Klau</i>
	1:100	Trac.
1/3 POLARBYGG, SORTLAND.	Erstatning for:	Kfr.
		NR. 2002.
	Erstattet av:	



15
15
15
13 326
10 169
10 165
10 270
13 150
150
976

PLAN AV 1. ETG.

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 13. sept. 1974

Se forørig utskrift
sak 334/74

Sortland bygningsråd
Sortland, 19/9-74

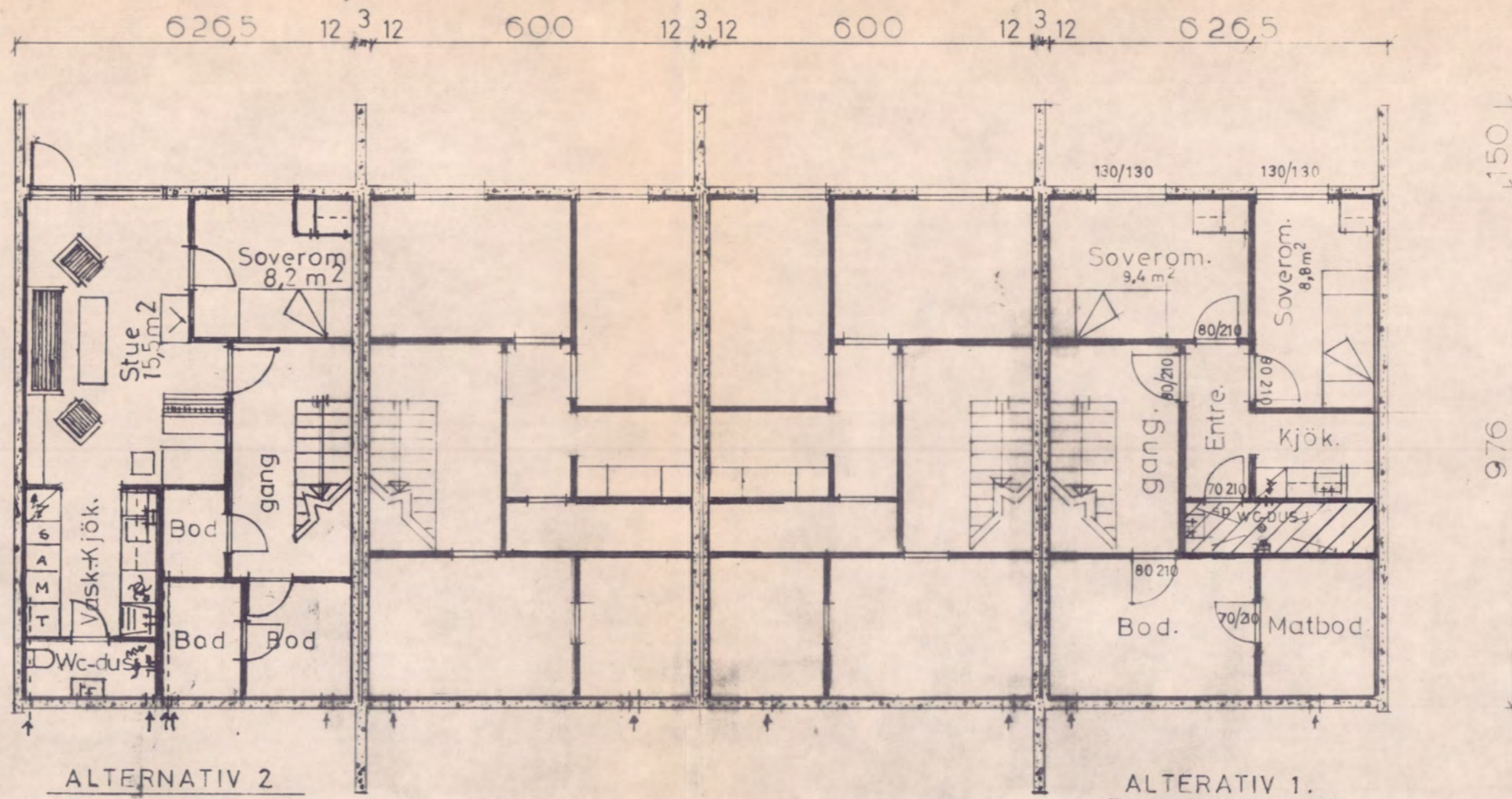
Elin Madsen.

G

20-8-72
13-2-73
10-7-72

Oppvarming: el-varmeovner
Friskluftinntak i toppkarm vinduer

4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn.	<i>Elin Madsen</i>
	1:100	Trac.	
1/3 POLARBYGG, SORTLAND.	Erstatning for:		
	NR. 2001.		
Erstattet av:			



ALTERNATIV 2

ALTERATIV 1.

PLAN AV UNDERETG.

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 13. sept. 1974
Se forørig utskrift
sak 334/74

