

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lilleheia 29, 8402 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 2153, snr. 1

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 12981-1226

Referansenummer: GB1231

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

Del av vertikaldelt 2-mannsbolig. I hovedsak lite slitasje. Det er ikke gjort større oppgraderinger siden boligen var ny. Tomt som vises på vedlagte kartutsnitt er for begge seksjonene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre. Takopplett mot sørøst, lite opplett mot nordvest. Taktekke av metallplater. Nye takplater mot nordvest i 2021.

Taket var dekket av snø på befaringen og ble besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert. Snøfanger montert mot nordvest.

Luker i knevegg gir inspeksjonsmuligheter langs raft.

Yttervegg

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Kledd utvendig med liggende kledning.

Dører og vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. 2 lags takvindu i tre på bad, loft.

Inngangsdør i tre. Dørblad har seget litt og klemmer dårlig mot pakning, bør justeres.

Dør med stort glassfelt (2019) fra stue til plattning.

Annet utvendig

Plattning i tre mot sørøst. Plattningen var dekket av snø/takras og er ikke vurdert. Ifølge bilder i forrige salgsoppgave er det en kort trapp opp til plattningen. Denne er ikke vurdert.

Ifølge bilder i forrige salgsoppgave er det også terrasse av belegningsstein og en plattning ved inngangspartiet. Disse var fullstendig dekket av snø på befaringen.

Brannstige montert i røst mot nordøst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etg

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

Vegger: Flis på bad/vaskerom, malt gips i resterende rom. (Det er et lag OSB bak gipsplater).

Himling: Malt gips i alle rom. Himling er senket i hall og bad/vaskerom for å få plass til ventilasjonsrør.

I 1.etg er det støpt plate på mark.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Overflater loft

Gulv: Flis på bad, parkett i resterende rom.

Vegger: Flis på bad, malt gips i resterende rom.

Himling: Malt gips.

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

Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår.

Vedovn (Nordpeis) i stua, glassplate foran. Sotluke i stua.

Tett trapp i tre mellom etasjene. Håndlist montert. 3 spotter på vegg ved trinn.

Det er "profilerte" MDF-dører.

Varme generelt

Gulvvarme i hall og begge bad.

Vedovn i stue/kjøkken.

Skap og reoler

Ca 1,15 m garderobeskap med skyvedører i hall.

2 m garderobeskap i soverom 1.etg.

En del hyller i boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etg

Rommet er bygd opp etter gjeldende Teknisk forskrift for byggeåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er flis på vegger og malte gipsplater på innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

3 cm generelt fall fra dør til sluk.

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette hvite fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. Ca 35 cm vegghengt høyskap. Speil og lys over benk.

Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører.

Det er balansert ventilasjon.

Det ble foretatt hulltaking fra bod under trapp. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Bad loft

Rommet er bygd opp etter gjeldende Teknisk forskrift for byggeåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er flis på vegger og malt gips i himling.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk i dusjnisen. Smøremembran med ukjent utførelse.

Enkel vask, toalett, dusjnise.

Det er balansert ventilasjon.

Det ble foretatt hulltaking fra loftstue, Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,45 m benk inkl ca 50 cm kum.

Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/fryseskap. Ca 3 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.

Demping på skuffer og skap. 2 doble stikk under overskap. Flis over deler av benken.

Komfyrvakt, vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er ingen separat styring av kjøkkenvifta, den styres sammen med resten av ventilasjonen via bryter ved dør til bad/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige innvendige vannrør er i plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert i bod på loft.

Utekran med slangetrommel ved hjørne mot nord.

Ca 200 l VV-bereder plassert i bod under trapp. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert fuktføler koblet til vannstoppsystem. Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod under trapp, automatsikringer.

Det er røykvarslere i begge etasjer. Alle har påskrift om at de bør byttes i mars 2025.

Slokkeapparat fra 2025.

Bredbånd fra VKBB, hastighet 750 Mbps opp/nedlasting. Selger har ingen TV-pakke.

Sentralstøvsuger, Flexit CVR1000. Selve enheten er plassert i bod på loft. Uttak i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.

Grunnmur sannsynligvis i lettklinker med stripefundamenter i betong.

Boligen står i skrånende terreng, med et planert område på oversiden.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

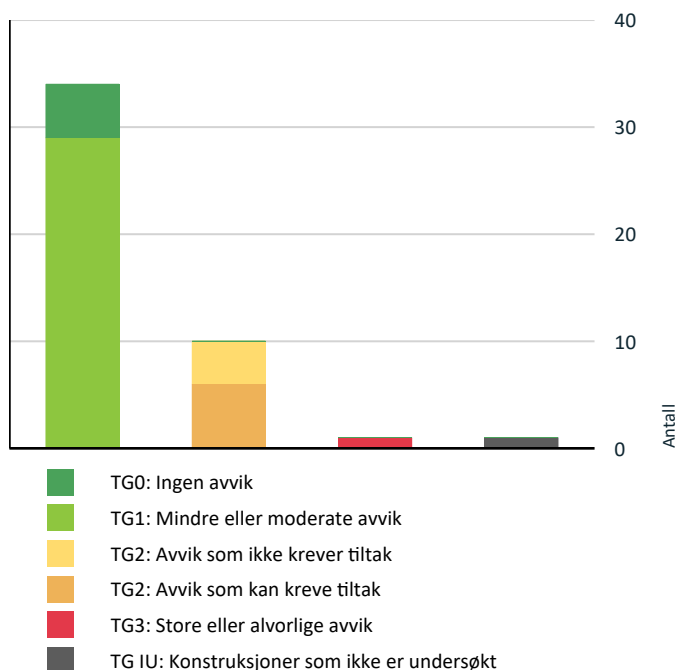
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er forskjell mellom tegningsgrunnlag og fysisk utførelse i 1.etg i alle rom unntatt soverom. I hovedsak er trappa flyttet mot bod/bad.

På loft gir dette seg utslag i større bad og mindre bod.

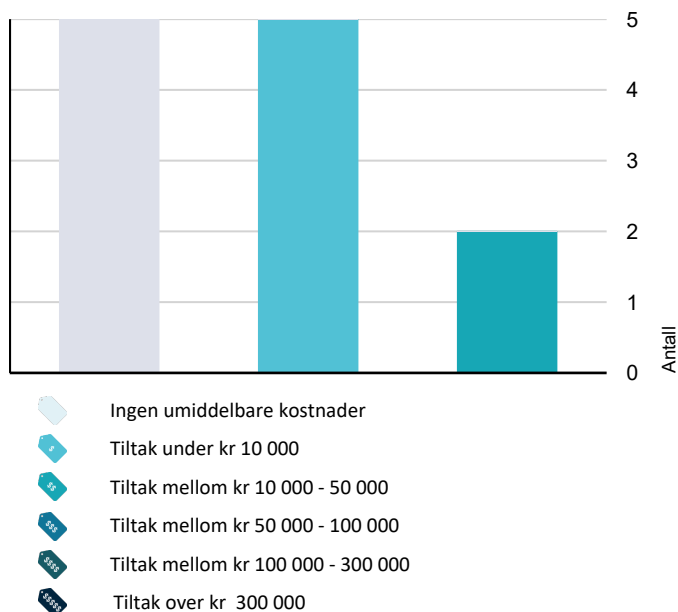
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montert elbil-lader
2019	Modernisering	Ny verandadør
2021	Modernisering	Nye takplater samt snøfangere på halve taket (del mot nordvest)

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av metallplater. Nye takplater mot nordvest i 2021. Taket var dekket av snø på befaringen og ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Begynnende slitasje i nedkant av vindskibord.

Konsekvens/tiltak

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

Nedkant av vindskibord trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert. Snøfanger montert mot nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere også mot sørøst

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Snøfangere mangler mot sørøst

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Kledd utvendig med liggende kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

A-tak, takstoler i tre. Takopplett mot sørøst, lite opplett mot nordvest.

Luker i knevegg gir inspeksjonsmuligheter langs raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ser ikke ut til å være ventilering av kott bak knevegger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fra kot bak knevegg

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. 2 lags takvindu i tre på bad, loft.

TG 1 Dører

Inngangsdør i tre. Dørblad har seget litt og klemmer dårlig mot pakning, bør justeres.

Dør med stort glassfelt (2019) fra stue til platting.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i tre mot sørøst. Plattingen var dekket av snø/takras og er ikke vurdert. Ifølge bilder i forrige salgsoppgave er det en kort trapp opp til plattingen. Denne er ikke vurdert.

Ifølge bilder i forrige salgsoppgave er det også terrasse av belegningsstein og en platting ved inngangspartiet. Disse var fullstendig dekket av snø på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Platting dekket av snø

TG 1 Andre utvendige forhold

Brannstige montert i røst mot nordøst.

TG 1 Utebod

Utvendig bod ved inngangsparti. Tett boddør. Betongdekke, vegger og himling kledd med OSB-plater.

Boden omtales ikke videre i rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater 1.etg

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

Vegger: Flis på bad/vaskerom, malt gips i resterende rom. (Det er et lag OSB bak gipsplater).

Himling: Malt gips i alle rom. Himling er senket i hall og bad/vaskerom for å få plass til ventilasjonsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del overfladiske merker og riper i parkett, spesielt i stua. Parkett når ikke gulvlist på et punkt under vindu på kjøkken. Noe mindre knirk/"knaking" i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stue

TG 2 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Flis på bad, parkett i resterende rom.

Vegger: Flis på bad, malt gips i resterende rom.

Himling: Malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

En del glipp/åpning mellom gulv/gulvlist. Mest på soverom mot nordøst (yttervegg) og i loftstue ved pipa.

Parkett når ikke list enkelte plasser i loftstua og ene soverommet. Enkelte mindre merker i parkett og veggplater, men det må regnes som normal bruksslitasje.

Oppsprekking i tak i loftstue, i overgang skrå/horisontal del. Mest over trappstikk, mindre nærmere naboileilighet. Noe mindre oppsprekking også ved pipa.

Ovennevnte avvik er ikke nevnt i forrige tilstandsrapport fra 2022, men var ifølge hjemmelshaver der da hun overtok boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper ved gulv kan skjules ved å montere vaskelist.

Glipper i tak bør utbedres (det ser ut som det er gjort forsøk tidligere).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oppsprekking i himling



Glipper mellom gulv/gulvlist (ved pipa)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1.etg er det støpt plate på mark.

TG 1 Etasjeskiller loft-1.etg

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår.
Vedovn (Nordpeis) i stua, glassplate foran. Sotluke i stua.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene. Håndlist montert.
3 spotter på vegg ved trinn.
Enkelte mindre bruksmerker.

Det er ikke montert rekkverk, men trappen går mellom 2 vegger så dette regnes ikke som et avvik.

TG 1 Innvendige dører

Det er "profilerte" MDF-dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger, Flexit CVR1000. Selve enheten er plassert i bod på loft.
Uttak i hver etasje.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i hall og begge bad.
Vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Skap og reoler

Ca 1,15 m garderobeskap med skyvedører i hall.
2 m garderobeskap i soverom 1.etg.
En del hyller i boder.

TG 1 TV/internett

Bredbånd fra VKBB, hastighet 750 Mbps opp/nedlasting. Selger har ingen TV-pakke.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er bygd opp etter gjeldende Teknisk forskrift for byggeåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt gips i himling.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

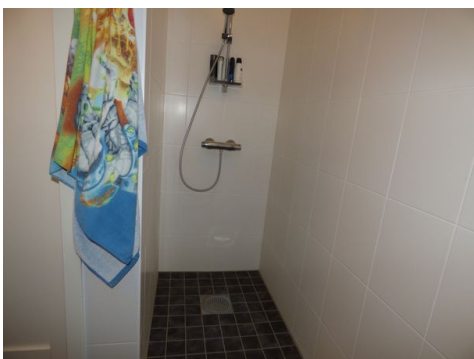
Det er plastsluk i dusjnisen. Smøremembran med ukjent utførelse.



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkel vask, toalett, dusjnise.



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er bygd opp etter gjeldende Teknisk forskrift for byggeåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malte gipsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Noe mindre oppsprekking av fuger i hjørne i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. 3 cm generelt fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

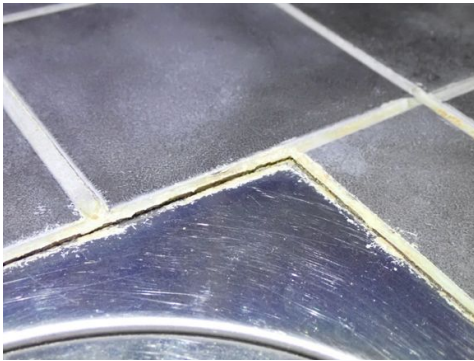
Det er sprekker i fuger mellom flis og sluk-beslag i metall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oppsprekking i fuger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig membran under klemringen. Det er også en del oppsprekking/løs fugemasse, men dette er trolig bare "tilleggsfuging". Det kan imidlertid ikke fastslås med 100 % sikkerhet.

Avløp fra vask går i rør gjennom gulvet. Det er fuget rundt, men ingen synlig mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen bør holdes øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løs fugemasse



Sluk bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. Ca 35 cm vegghegt høyskap. Speil og lys over benk. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører.

Slepelist under den ene døra ved dusjhjørne er slitt og bør trolig byttes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra bod under trapp. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Siden det er dobbel vegg (gips og OSB) var det utfordrende å påvise stendere. Dette medførte at stender står "i hullet". Det var uansett plass til å få gjennomført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,45 m benk inkl ca 50 cm kum. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/fryseskap. Ca 3 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Demping på skuffer og skap. 2 doble stikk under overskap. Flis over deler av benken.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er ingen separat styring av kjøkkenvifta, den styres sammen med resten av ventilasjonen via bryter ved dør til bad/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bad/vaskerom.
Sprut-deksel mangler.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige vannrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er mulig det lar seg gjøre å stake via sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være utfordrende å etablere stakeluke i etterkant. Ingen tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert i bod på loft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran med slangetrommel ved hjørne mot nord.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i bod under trapp.
Det er ikke sluk i rommet, men det er montert fuktføler koblet til vannstoppsystem.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod under trapp, automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for tilleggsarbeider i etterkant (elbil-lader og bytte av taklys loft).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det bør være mulig å fremskaffe samsvarserklæring for original installasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i begge etasjer. Alle har påskrift om at de bør byttes i mars 2025.

Røykvarsler i stue/kjøkken er "løs", den henger et stykke ned fra taket. Bedre innfesting kan gjøres ifm bytting av røykvarslere.

Ifølge tidligere tilstandsrapport, var røykvarslere tilknyttet alarm (Verisure). Hjemmelshaver sier at hun ikke har noen avtale.

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

Nei

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

Nei Nytt slokkeapparat 2025.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur sannsynligvis i lettklinker med stripefundamenter i betong.

Terrengforhold

Boligen står i skrånende terreng, med et planert område på oversiden.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
120 m²/114 m²

Tomannsbolig: Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 3 Bod, Loftstue, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lilleheia 20 ,8402 SORTLAND 106 m ² 2015 3 sov	06-07-2022	3 790 000	3 790 000		3 790 000	35 755
2 Lilleheia 25 ,8402 SORTLAND 108 m ² 2013 3 sov	25-04-2022	3 550 000	3 770 000		3 770 000	34 907
3 Lilleheia 29 ,8402 SORTLAND 114 m ² 2014 3 sov	24-05-2022	3 690 000	3 750 000		3 750 000	32 895
4 Lilleheia 21 ,8402 SORTLAND 115 m ² 2013 3 sov	30-04-2024	3 690 000	3 690 000		3 690 000	32 087
5 Lilleheia 23 ,8402 SORTLAND 117 m ² 2013 3 sov		3 650 000	3 650 000		3 650 000	31 197
6 Lilleheia 25 ,8402 SORTLAND 108 m ² 2013 3 sov	25-03-2021	3 180 000	3 350 000		3 350 000	31 019

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Eiendomsskatt (2024)	Kr.	4 064
Forsikring	Kr.	4 818
Vann og avløp (2024)	Kr.	8 190
Feiing	Kr.	693
Renovasjon	Kr.	5 408
Vedlikehold	Kr.	1 500
Brøyting 2024 (varierer)	Kr.	2 971
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	67	6		73	14		73
Loft	47			47		2	49
SUM	114	6			14	2	122
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Bod	Utvendig bod	
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		

Kommentar

Areal for platting mot sørøst er veldig usikker da hele plattingen var dekket av snø. Ifølge bilder i forrige salgsoppgave er det også en platting ved inngangspartiet. Areal for denne er ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forskjell mellom tegningsgrunnlag og fysisk utførelse i 1.etg i alle rom unntatt soverom. I hovedsak er trappa flyttet mot bod/bad.

På loft gir dette seg utslag i større bad og mindre bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	106	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2153		1	727.6 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Lilleheia 29

Hjemmelshaver

Kavara Amela

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Vestmarka, like vest for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, vi privat vei.

Ifølge Grunnboka eies internveien av Sortland Boliger AS. Det er ikke registrert opplysninger om veirett, men ut fra bruk over flere år kan det påberopes hevd.

Kostnader for brøyting (varierer) fordeles mellom de 14 husstandene i internveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål. Det er planlagt oppføring av tilsvarende boliger mot sørøst.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset innkjørsel og parkering, noe grøntareal mot sørøst.

Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Det er ikke noe formelt sameie. Ifølge hjemmelshaver er det planer om å opprette en velforening til å ta seg av f.eks avtaler om brøyting mv.

Bebyggelsen

Kun selve boligen. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak 2-mannsboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
916 149	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	27376358	Fullverdi	4 026 700	4 818
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	13.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	20.02.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	15.02.2012		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.05.2022		Gjennomgått	19	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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

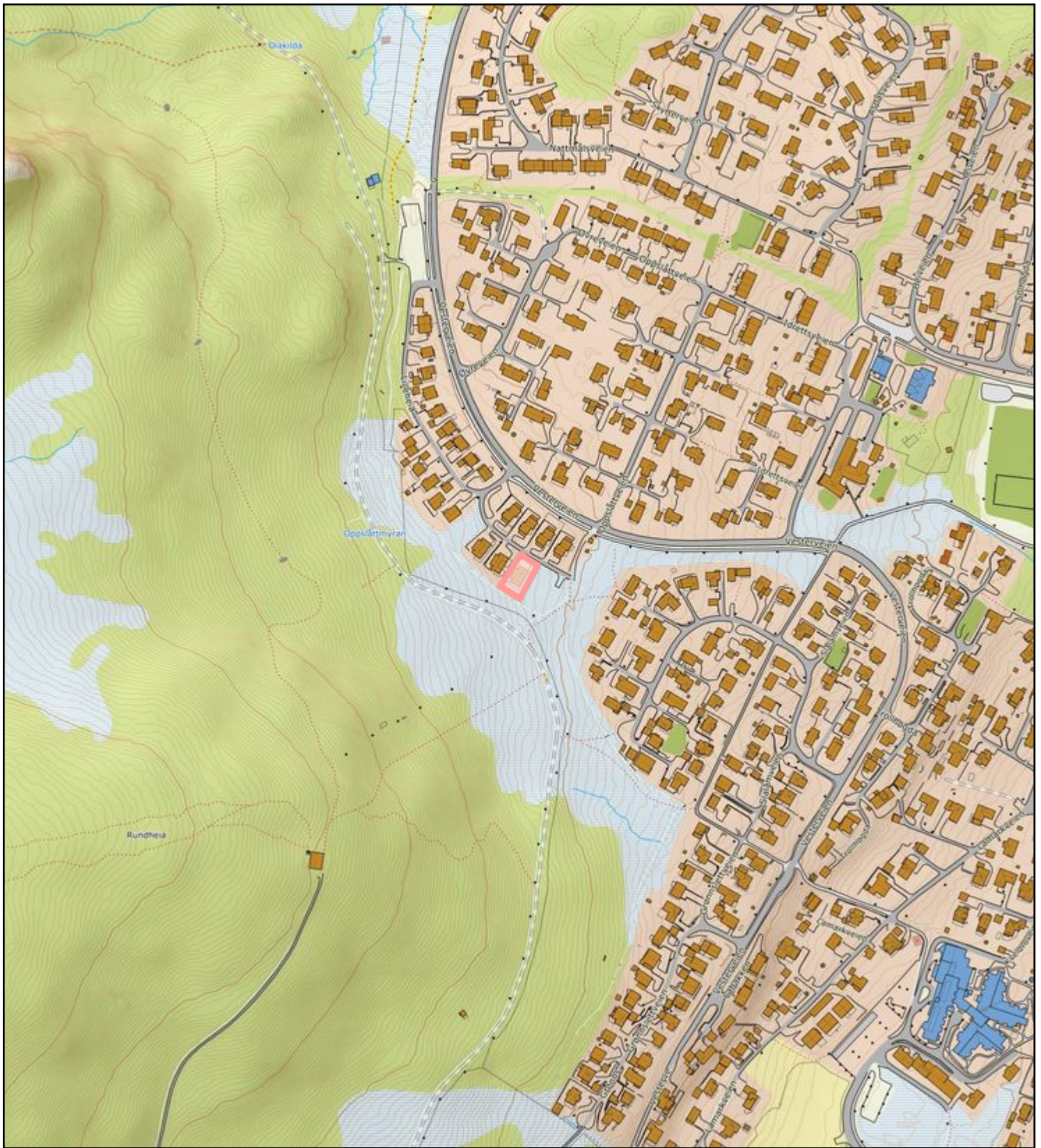
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB1231>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 20.02.2025 11:34
 Eiendomsdata verifisert: 20.02.2025 11:34

GÅRDSKART 1870-15/2153/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 15/2153/0

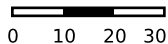


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.7	0.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.7	0.7

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftsenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.02.2025 11:36

Eiendomsdata verifisert: 20.02.2025 11:34

GÅRDSKART 1870-15/2153/0

Tilknyttede grunneiendommer:

15/2153/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	0.7
	0.0	0.0
	0.7	0.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.02.2025 11:36

Eiendomsdata verifisert: 20.02.2025 11:34

GÅRDSKART 1870-15/2153/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2153/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.7	0.7
0.0	0.0
0.7	0.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250025		
Adresse	Lilleheia 29				
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 8 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	27376358		
Selger 1 Fornavn	Amela	Etternavn	Kavara		

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

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, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

Utført av Radonova i januar 2023. Alle målte verdiene er langt under tillate verdier. rapporten kan fremvises.