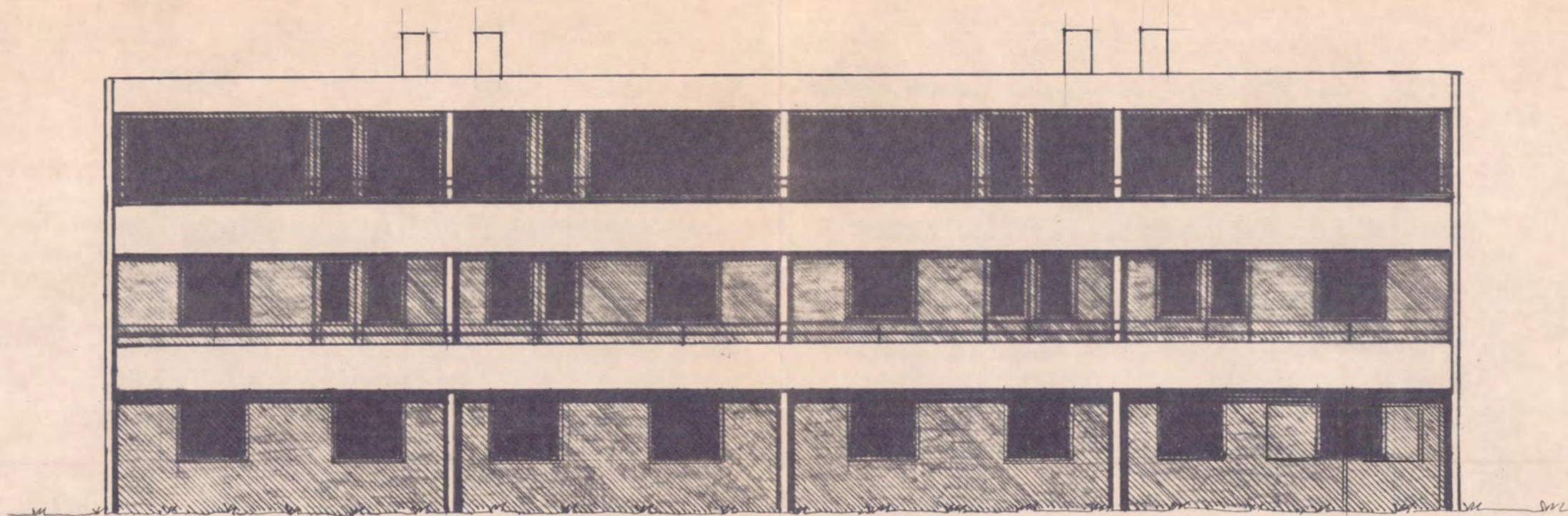
Sortland bygningsråd
Sortland, 19/9-74

Elin Madsen

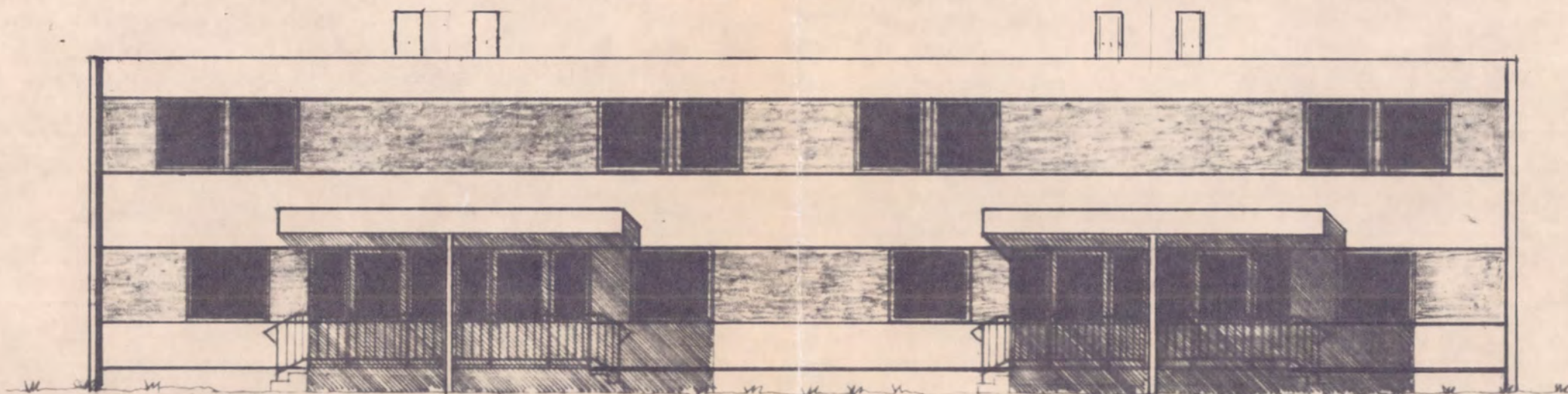
G

20-8-74
13-2-73
13-7-72.

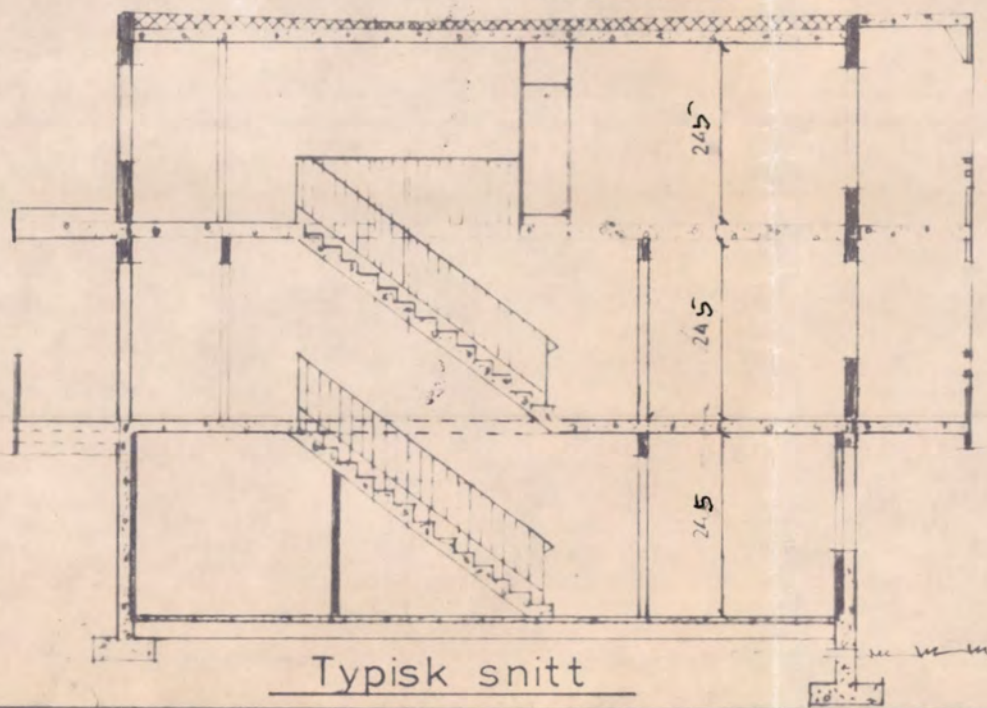
4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn. <u>Elin Madsen</u>
	1:100	Trac. Kfr.
Erstatning for:		
1/3 POLARBYGG, SORTLAND		NR. 2005.
Erstattet av:		



SÖRÖST.