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

Nabovarsel i forhold til byggesøknad for bolig på østsiden av boligen

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

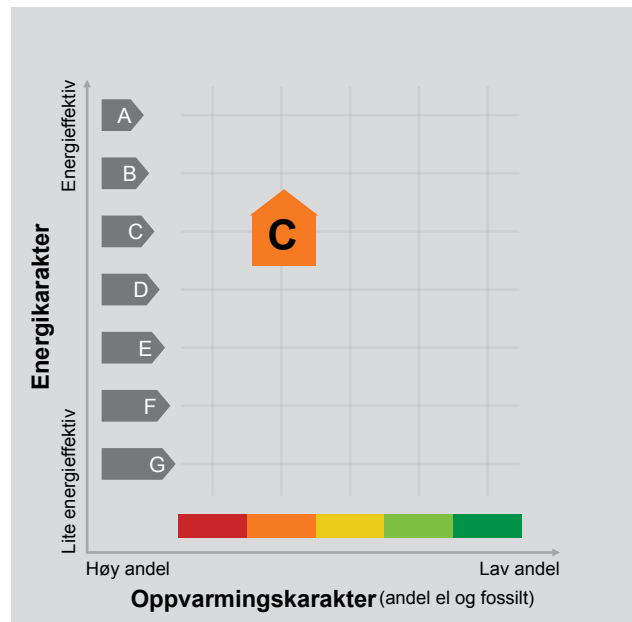
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<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.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Lilleheia 29
Postnummer	8402
Sted	Sortland
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2153
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300435478
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78261
Dato	11.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperatur

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner


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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 2008, § 21-10.**

Arbeidssted (adr.) Lilleheia		Registernr. (gnr./bnr./festnr./evt. Underf. Nr.) Gnr. 15 , Bnr. 2153 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Tomanns bolig	Dato søknad 09.10.2012	Dato vedtak 30.10.2012	Delegasjonssak nr. 533/12
Tiltakshaver		Adresse ,		Tlf.
Søker Steinsvik Hus & Entreprenør AS		Adresse Postboks 13, 8459 MELBU		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 21-10 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:				
<input checked="" type="checkbox"/>	Hele bygget	<input type="checkbox"/>	Følgende del av bygget	
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
Montering av ildsted. Ansvarlig for gjenstående arbeider er gitt til Steinsvik Hus & Entreprenør AS.				
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert iht. søknad om ansvarsrett og foretakets system. Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.				
Arbeidet må være utført innen: 30.10.2014				
ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST				
Sted og dato: Sortland 18.06.2014		Underskrift: 		
		Merethe Skille		

Kopi sendes søker og ansvarshavende.

**FERDIGATTEST**, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker Steinsvik Hus & Entreprenør AS	Adresse Postboks 13, 8459 MELBU	Tlf.
Tiltakshaver Steinsvik hus og entreprenør AS	Adresse , Postboks 13, 8459 MELBU	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Lilleheia	Gnr. 15	Bnr. 2153	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	Etablering av vertikaldelt bolig			
Arbeidets art	Bolig			
Byggets art	Tomannsbolig			
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon	Vedtaks dato		Saksnr.
		30.10.2012		533/12

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

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

Eventuelle merknader:

Tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen.


Tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Energiforsyning

Elektrisitet

Biobrensel

Ferdigattest forutsetter at vilkår angitt i midlertidig brukstillatelse er etterkommet.

Sted og dato: Sortland 27.06.2015	Underskrift:  Gerard Zuidhoek
--	---

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1870 - SORTLAND
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 2153

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.05.2014 kl. 09:12
Produsert av: Lars-Ole Sivertsen
Attestert av: Sortland kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 19.01.2009
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 15 / 2153 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	727,6	
Beregna areal for 15 / 2153 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	727,6	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 15 / 2153 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 15 / 2153 / 0 / 2			1 / 2

Forretninger

For forretninger eldre enn ommatrikuleringsdato, se Matrikkelenhet: 1870 - 15 / 2162

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	21.05.2014	12.05.2014	12.05.2014	1870sil
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				15/2153		
				15/2153/0/1		
				15/2153/0/2		
Feilretting	Feilføring			17.06.2009	17.06.2009	1870joe
Ommatrikulert matrikkelenhet				07.01.2009	19.01.2009	1870joe
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	15/2162	-727,6	
			Mottaker	15/2153	727,6	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Lilleheia	2850	29	Grunnkrets: 0208 VESTMARKA 1 2 OG 3 Valgkrets: 5 SORTLAND Kirkesogn: 10080201 Sortland Postnr.område: 8402 SORTLAND Tettsted:
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Lilleheia	2850	31	Grunnkrets: 0208 VESTMARKA 1 2 OG 3 Valgkrets: 5 SORTLAND Kirkesogn: 10080201 Sortland Postnr.område: 8402 SORTLAND Tettsted:

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr: 300 435 478	Bebygd areal: 174	Ant. boliger: 2	Datoer:
Løpenr:	Bruksareal bolig: 228	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:	BRA annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 30.10.2012
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruksareal totalt: 228	Avløp:	Tatt i bruk:
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal: 0	Har heis: Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse	Alternativt areal 2: 0		Ferdigattest:
Energikilder:	Oppvarming:		

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	92.0	0.0	92.0
H01	2	136.0	0.0	136.0

Bruksenheter

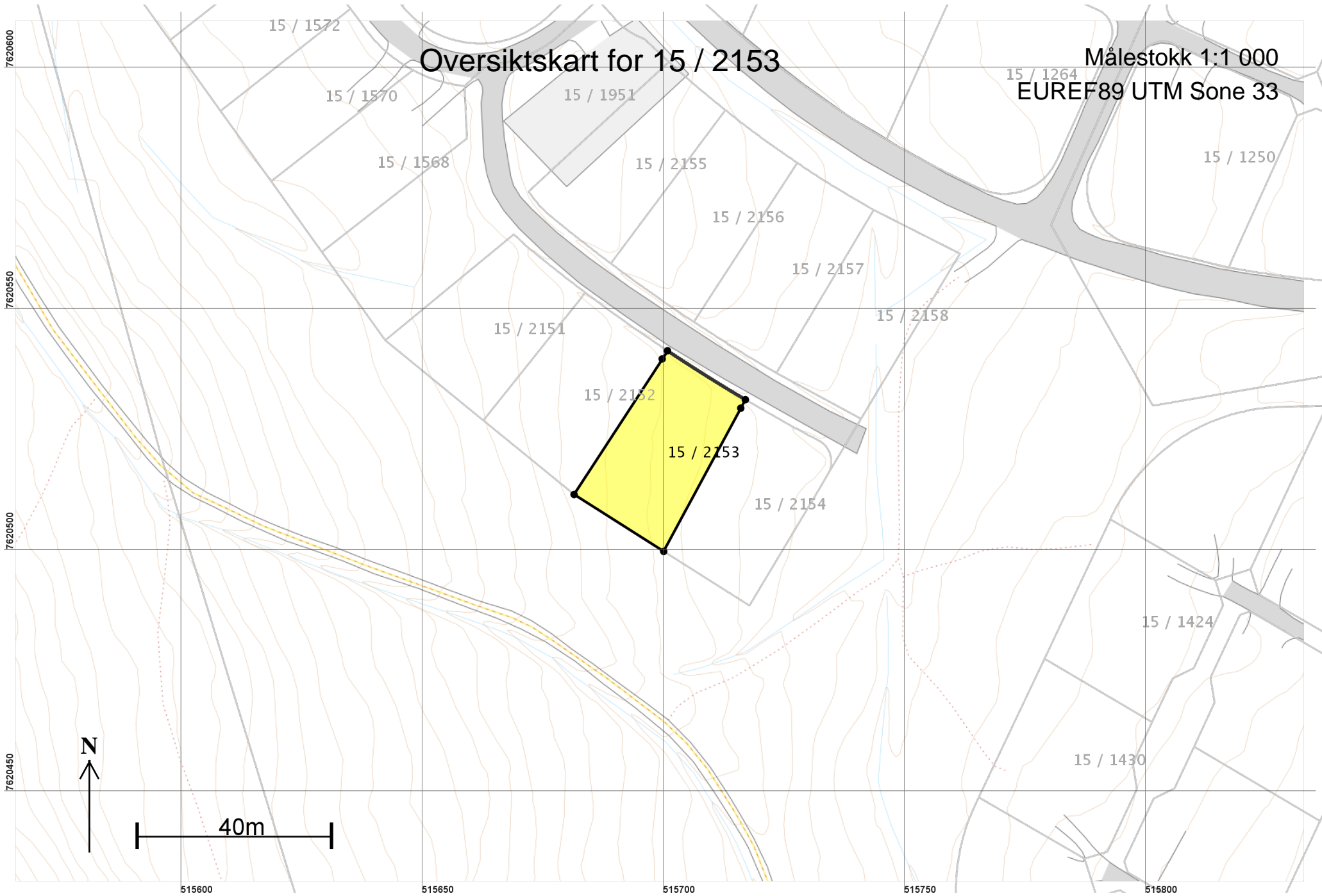
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2850 Lilleheia 29	H0101	Bolig	116	5	Kjøkken	1	2	15/2153/0/1
2850 Lilleheia 31	H0101	Bolig	116	5	Kjøkken	1	2	15/2153/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	997886739	STEINSVIK HUS &		Postboks 13 8459 MELBU

Oversiktskart for 15 / 2153

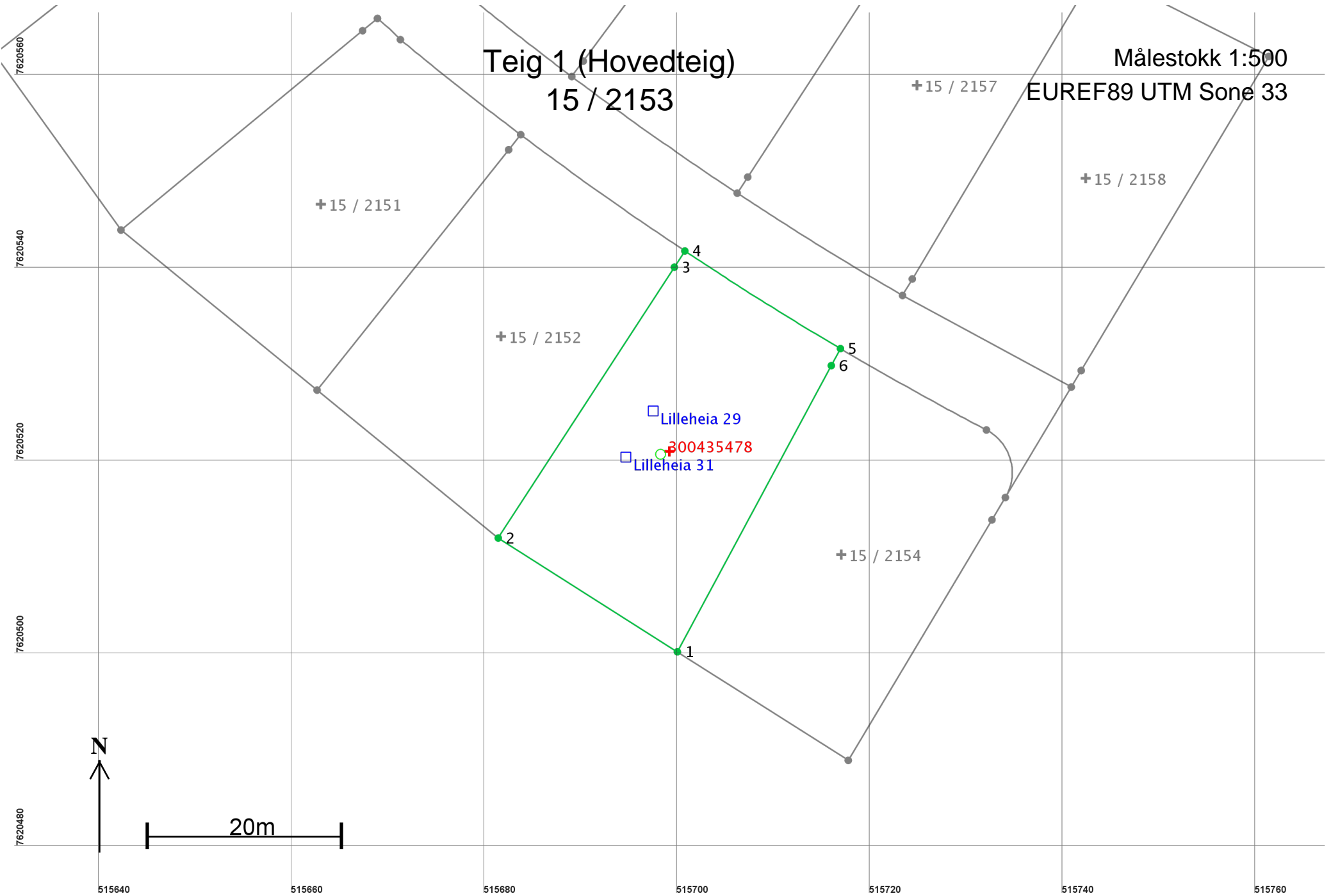
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 15 / 2153

Målestokk 1:500

EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 727,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7620521

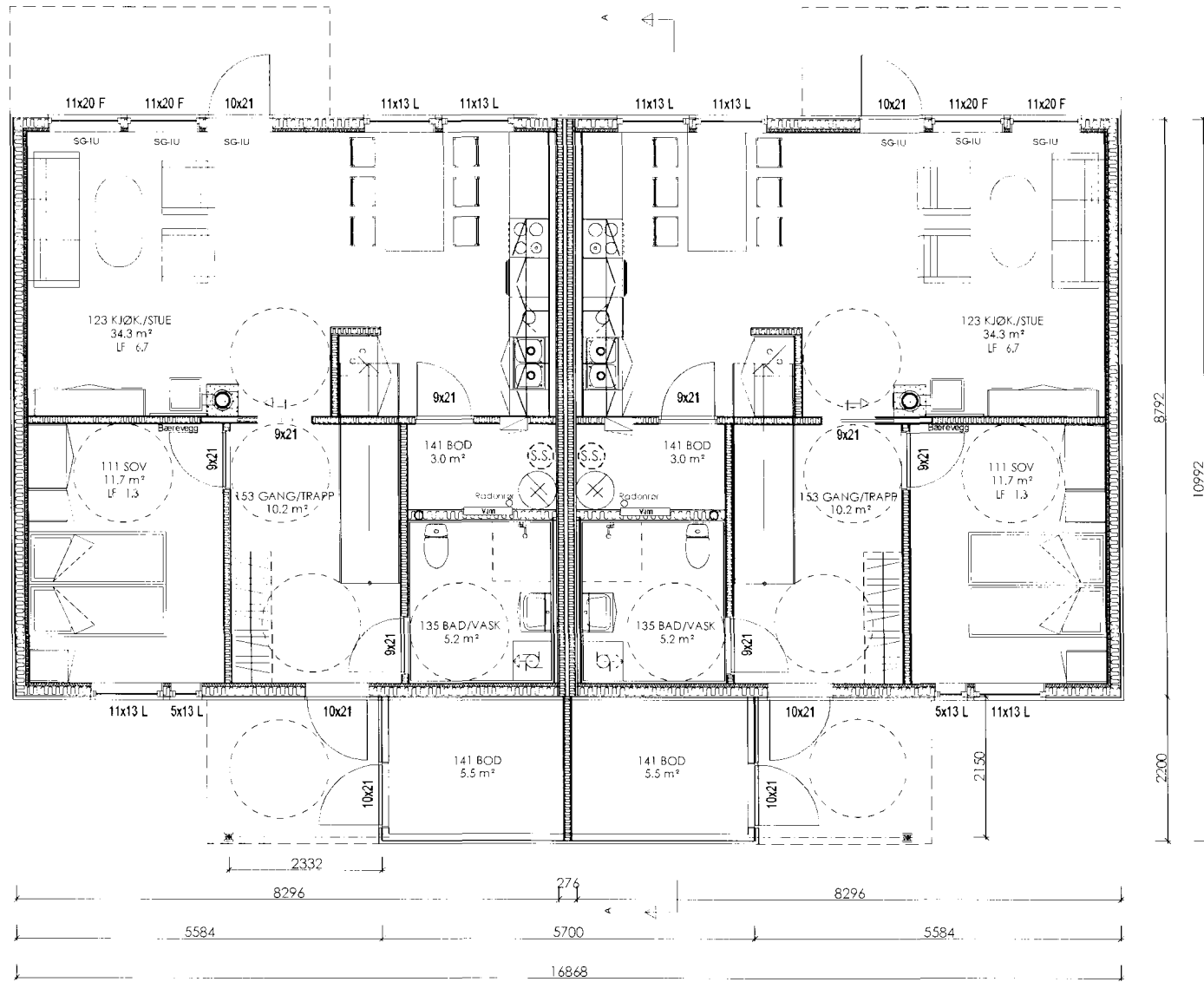
Øst: 515699

Grensepunkt / Grenselinje

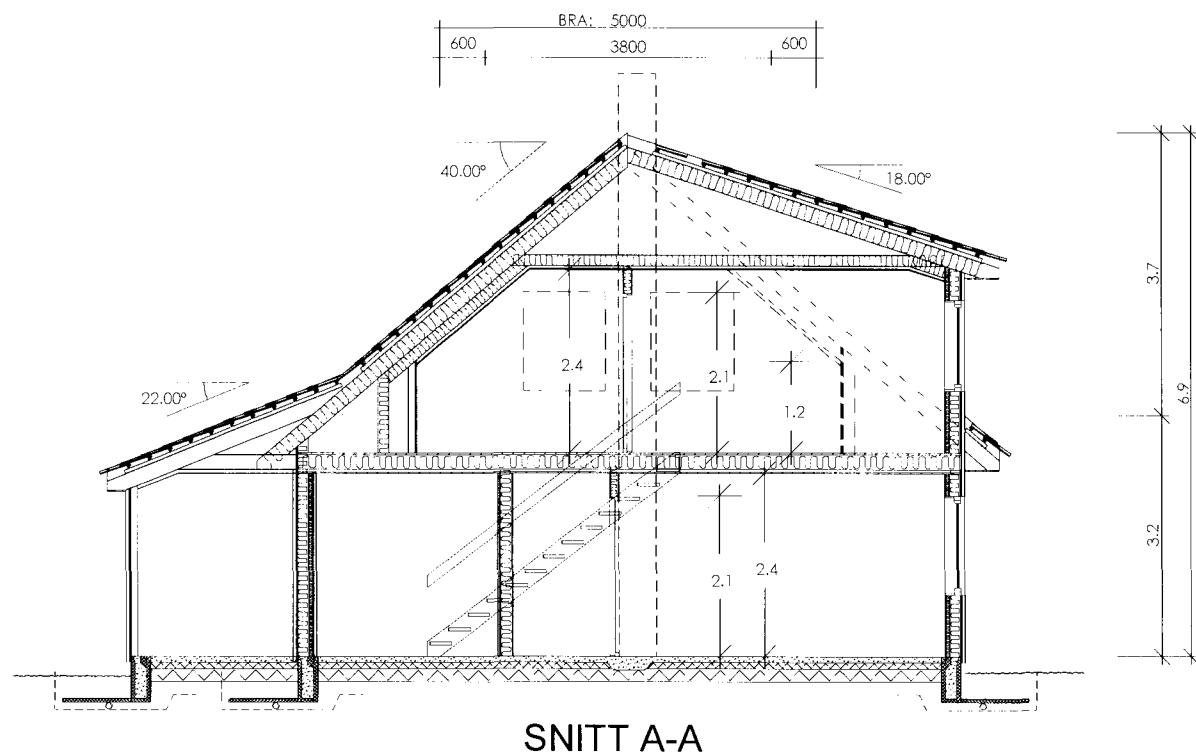
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7620500,54	515700,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			22,00	Ikke hjelpelinje			
2	7620512,33	515681,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
			33,49	Ikke hjelpelinje			
3	7620540,40	515699,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
			2,00	Ikke hjelpelinje			
4	7620542,08	515700,80	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	-354,00
			19,04	Ikke hjelpelinje			
5	7620531,96	515716,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			2,00	Ikke hjelpelinje			
6	7620530,20	515715,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			33,68	Ikke hjelpelinje			

E-1



PLAN 1.ETASJE



SNITT A-A

PR. LEILIGHET

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	67.6	64.6
Loftplan/2.etg.	46.2	39.6
Garasje/Utv. bod		
Åpent overb. areal	1.7	
SUM Hovedleilighet	115.5	104.2
Loft-bredde ved 1,9m høyde:	3.800	
Bebygd areal, BYA:	174.2	Totalt
Diverse:		

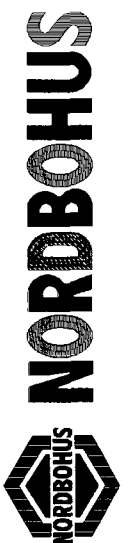
SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside

Målsetting på utside stenderverk/mur

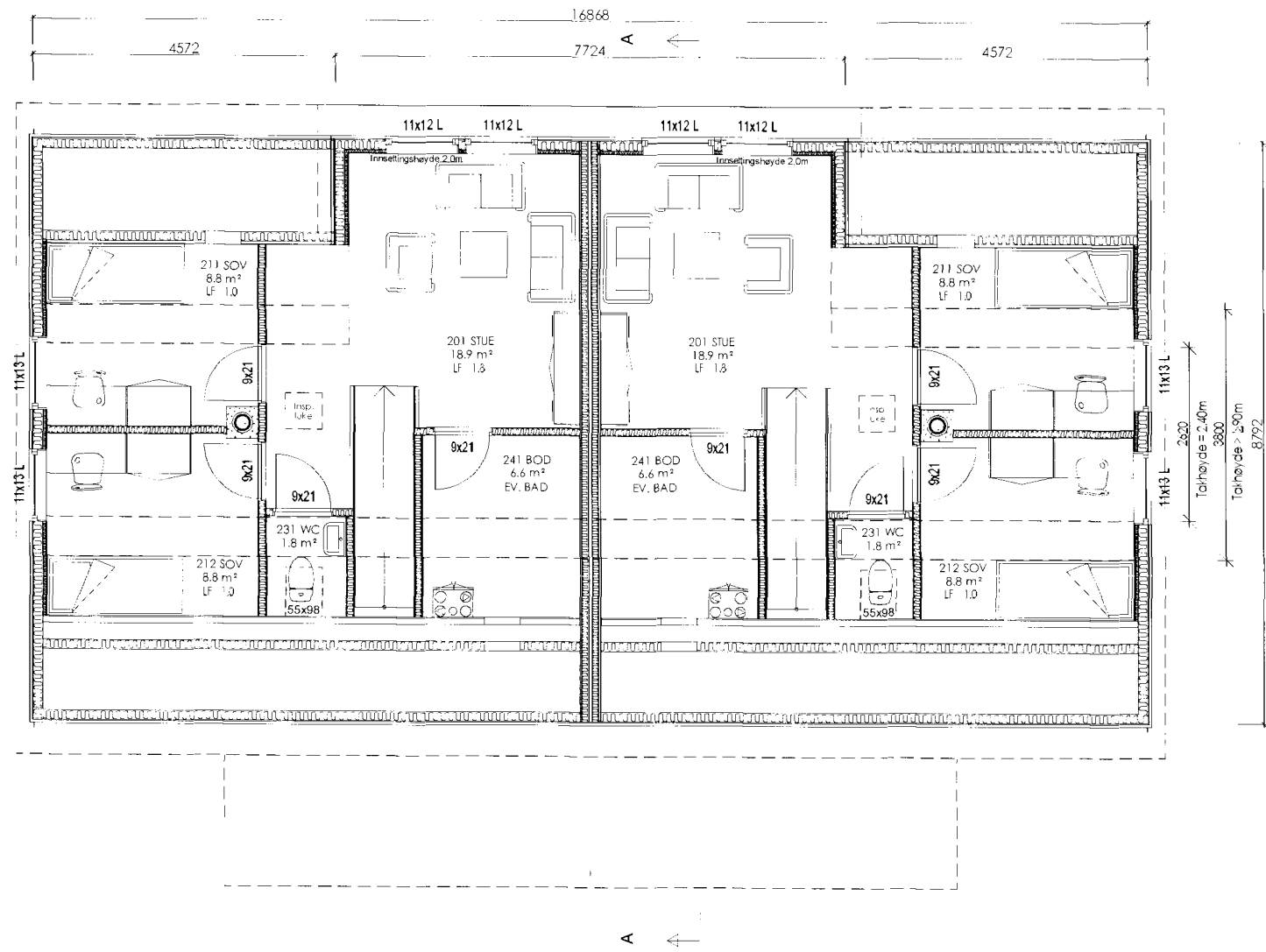
For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene


Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Kontr.:	HPM
						Byggeplass:	
Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Dato:	20.02.2012
						Byggeplass:	
Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Målestokk:	1: 100
						Byggeplass:	
Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Dato:	15.02.2012
						Byggeplass:	
Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Arkivnr.:	TWIS
						Byggeplass:	
Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Arkitekt:	DAK av: BBW
						Byggeplass:	
Rev.nr.:	Hustype	TWIST	Tegning	PLAN, SNITT	Tiltakshaver:	Dette tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	
						Byggeplass:	



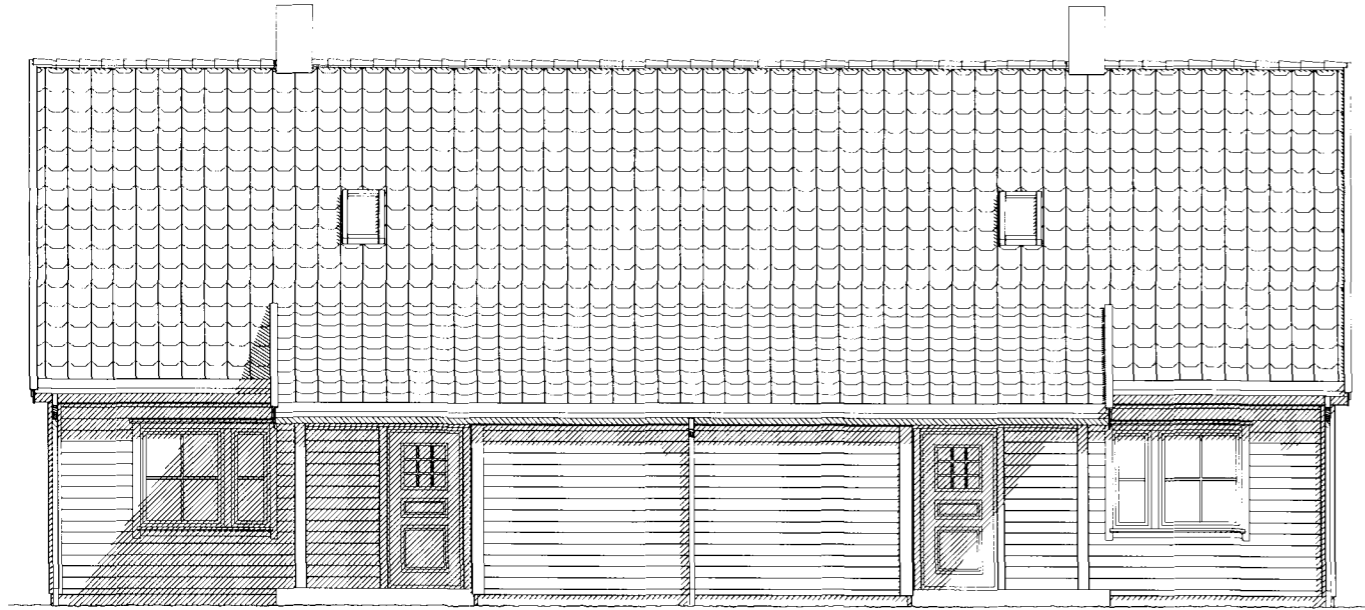
E-2



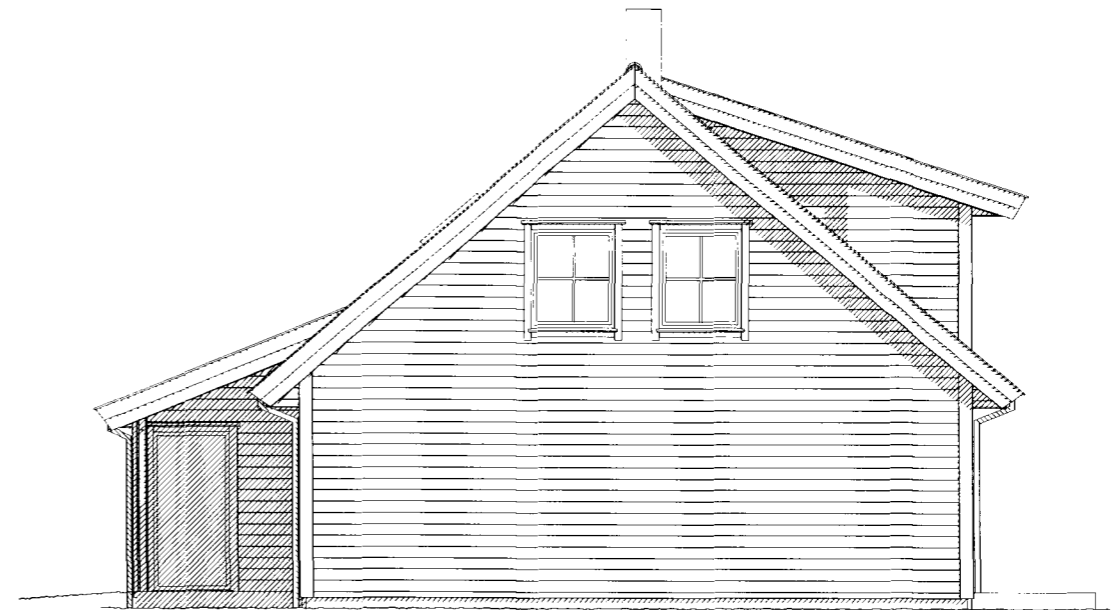
PLAN, 2. ETASJE

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn.:	Dato:	Kontr.:
		Tiltakshaver : Byggeplass : Kommune :		
Hustype	Tegning	Målestokk: 1:100	Dato: 15.02.2012	Kontr.: HPM
TWIST	PLAN	Arkivnr.: TWIS	DAK av: BBW	Dato: 20.02.2012
				Nr. A02+
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				

E-3



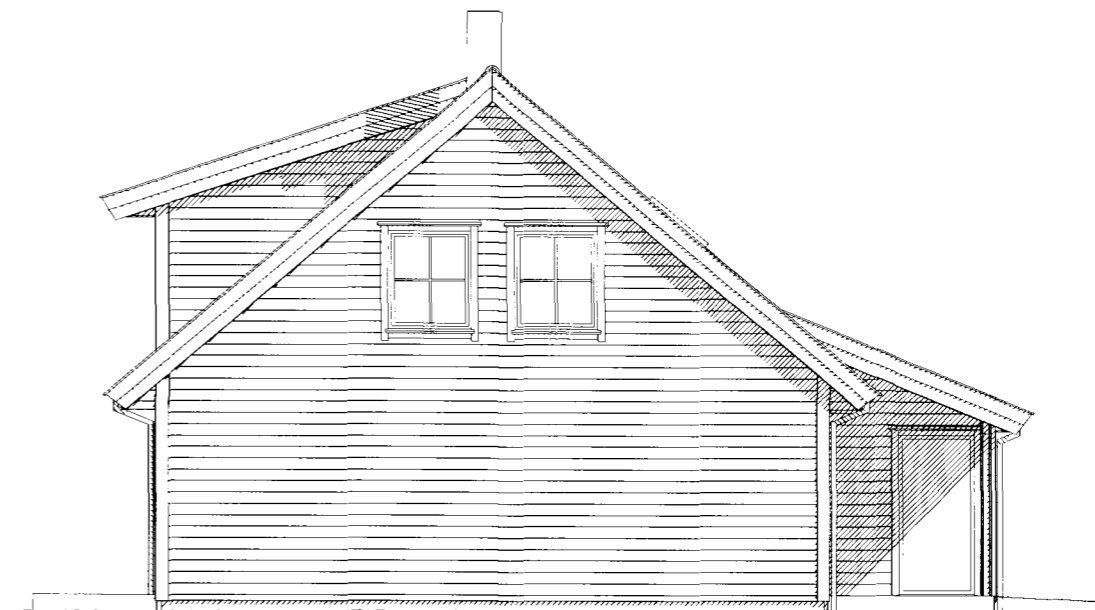
FASADE




FASADE



FASADE



FASADE

Rev.n.r.:	Rev.:	Tiltakshaver:	Dato:	Kontr.:	Nr.
Hustype	Tegning	Byggeplass:	Arkivnr.:	Målestokk:	Dato:
		NORDBOHUS		Deme tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om andsverk av 12.5.1961.	
			FASADER		
			TWIST		



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 11.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	2153	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	484515156	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300435478	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Lilleheia 29, 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		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.03.2022	Tilsyn av fyringsanlegg	16.06.2022	Feiing av skorstein (avtalt)