SÖRVEST



Typisk snitt

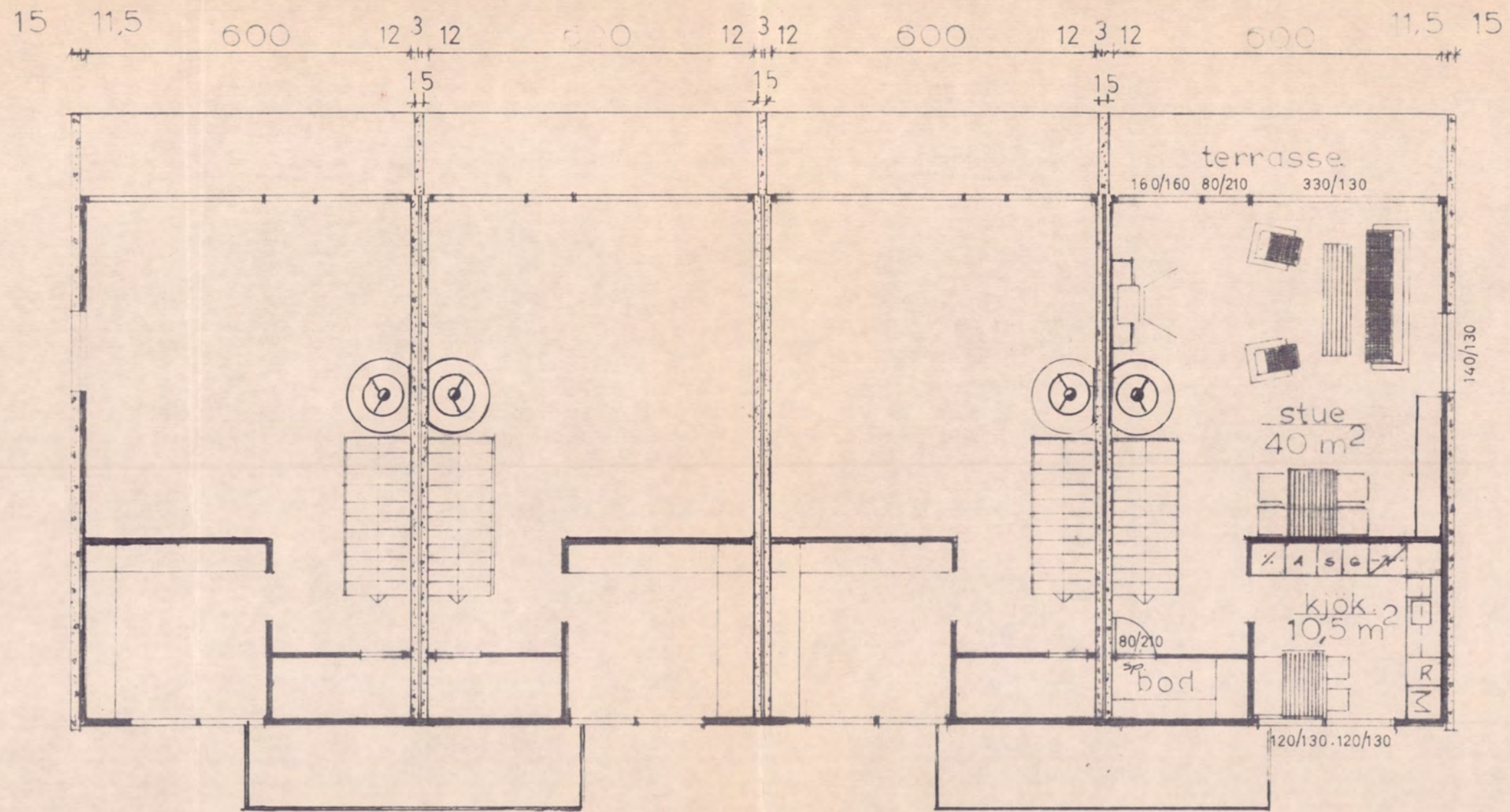
Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 13 sept. 1974
Se forøvrig utskrift
sak 334/74
Sortland bygningsråd
Sortland, 19/9-74

Elin Hadsen.

G

20-8-74 /
13-2-73.
14-8-72

4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn. <i>P. Nord</i>
	1:100	Trac.
1/3 PÖLARBYGG, SORTLAND	Erstatning for:	Kfr.
		NR 2006.
	Erstattet av:	



Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd 13. sept. 1974
 Se forørig utskrift
 sak 337/74
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 19/9-74
 Elin Madsen

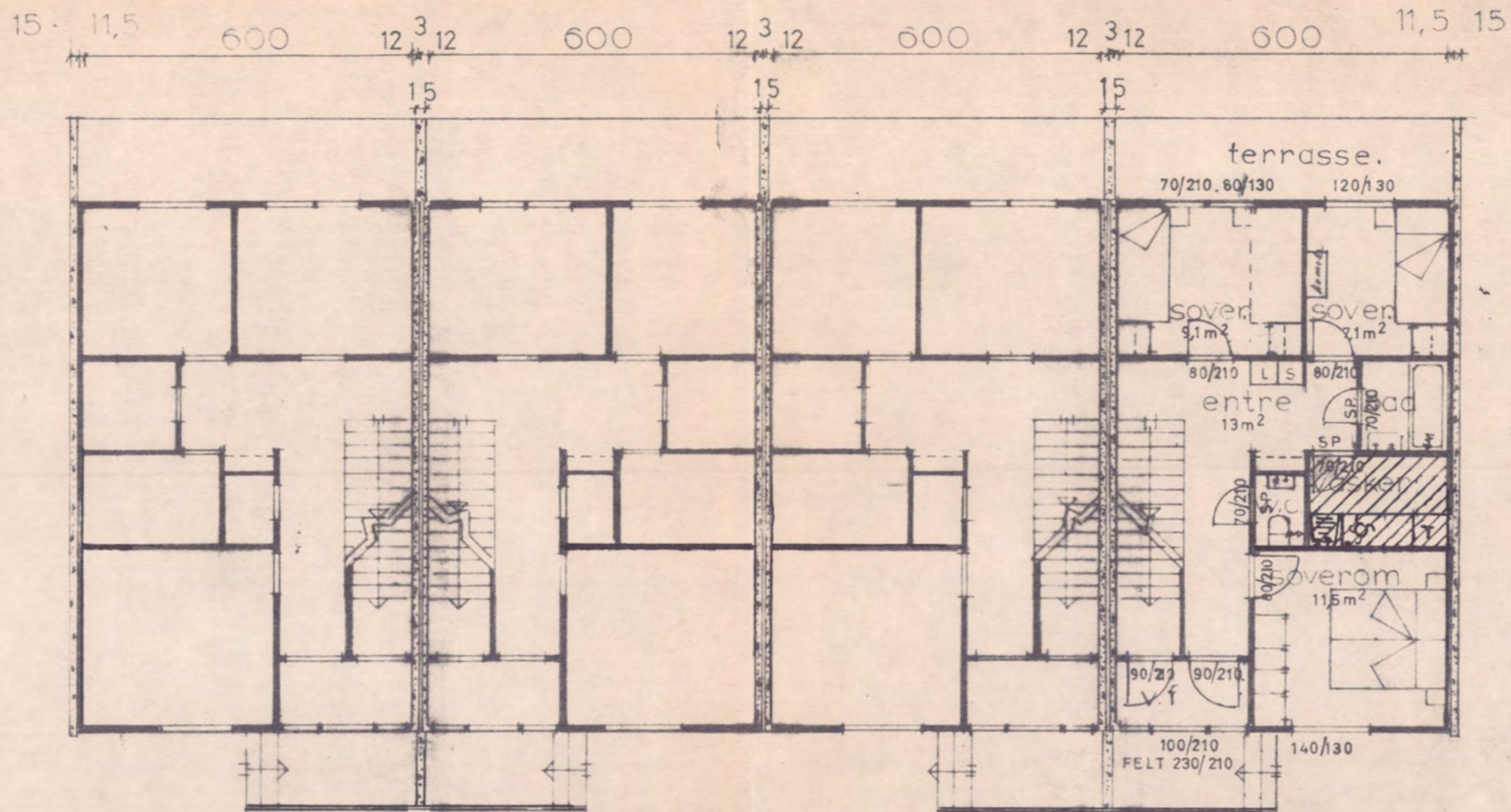
PLAN AV 2.ETG.