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 484515156

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

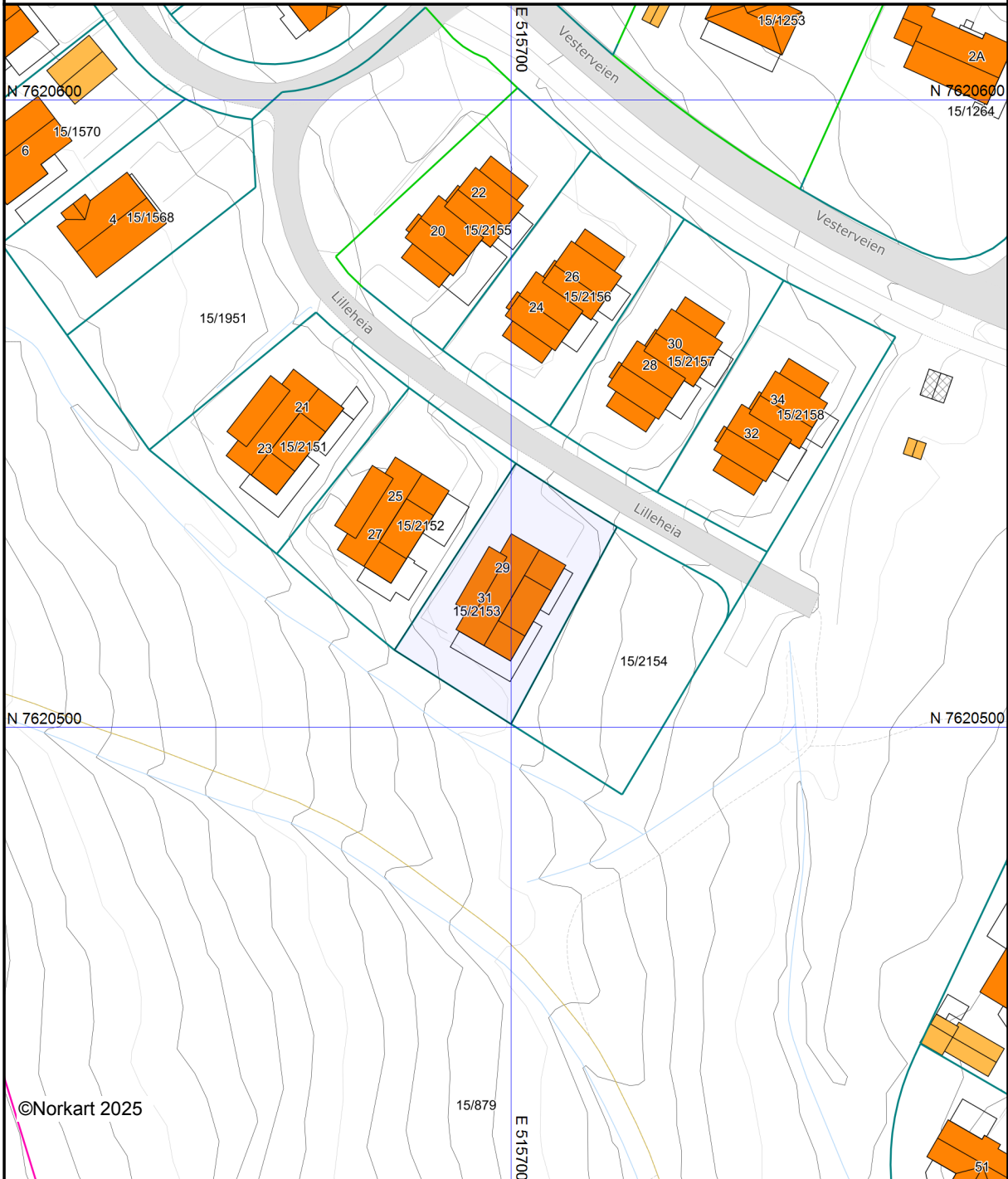
Grunnkart

Eiendom: 15/2153/0/1
Adresse: Lilleheia 29
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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



Sortland kommune

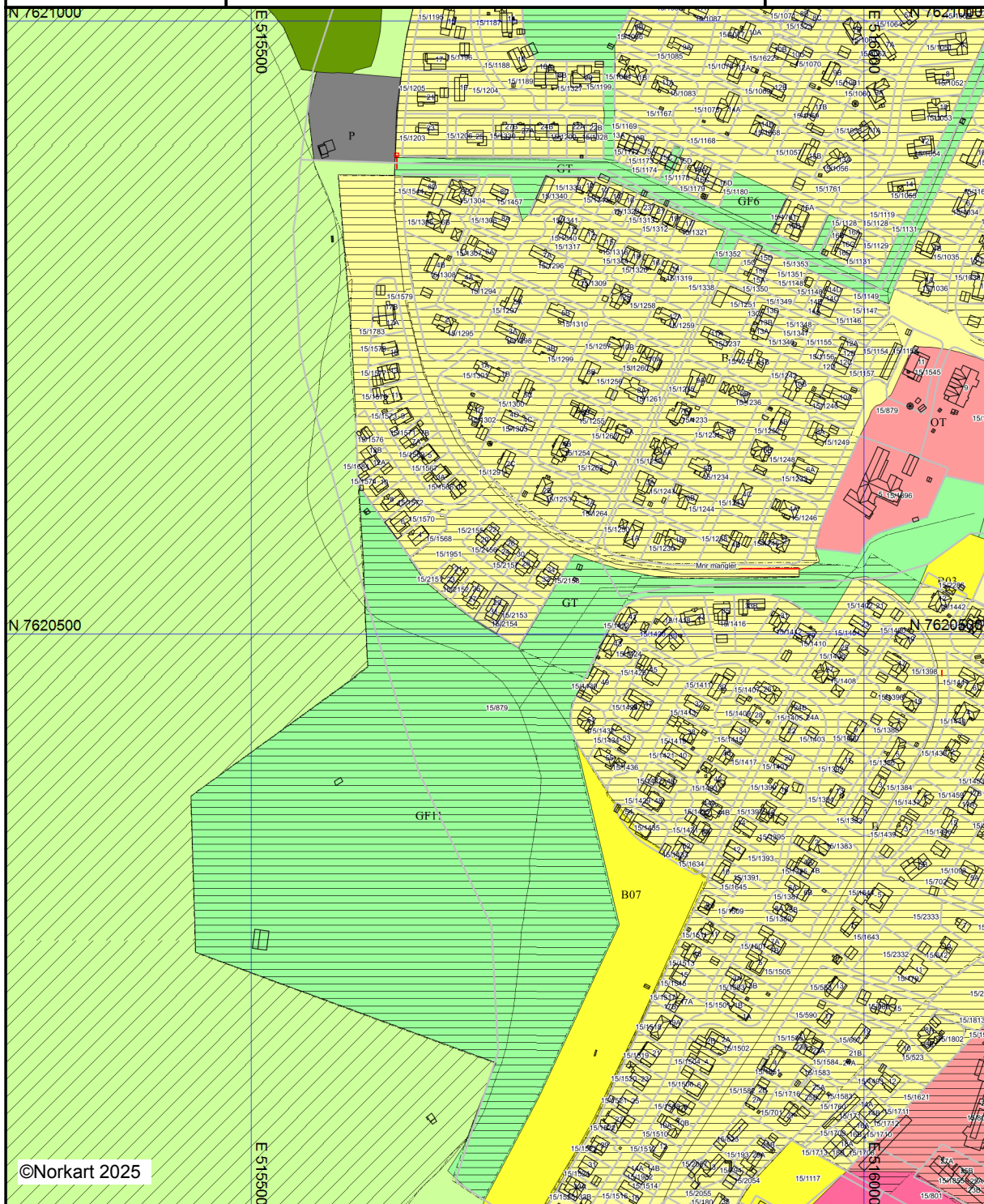
Kommuneplankart

Eiendom: 15/2153/0/1
Adresse: Lilleheia 29
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:5000

N



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.



BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPANEN AV LILLEHEIA II

Vedtatt i fast utvalg for plansaker den 20.10.97.
Siste reviderte: 18.08.97

BYA=25% godkjent
søke 23/01 KS.

§ 1. Fellesbestemmelser

- 1.1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2. Det beskrevne planområdet er lagt ut til følgende formål:
 - Byggeområde for bolig
 - Offentlig trafikkområde, parkering
 - Offentlig trafikkområde, gang/sykkelveg
 - Fellesområde, adkomst
 - Fellesområde, lekeområde
 - Friluftsområde
- 1.3 Etter at denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatsrettslige avtaler i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 2 Byggeområde for boliger

- 2.1 Det kan oppføres frittliggende boliger i inntil 1,5 etasjer. I 1 etasjes hus kan det tillates innredet sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriften. Maksimal tomteutnyttelse (TU) er 20%. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 290 m² for den enkelte tomt.
- 2.2 Maksimal gesimshøyde er 3,5 m for 1 etasjes hus og 5,5 m for 1,5 etasjes hus.
- 2.3 Bygningene skal ha saltak med takvinkler mellom 23 og 30 grader.
- 2.4 Det faste utvalget for plansaker skal påse at bygningene som skal oppføres får god estetisk utforming som er tilpasset tomten og naboskapet.
- 2.5 Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og grunnflaten skal ikke overstige 35 m². Garasjens utforming tilpasses bolighuset i farge, materiale og form. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som skal følge søknad om byggetillatelse. For hver boenhet skal det i tillegg til plass for garasje avsettes 1-2 biloppstillingsplass(er).
- 2.6 Den ubebygde del av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet skal i størst mulig grad bevares.

§ 3 Offentlig trafikkområde

- 3.1. offentlig parkering
- 3.2. offentlig gang- og sykkelveg langs Vestervegen opparbeides i 2 m bredde

§ 4 Fellesområde, adkomst

- 4.1 Området er felles for de 8 boligtomtene i planområdet
- 4.2. Felles adkomstveg er regulert i 8 m bredde, der 6 m er opparbeidet kjørebane.

§ 5 Fellesområde, lekeområde

- 5.1 Området er felles for de 8 boligtomtene i planområdet. Området skal benyttes til ferdsel, lek og uteopphold.
- 5.2 Oppføring av bygninger, konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt, med unntak av slike som er med på å styrke formålet med reguleringen.



§ 6 Friluftsområde

6.1 Området kan benyttes til allmenn ferdsel og rekreasjon, og er forbindelse til lysløypa og marka. Det kan opparbeides sti gjennom området.

6.2 Oppføring av bygninger, konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt. med unntak av slike som er med på å styrke formålet med reguleringen.

I medhold av plan- og bygningsloven datert 14.06.85, siste revidert 28.06.96 § 28-2, har det faste utvalg for plansaker i Sortland kommune i møte den 20.10.97 vedtatt bebyggelsesplan for Lilleheia II datert 18.08.97 med tilhørende bestemmelser.

Bebyggelsesplanen er inntegnet på kart i henhold til vedtak.

Karl-Erling Nordlund

Karl Erling Nordlund
Hovedutvalget for tekn. sektor

Kjersti Løkse
Kjersti Løkse
teknisk sjef

Kommune

Sortland

Boks 117

8401 Sortland

MÅLEBREV

X

uten grensejustering
med grensejusteringJ.nr.
08/1801Målebrev nr.
92153

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

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	2153	
Bruksnavn/adresse			
Areal	727.5	m ²	


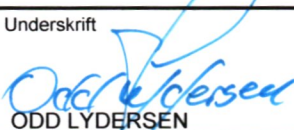
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	10.11.2008		
Rekvirent	ULF-E. STEINSVIK	Gnr. 15	Bnr. 1951
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN		
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 15, BNR 1951. DELINGEN ER GODKJENT AV MYNDIGHET 19.09.08, SAK 302/08. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGTOMT.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	07.01.2009	 OTTAR SKOG	 ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST DAGBOKNR. 33257 16 JAN 2009 STATENS KARTVERK

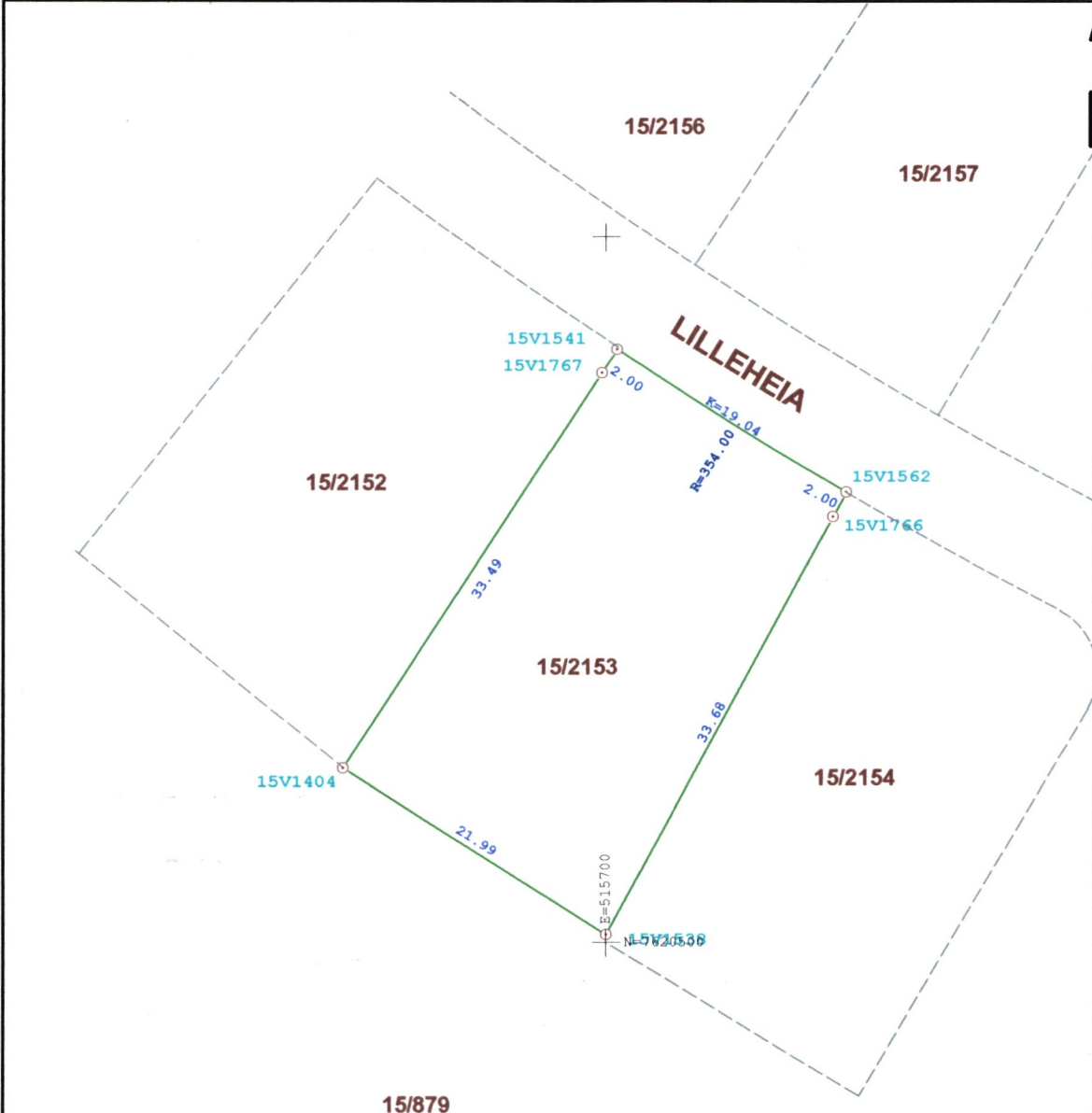
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 15	Bnr 2153	Festenr
Representasjonspunkt X 7620521 Y 515699		
Kartblad 33-1-502-337-34	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 727.5	m ²

MÅLEBREVKART

Jnr 08/1801
Målebrev nummer 92153



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
15V1541	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7620542.08	515700.80	19.04	354.00
15V1562	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7620531.96	515716.93	2.00	
15V1766	Off. godkj. grensemerke i jord	7620530.20	515715.98	33.68	
15V1538	Off. godkj. grensemerke i jord	7620500.54	515700.02	21.99	
15V1404	Off. godkj. grensemerke i jord	7620512.33	515681.45	33.49	
15V1767	Off. godkj. grensemerke i jord	7620540.40	515699.71	2.00	

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.05.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Klage er anmerket

Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

Har fester

Jordskifte er krevd

Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukestilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	12.05.2014	14/550	Tinglyst	
Seksjonering	12.05.2014		21.05.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KAVARA AMELA F080169*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lilleheia 29 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lilleheia 29	H0101	15/2153/0/1	116	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lilleheia 29

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	300435478		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	18.06.2014

1: Bygning 300435478: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 18.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	174
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.10.2012	12.05.2014
Midlertidig brukstillatelse	18.06.2014	14.07.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lilleheia 29	H0101	15/2153/0/1	116	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	92	0	92	0	0	0
H01	2	136	0	136	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/2153

Bruksnavn		Beregnet areal	727.6
Etablert dato	19.01.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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 oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620521.31	515699.19		Ja	727.6	

Lilleheia 29

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sortland videregående	16 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		1.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	25 min	✈️
Svolvær lufthavn Helle	1 t 43 min	✈️

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	13 min	🚶
306 elever, 20 klasser		1.1 km
Lamarka skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
235 elever, 15 klasser		2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
424 elever, 30 klasser		1.1 km
Sortland videregående skole	16 min	🚶
650 elever, 32 klasser		1.3 km
Sortland videregående skole - Filial ...	14 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	15 min	🚶
--------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

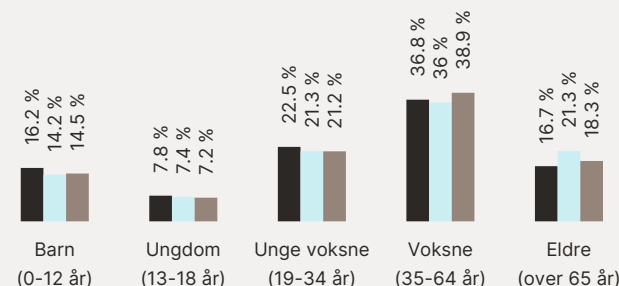


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



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)	9 min	🚶
96 barn		0.7 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	17 min	🚶
27 barn		1.4 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	21 min	🚶
10 barn		1.7 km


Dagligvare


Coop Mega Sortland	19 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	20 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		1.5 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

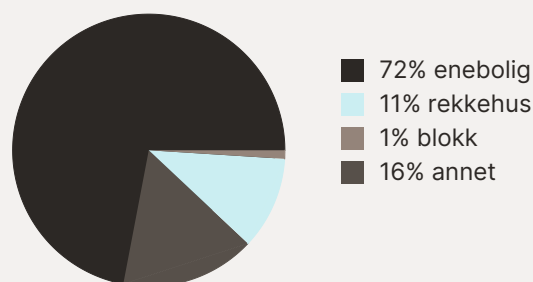
 Gateparkering
Lett 89/100

 Trafikk
Lite trafikk 88/100





Sport

-  Vestmarka ballbenge 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Sortland idrettsplass 12 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km
-  Family Sports Club Sortland 18 min 
-  Feel24 Rådhusgata 18 min 

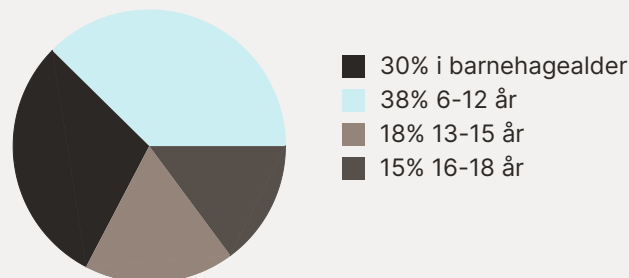
Boligmasse



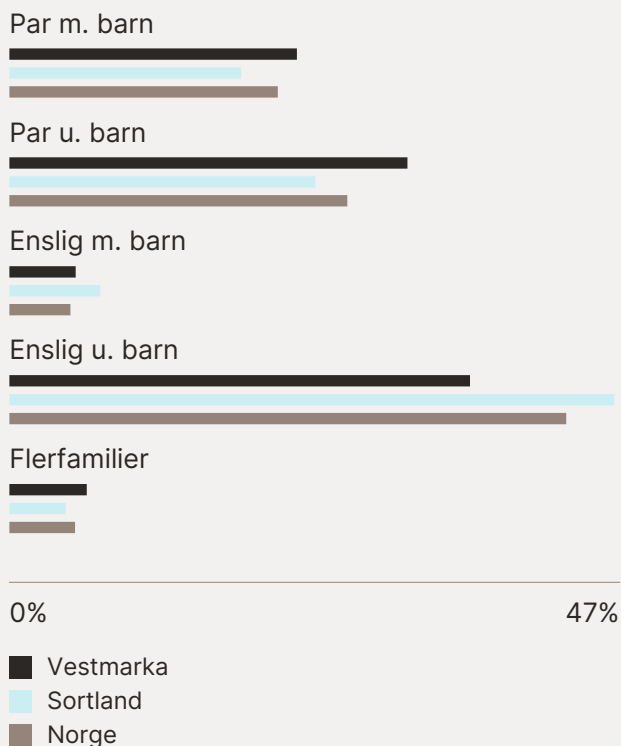
Varer/Tjenester

-  Sortland Storsenter 20 min 
-  Apotek 1 Sortland 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