G

20-8-74
 13-2-73.
 11-7-72.

Oppvarming el: varmeovner og peis
 Friskluftinntak i toppkarm vinduer

4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn. <i>Loth. Rønne</i>
	1:100	Trac. Kfr.
Erstatning for:		
1/3 POLARBYGG, SORTLAND.		NR. 2002.
		Erstattet av:



150
150
270
165
10
976
326
13

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 13. sept. 1974

Se forøvrig utskrift
sak 334/74

Sortland bygningsråd
Sortland, 19/9-74

Elin Madsen.

PLAN AV 1. ETG.

G

20-8-72

13-2-73

10-7-72

Oppvarming: el-varmeovner

Friskluftinntak i toppkarm vinduer

4-MANNSBOLIG.

1/3 POLARBYGG,

SORTLAND.

Målestokk Tegn. Elin Madsen

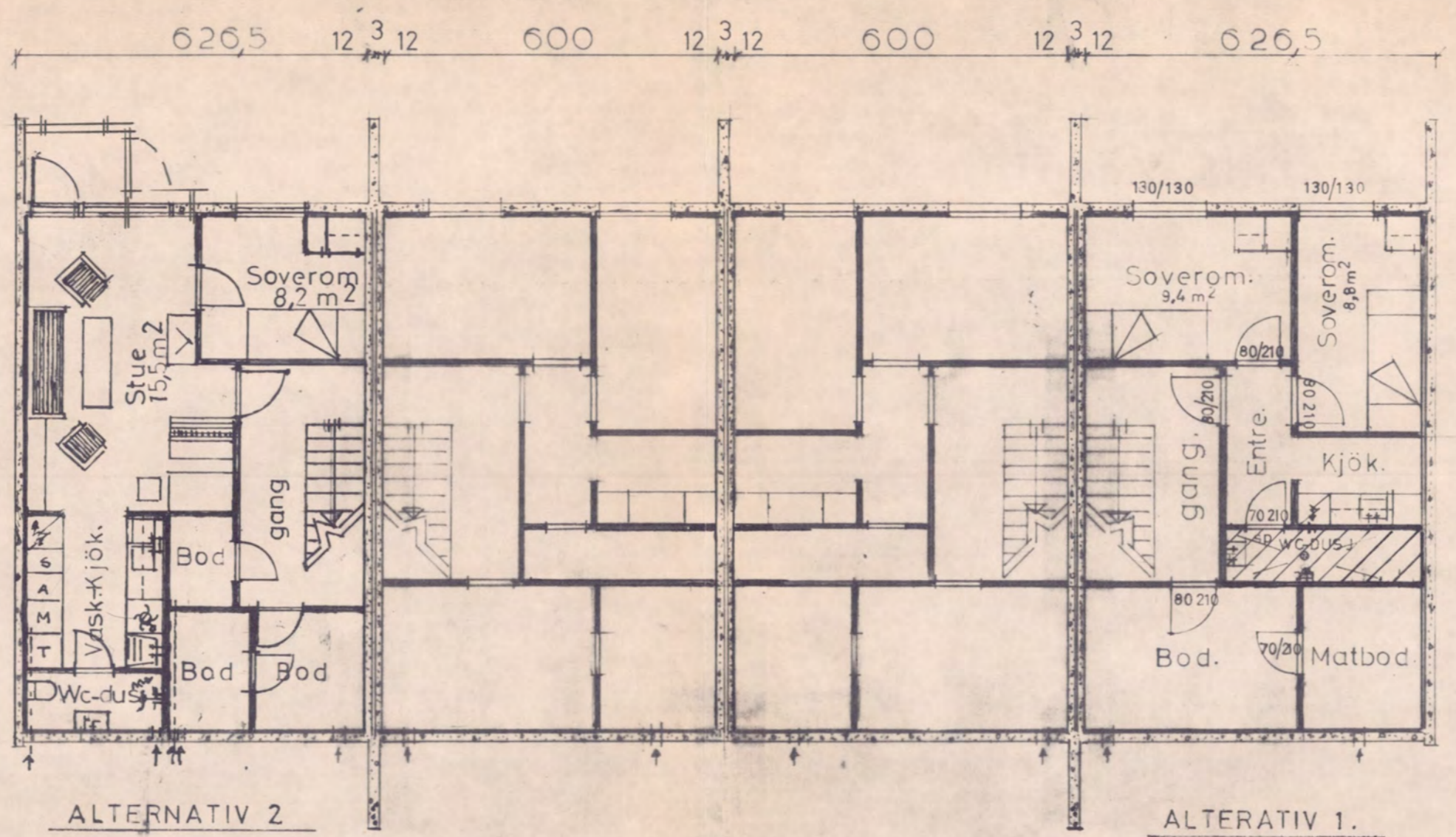
1:100 Trac.

Kfr.

Erstatning for:

NR. 2001.

Erstattet av:



ALTERNATIV 2

ALTERNATIV 1.

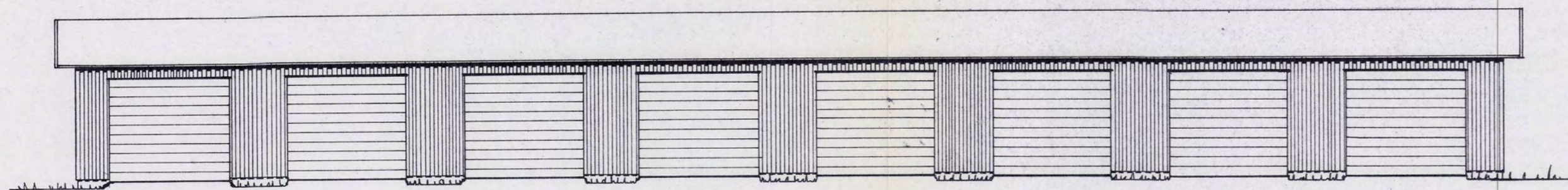
Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd 13. sept. 1974
 Se forørig utskrift
 sak 334/74
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 19/9-74
 Elin Madsen

PLAN AV UNDERETG.

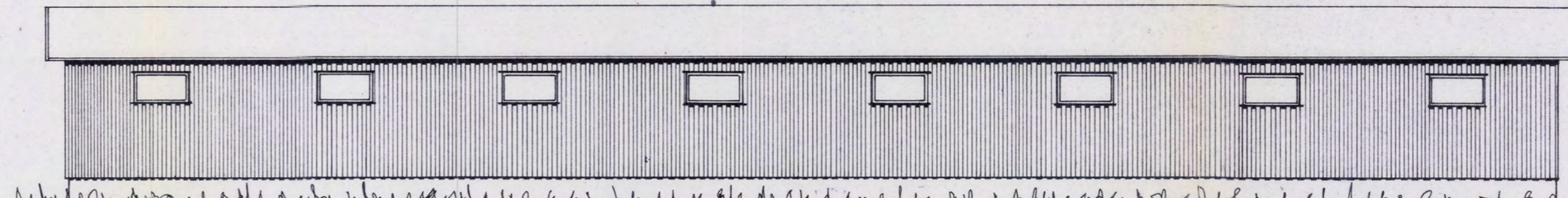
G

20-8-74
 13-2-73
 13-7-72.

4-MANNSBOLIG.	Målestokk	Tegn. <i>Torild Blom</i>
	1:100	Trac.
1/3 POLARBYGG, SORTLAND	Erstatning for:	
		NR. 2005.
	Erstattet av:	



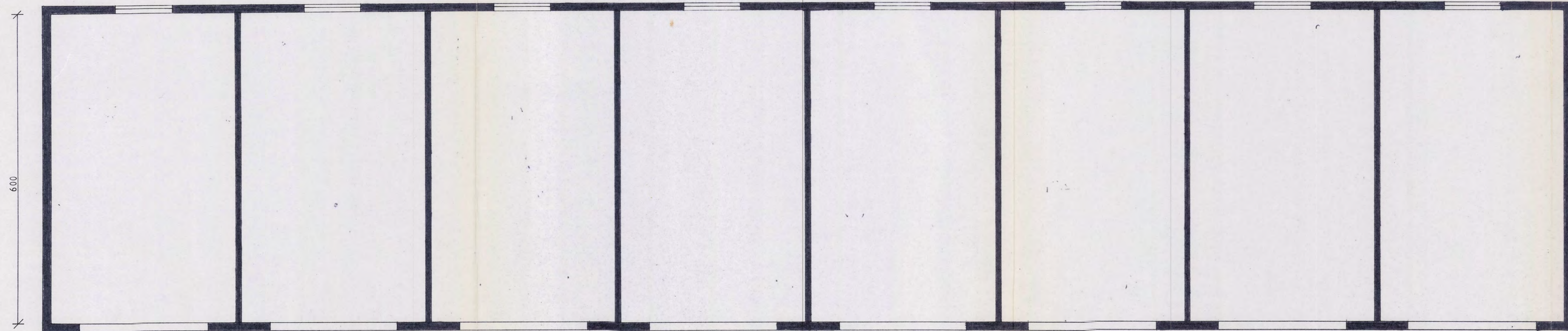
FASADE-----



FASADE-----

skulpturalt uttrykk i fasaden med vertikale og horisontale linjer og små rektangulære vinduer

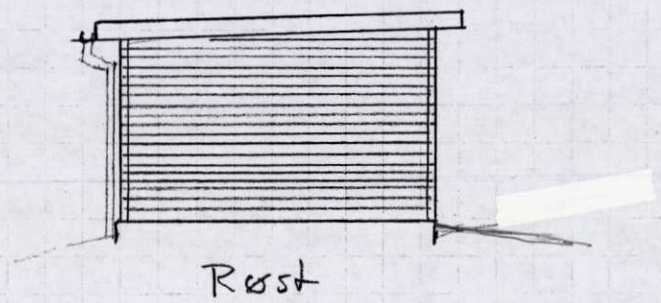
125 110 125 135 110 125 135 110 125 135 110 125 135 110 125 135 110 125 135 110 125 135 110 125



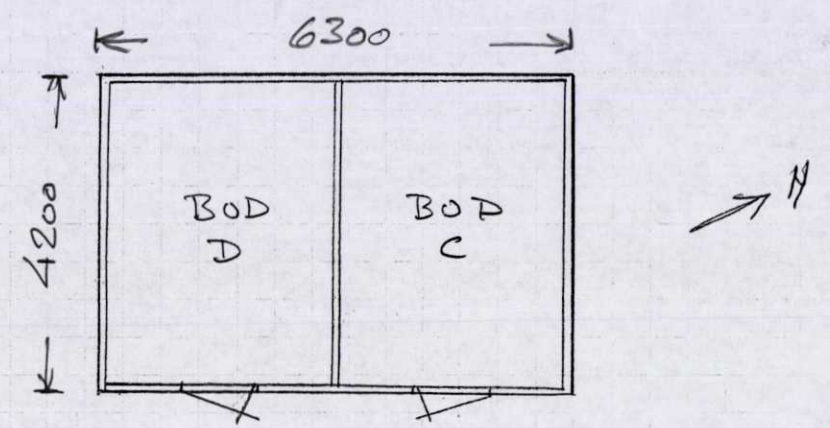
55 250 55 65 250 55 65 250 55 65 250 55 65 250 55 65 250 55 65 250 55 65 250 55

2950

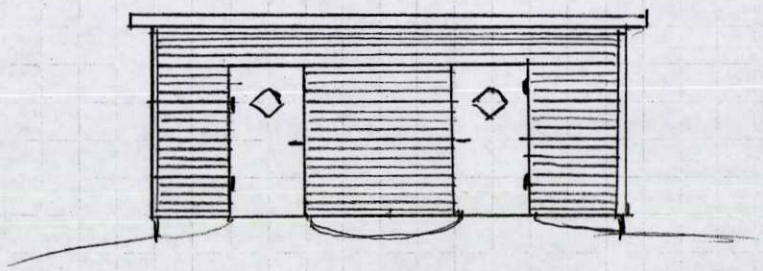
GARASJER VED IDRETTSSVEIEN. SORTLAND PLAN OG FASADER		
TEGN JAN-T JOHANSEN	MÅL	REV
DATO. 14.05.79	1:100	
PRODUSENT. A/S MAURNESHUS 8400 SORTLAND	1:50	TEGN NR 1



Røst



øst



FACADE ØST



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1156	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243799677	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19301486	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Idrettsveien 12C, 8402 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Varde Ovne A/S	Varde Line 25, 26, 7

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.02.2022	Tilsyn av fyringsanlegg	02.10.2024	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243799677

BruksenhetId	308110381	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300080179	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Meldingssak registrer tiltak

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 308110381.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



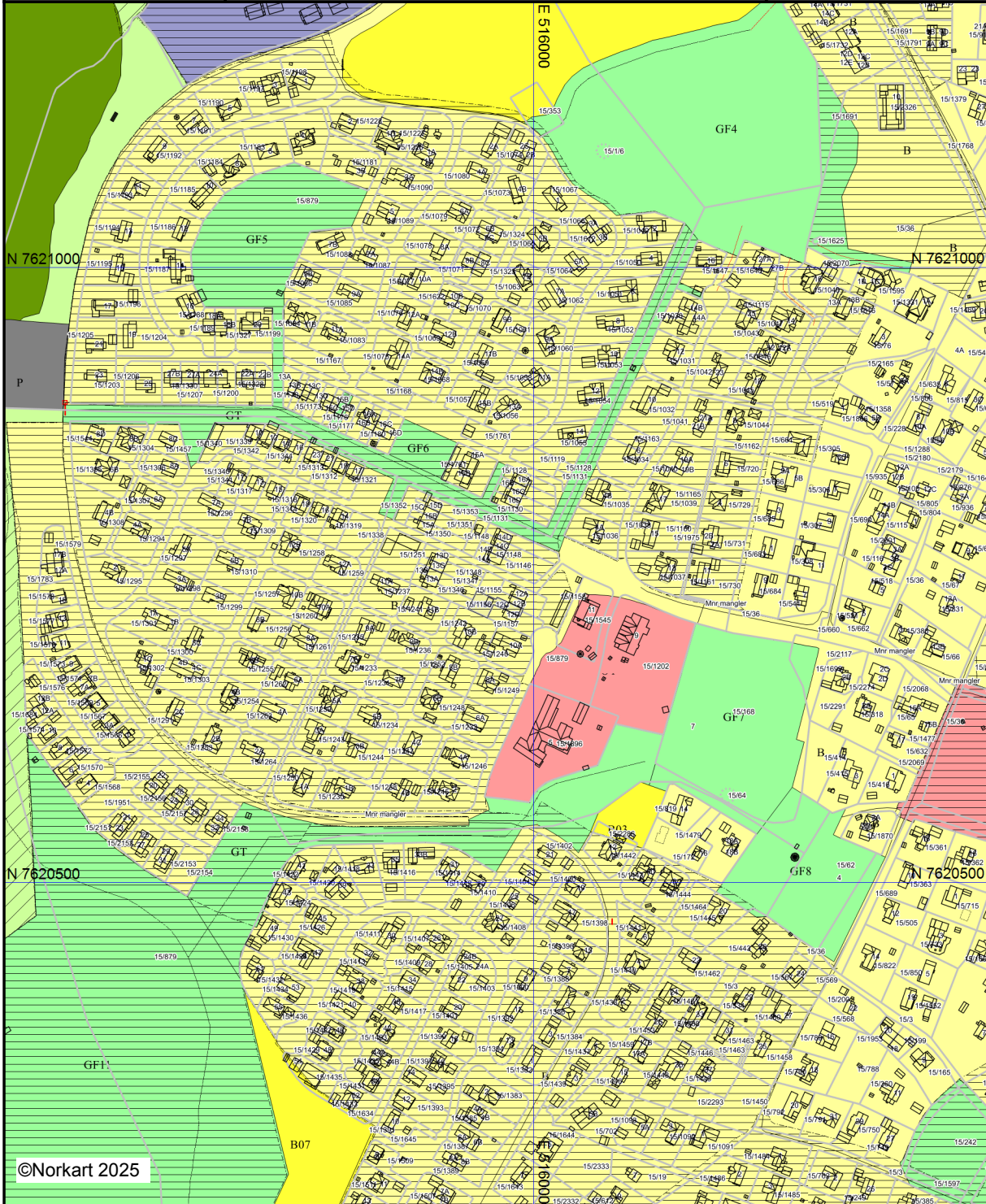
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1156
Adresse: Idrettsveien 12C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1156//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1156	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Idrettsveien 12C, 8402 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 434 m ² KPHensynsonenavn 1973012 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 434 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973012
Navn	Vestmarka I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf
Delarealer	Delareal 426 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 8 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)																			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001				CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20					999999	153-153-153	0-0-0-40						
Veg	2010																			
Bane	2020				CC9966	204-153-102	0-20-40-20					996633	153-102-51	0-20-40-40						
Lufthavn	2030				CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20					999999	153-153-153	0-0-0-40						
Havn	2040				99CCCC	153-204-204	20-0-0-20					66B1B1	102-177-177	29-0-0-31						
Hovednett for sykkel	2050				FFCC66	255-204-204	0-20-20-0					FF9999	255-153-153	0-40-40-0						
Kollektivnett	2060				CC9966	204-153-102	0-20-40-20					996633	153-102-51	0-20-40-40						
Kollektivknutepunkt	2070				CC9966	204-153-102	0-20-40-20					996633	153-102-51	0-20-40-40						
Parkering	2080				B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27					838383	128-128-128	0-0-0-50						
Trase for teknisk infrastruktur	2100				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0					FF9966	255-153-102	0-40-60-0						
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800				CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20					999999	153-153-153	0-0-0-40						
					FFFF99	255-255-153	0-0-80-0					FFFF66	255-255-51	0-0-80-0						

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
3. Grønnstruktur	(3000)																			
Grønnstruktur	3001				99FF99	153-255-153	40-0-40-0					66CC66	102-204-102	40-0-40-20						
Naturområde	3020																			
Turdrag	3030																			
Friområde	3040																			
Park	3050																			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800				99FF99	153-255-153	40-0-40-0					669966	102-204-102	40-0-40-20						
					FFFF99	255-255-153	0-0-80-0					FFFF66	255-255-51	0-0-80-0						

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
4. Forsvaret	(4000)																			
Forsvaret	4001				CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20					999966	153-153-102	0-0-20-40						
Ulike typer militære formål	4010																			
Skyltefelt/øvingområde	4020																			
Forlegning/leir	4030																			
Kombinerte militære formål	4800				CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20					999966	153-153-102	0-0-20-40						
					FFFF99	255-255-153	0-0-80-0					FFFF66	255-255-51	0-0-80-0						

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål						Nytt arealformål												
		Fargekode			Fargekode			Fargekode			Fargekode									
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK							
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)																			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0					66FFFF	102-255-255	60-0-0-0						
Ferdseil	6100				66CCFF	102-204-255	60-20-0-0					0099CC	0-153-204	80-20-0-20						
Farleder	6200																			
Småbåthavn	6230																			
Fiske	6300				6699FF	102-153-255	60-40-0-0					66FFFF	102-102-255	60-60-0-0						
Akvakultur	6400				FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0					CC99CC	204-153-204	0-20-0-20						
Drkkekvan	6500				99CCFF	153-204-255	40-20-0-0					3399FF	51-153-255	80-40-0-0						
Naturområde	6600				99FFFF	153-255-255	40-0-0-0					00DFFD	0-238-238	93-0-0-7						
Friluftsområde	6700																			
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800				CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0					66FFFF	102-255-255	60-0-0-0						
					FFFF99	255-255-153	0-0-80-0					FFFF66	255-255-51	0-0-80-0						

¹⁾

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR VESTMARKA I, SORTLAND KOMMUNE.

Felles bestemmelser.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Ved byggemeldinger skal innsendes kotert situasjonskart i målestokk 1:500 som viser hus og garasjeplassering, vordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Der forholdene er enkle kan situasjonskart i målestokk 1:1000 utarbeides.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må få en tiltalende form og behandling.

§ 5

Gjerdens høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Fra de enkelte boligfelter skal anlegges offentlige gangveier frem til fellesanleggene (forretning, barneinstitusjoner og friområde).

Disse veier er forbeholdt gående, og tillates kun benyttet av biler ved vedlikehold.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

§ 8

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

I områdene kan oppføres boliger i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m.

Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Takvinkelen skal være fra 20 - 25°.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres utover dette, såfremt den blir ens for samtlige hus. En gruppe består av minst 4 hus.

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

I områdene kan oppføres rekkehus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. (Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalvei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal).

§ 11

De enkelte byggs plassering i hvert felt, kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan skal utarbeides for hvert felt.

§ 12

Garasjer og biloppstillingsplasser skal samles ved boligveienes snuplasser.

Det skal være en garasje pr. bolig og en biloppstillingsplass for hverannen bolig.

§ 13

Områder for forretning og offentlig bebyggelse.

For bebyggelsen på disse områder gjelder bestemmelsene i § 9 så langt de passer.

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



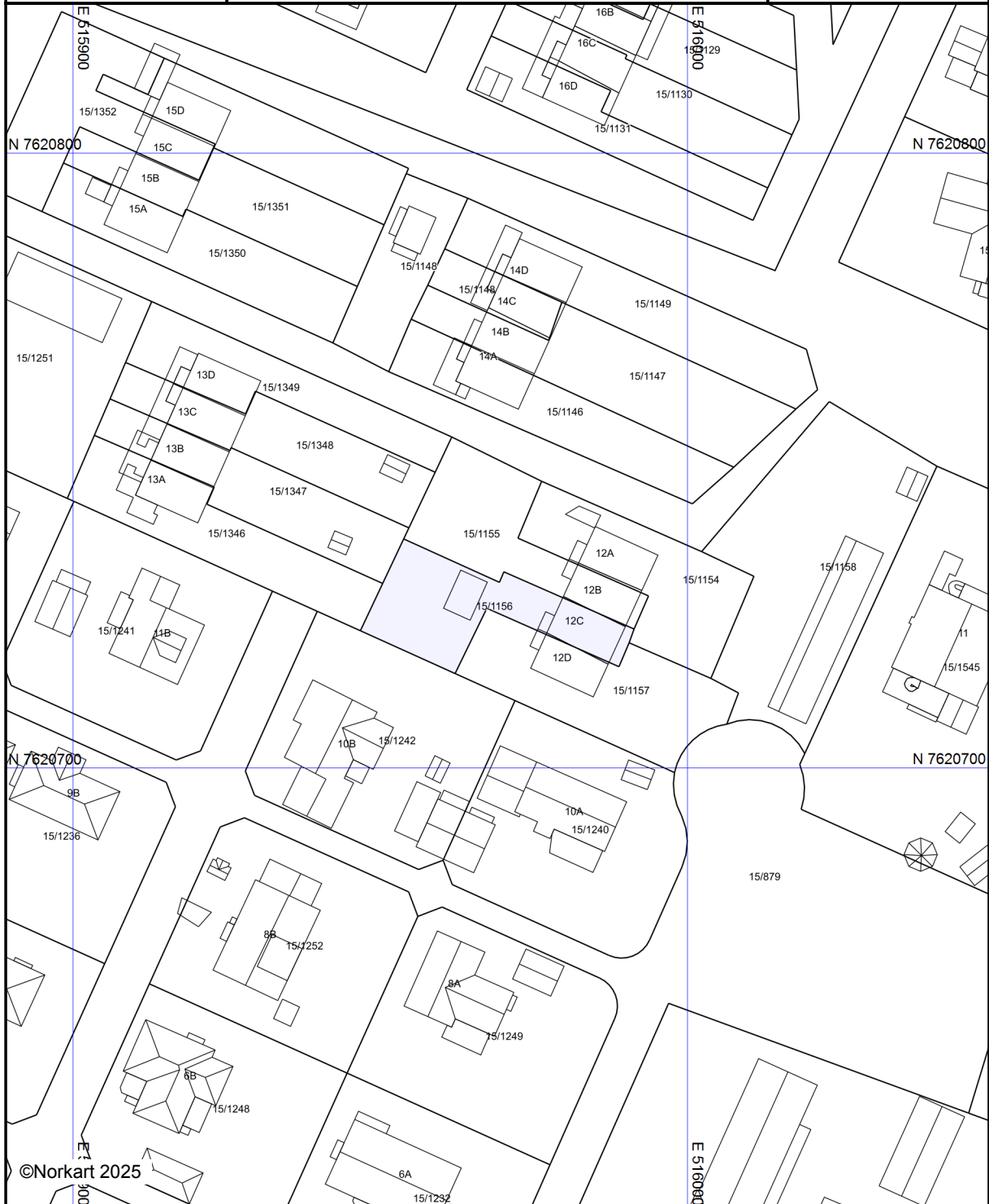
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1156
Adresse: Idrettsveien 12C
Utskriftsdato: 10.02.2025
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



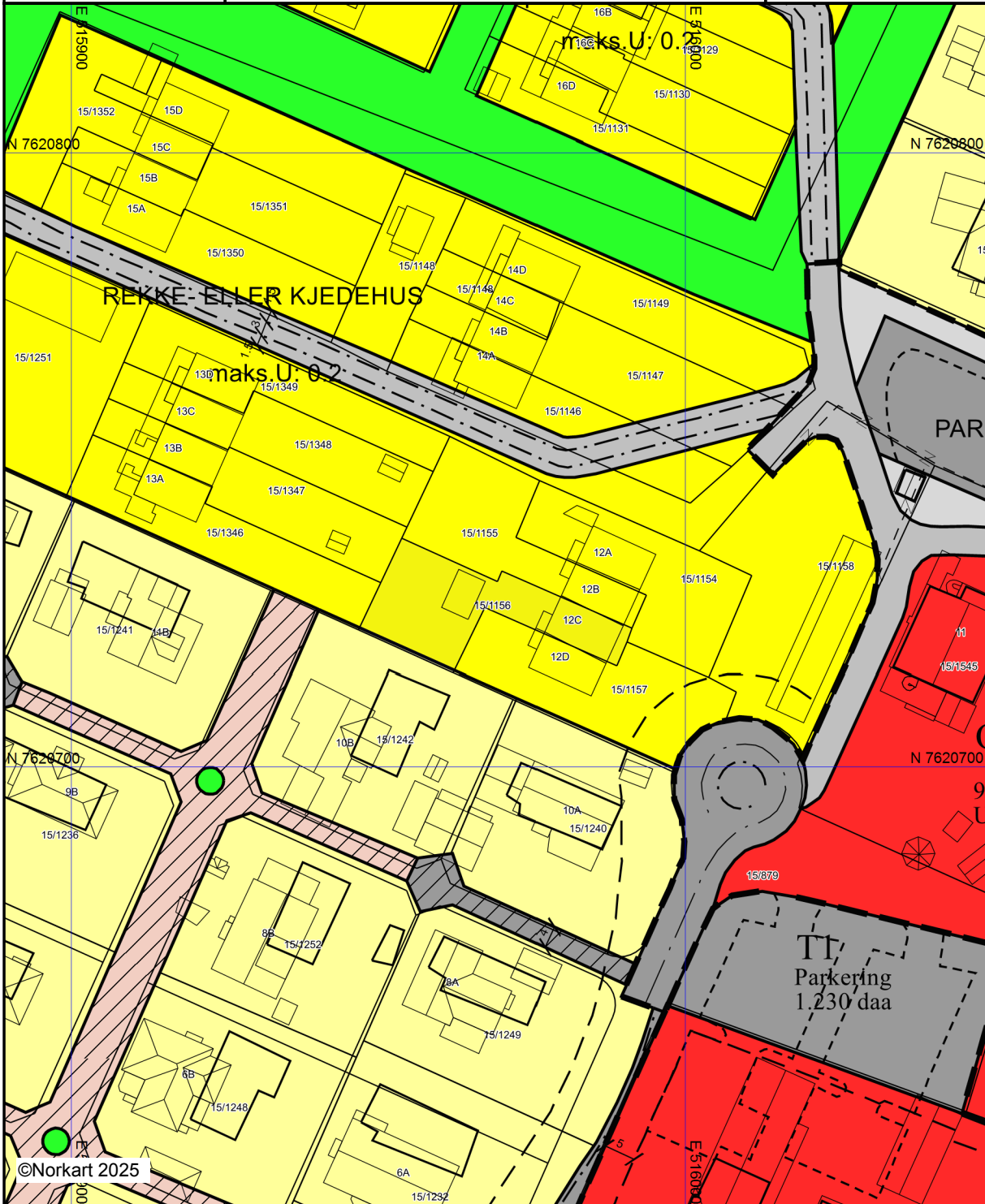
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1156
Adresse: Idrettsveien 12C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

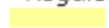
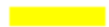




©Norkart 2025

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 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Idrettsveien 12C

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sortland videregående	11 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	26 min	✈️
Svolvær lufthavn Helle	1 t 44 min	✈️

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	9 min	🚶
306 elever, 20 klasser		0.7 km
Lamarka skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
235 elever, 15 klasser		1.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
424 elever, 30 klasser		0.6 km
Sortland videregående skole	11 min	🚶
650 elever, 32 klasser		0.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	15 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	10 min	🚶
Sortland Supercharger	15 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

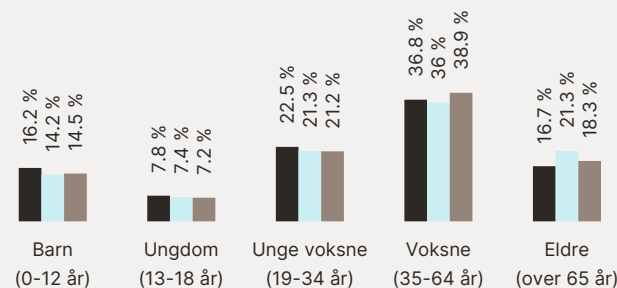


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestmarka	786	380
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Vestmarka barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
96 barn		0.1 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
27 barn		0.9 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
33 barn		1.4 km


Dagligvare


Coop Mega Sortland	15 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	15 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		1.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

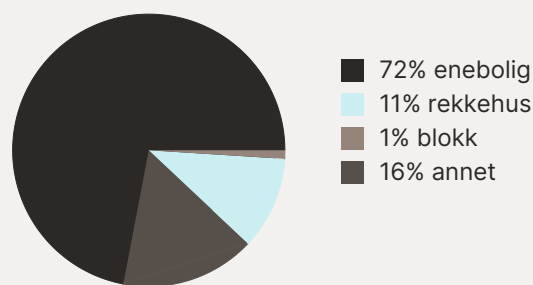
 Gateparkering
Lett 89/100

 Trafikk
Lite trafikk 88/100





Sport

-  Vestmarka ballbinge 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Sortland idrettsplass 6 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km
-  Family Sports Club Sortland 13 min 
-  Feel24 Rådhusgata 13 min 

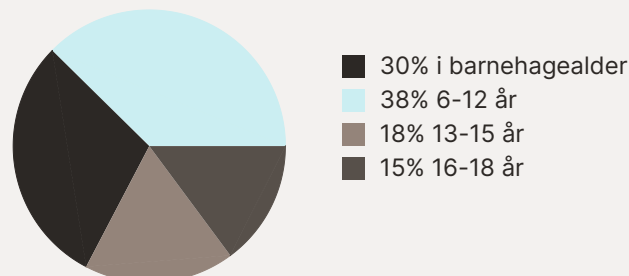
Boligmasse



Varer/Tjenester

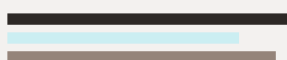
-  Sortland Storsenter 15 min 
-  Apotek 1 Sortland 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

-  Vestmarka
-  Sortland
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