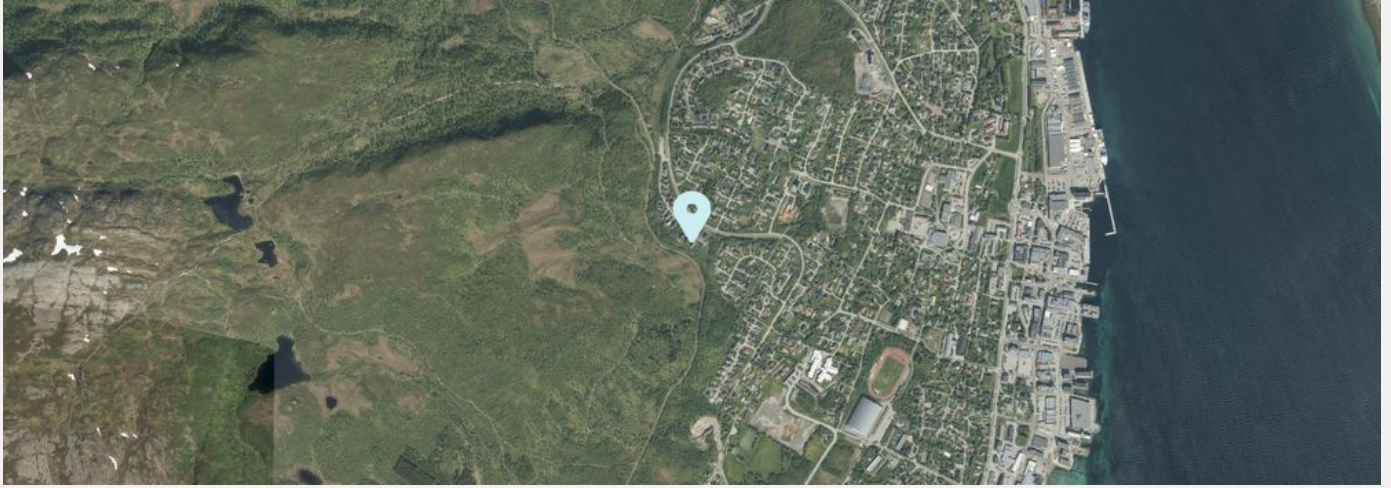


Familiesammensetning



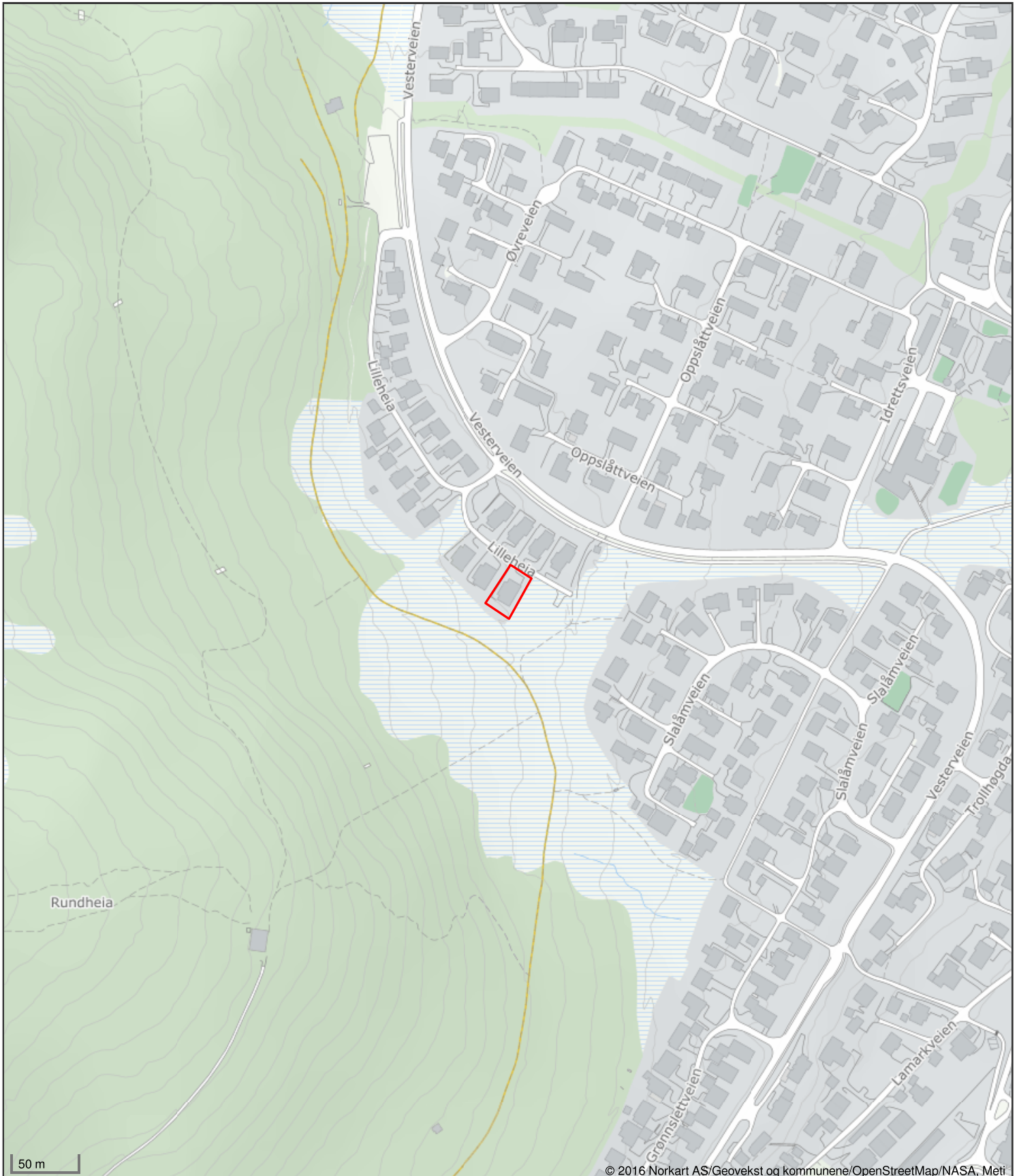
Sivilstand

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



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

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2153//





Sortland kommune

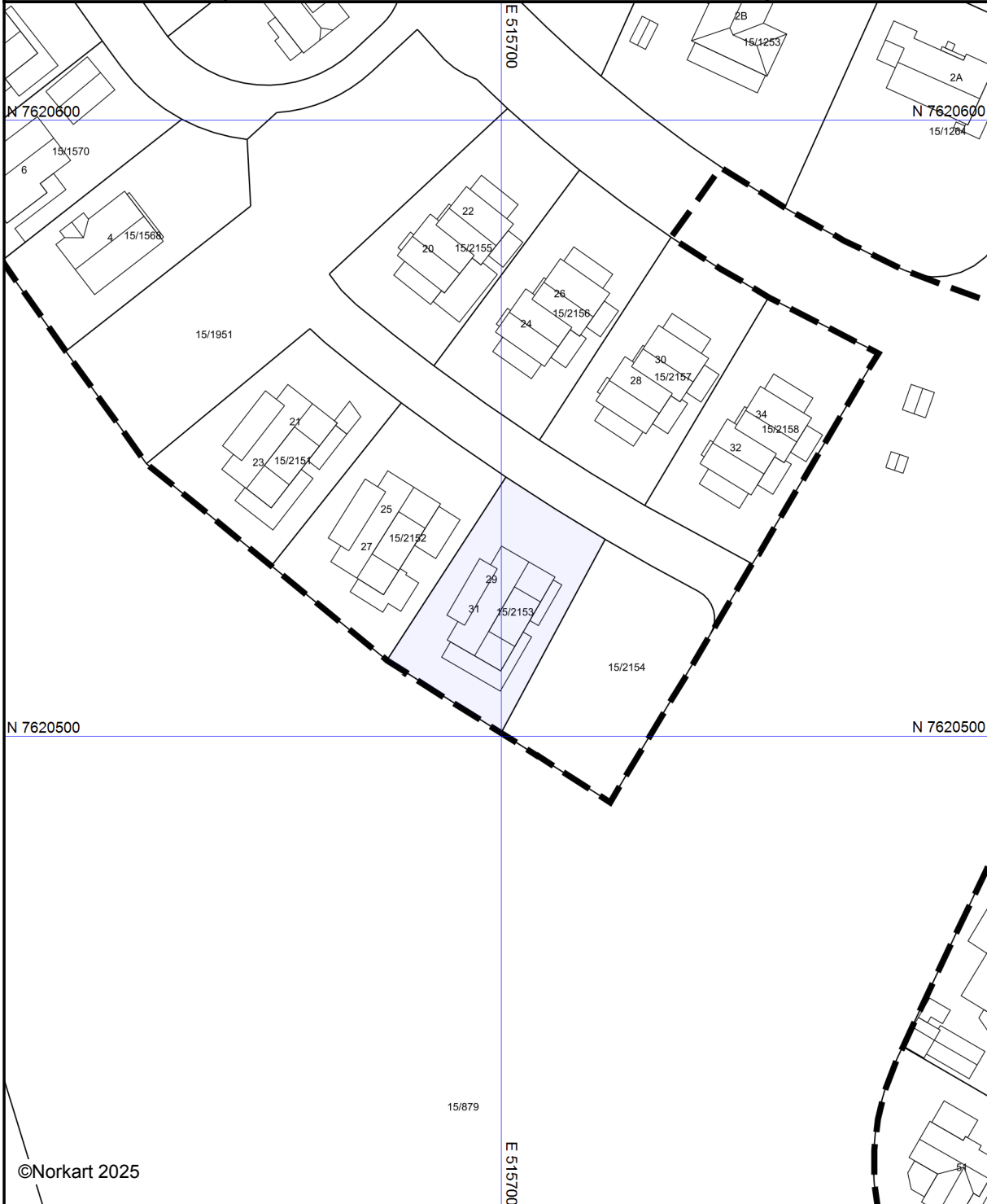
Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2153/0/1
Adresse: Lilleheia 29
Utskriftsdato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000

N



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-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning



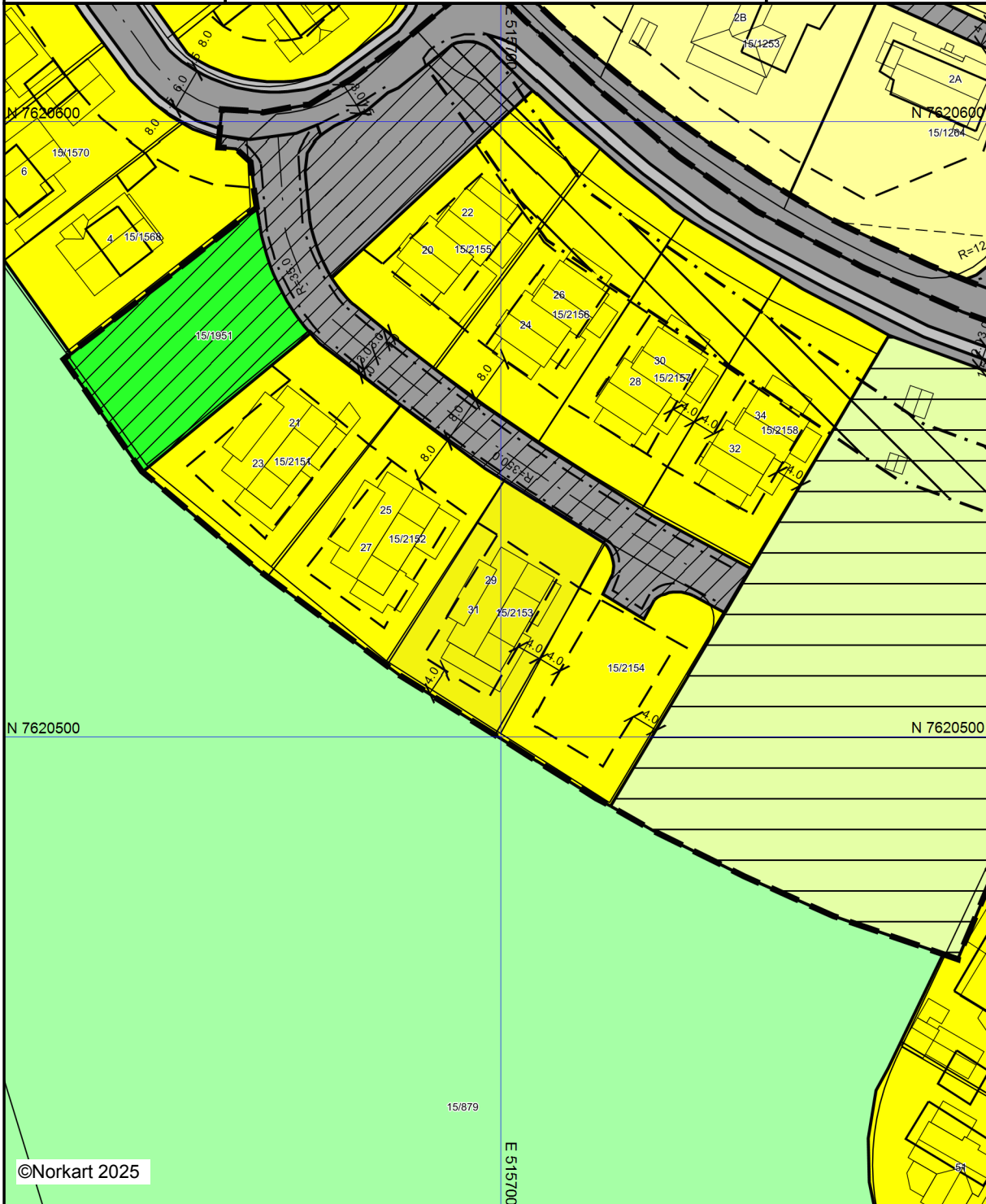
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2153/0/1
Adresse: Lilleheia 29
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

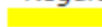
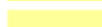


©Norkart 2025



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

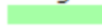
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park


Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Område med annen særskilt angitt fare


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §







-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius