


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Littbakkveien 2, 8406 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 152

## Markedsverdi

### 5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m<sup>2</sup> BRA-i: 311 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 15149-1640

Referansenummer: GH1884

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



**TakstTeam**  
VETERÅLEN



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

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

## Enebolig - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Stål takrenner og nedløp. Takstige.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt terrassedør i tre, malt kjellerytterdør, malt dør til vaskerom og malt dør til ett soverom.

Terrasse ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon, med spaltegulv.

Markterrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Betongtrapp til kjeller. Tretrapp til ett soverom.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett, laminatgulv og flis.

Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater og malt panel.

Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater, malt panel. Stedvis brystningspanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Peis i stue.

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.

Innvendig har boligen dels malte fyllingsdører og dels furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom fra byggeår, 1988. Teknisk forskrift 1985 legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Veggene har fliser, stedvis malt strie. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra underliggende bod .

### Vaskerom

Badet ble noe fornyet/ oppusset i 2022, og teknisk forskrift 2017 legges til grunn. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende firma.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dels integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu: Panelte vegger og himling. Betonggulv. Badstuovn, elektrisk.

Toalettrom; flis gulv. Malte plater på vegger. Toalett. Servant.

Kjølerrum: Panelte vegger og himling. Tregulv. Kjøleaggregat

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Sentralstøvsuger.

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, stedvis noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betong.

Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I

vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er PE-rør (plast) når det gjelder avløpsledning og vanninntaksledning i plast.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	350 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	311 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger av kjeller med rominndeling

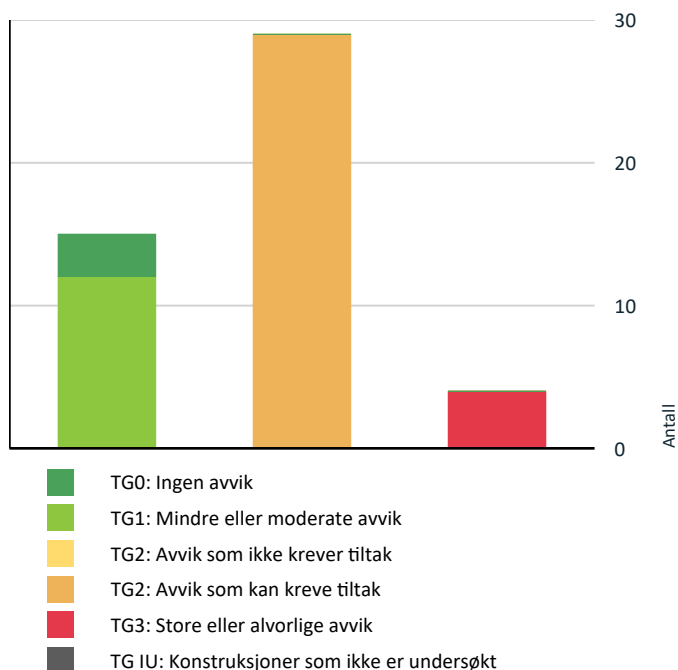
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Bygning er registrert i offentlig register.

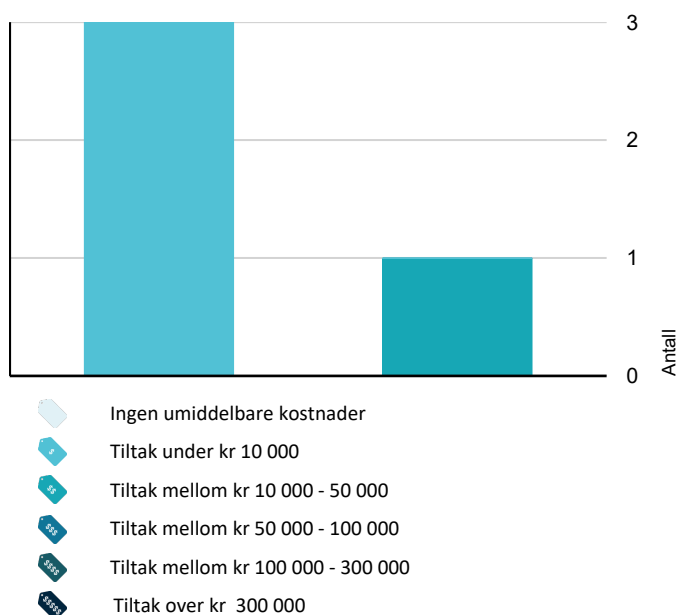
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

**Anvendelse**  
Bolig (til eget bruk)

**Standard**  
Boligen har gjennomgående normal standard/ kvalitet, hensyntatt alder, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater, hensyntatt alder.

**Vedlikehold**  
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Utbedring av ett rom i kjeller etter vannskade er pågående.
2023	Modernisering	Oppgradering elektrisk anlegg i stue, kjøkken og hall
2022	Modernisering	Oppgradering av vaskerom (fornyelse av vegger og innredning). Gulv fornyet i hall.
2021	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse (og markterrasse)
2017	Modernisering	Noen vinduer (4 stk) i stue skiftet
2010	Modernisering	Kjøkken renoveret
2009	Modernisering	Kino etablert
2008	Modernisering	Taktekke skiftet

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vannbord er stedvis råteskadet.

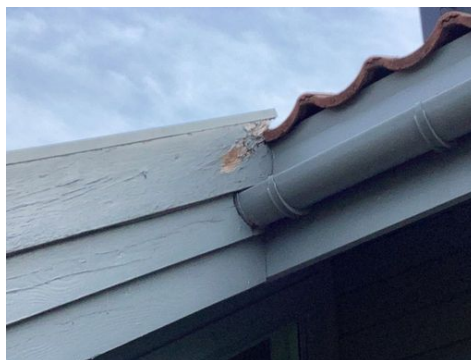
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skadde vannbord/ vindskier skiftes. Råteskadde materialer skiftes. Mose på taktekke anbefales generelt fjernet på hensiktsmessig måte.



Eksempel på råteskade



Eksempel på råteskade



Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.



# Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade



Eksempel på værslitt/oppsprukket trepanel

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp. Takstige.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Med grunnlag i alder må det påregnes tiltak på takrenner/ nedløp/ beslag innen rimelig tid.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Eksempel på manglende lufting av bordkledning.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

### Vurdering av avvik:

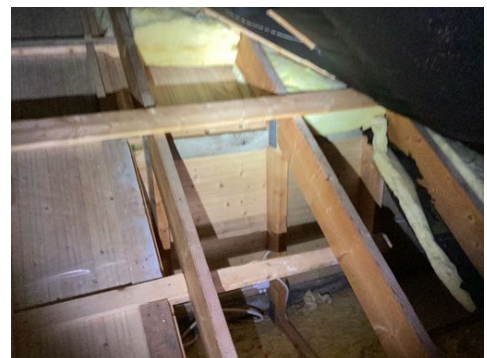
- Det er avvik:

Takkonstruksjonene på vesentlig del av bygning er gjenbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon. Denne del er kontrollert kun visuelt fra underliggende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse, og jevnlig kontroll fra underliggende rom, anbefales generelt ved konstruksjoner som er innebygget/ skjulte.



## ! TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales etablert åpning/ spalte (5 mm) mellom beslag og omrammingsbord.

Med grunnlag i alder og tilstand bør tiltak på vinduer påregnes innen rimelig tid.



Eksempel på punktert glass



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og bordkledning/ omrammingsbord



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og bordkledning/ omrammingsbord

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt terrassedør i tre, malt kjellerytterdør, malt dør til vaskerom og malt dør til ett soverom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

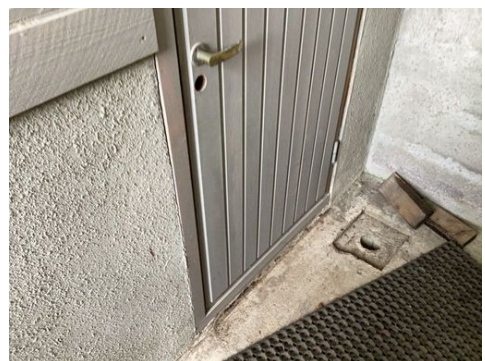
Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt .

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak utføres.

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





# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon, med spaltegulv. Markterrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gjerde/rekkverk ved markterrasse er ikke tilfredsstillende innfestet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Gjerde/ rekkverk ved markterrasse re-festes.



Eksempel på for store åpninger i rekkverk



Markterrasse



Gjerde/ rekkverk ved markterrasse

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv. Betongtrapp til kjeller. Tretrapp til ett soverom.

### Vurdering av avvik:

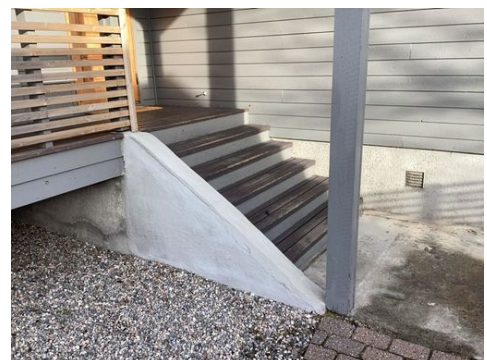
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trapper preges av elde/ slitasje. TG3 utløses av manglende rekkverk.

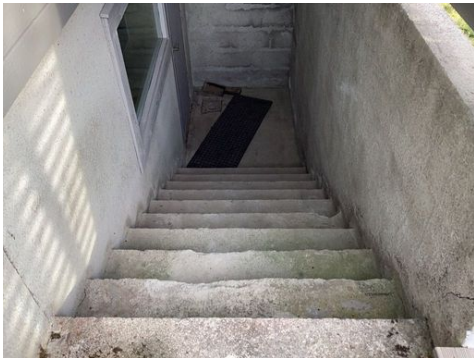
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



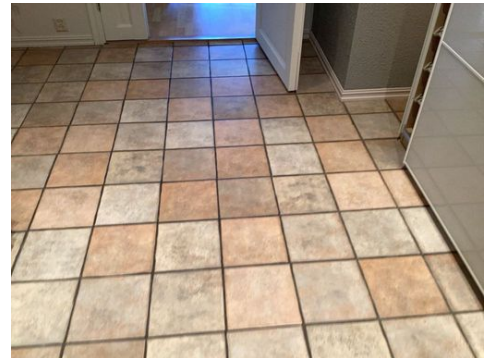
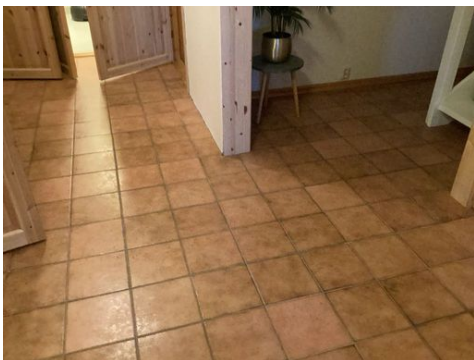
# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett, laminatgulv og flis.  
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater og malt panel.  
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater, malt panel. Stedvis brystningspanel.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Retthet målt i stue.



### ! TG 2 Radon



# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peis i stue.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, med innvendig utlekting i innredede rom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerrom.



## ! TG 2 Innvendige trapper

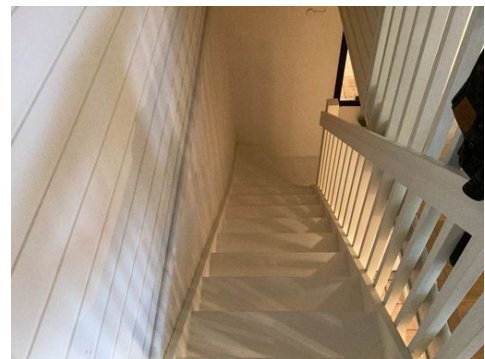
Boligen har malt tretrapp til 2. etasje

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp til kjeller

### Vurdering av avvik:

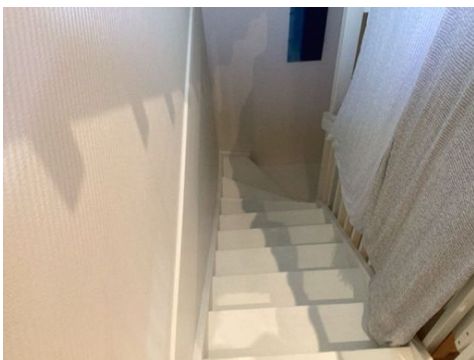
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk (i nedre del) utløser TG3.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dels malte fyllingsdører og dels furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

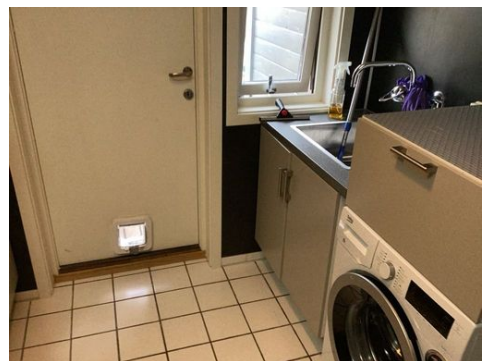


## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Badet ble noe fornyet/ oppusset i 2022, og teknisk forskrift 2017 legges til grunn. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende firma.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler ved montering av baderomsplater grunnet manglende fuging.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



Eksempel på manglende fuging



Eksempel på manglende fuging

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv, også uten forskriftsmessig utførelse av membran med oppbrett ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk

Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



Eksempel på sprukket flis



Eksempel på sprukket flis



Eksempel på sprukket flis

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

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

Med grunnlag i alder og at over halvparten av forventet brukstid er utløpt bør det påregnes tiltak innen rimelig tid.



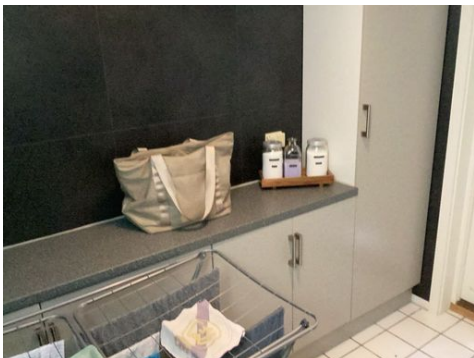
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plastfolie på (innvendig) vegg mot våtrom. Det er ikke registrert noen form for avvik når det gjelder fukt.

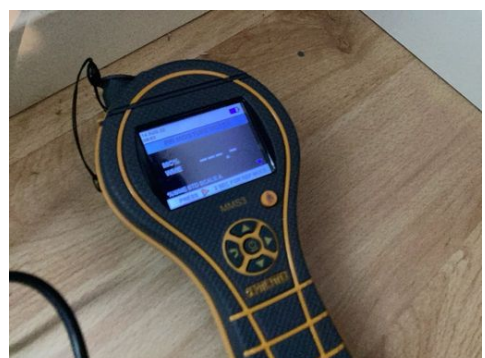
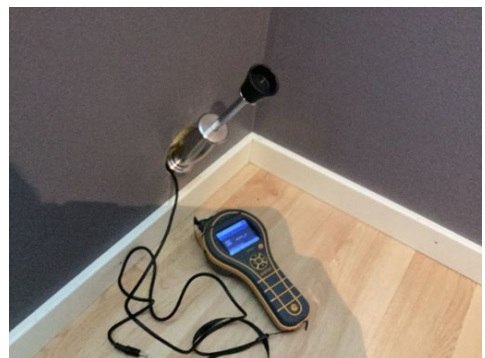
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastfolie øker risiko for skade som følge av fukt/ kondens. Bør holdes under jevnlig oppsikt. Tiltak bør vurderes. Foreta jevnlig tilsyn / kontroll.



Det er benyttet plastfolie på (innvendig) vegg mot våtrom.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrom fra byggeår, 1988. Teknisk forskrift 1985 legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, stedvis malt strie. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

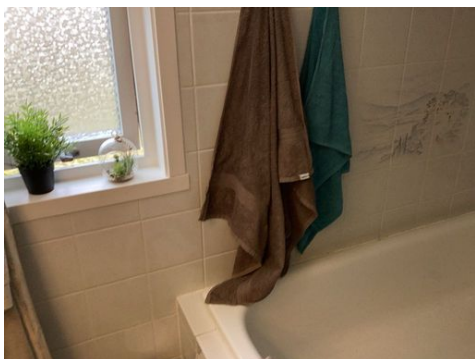
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Forventet brukstid er forbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i tilstand og alder bør forholdet holdes under oppsikt og behov for tiltak vurderes. Utskifting må påregnes innen rimelig tid.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Fuging er stedvis ikke tilfredsstillende (åpninger).

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Med grunnlag i tilstand og alder må gulv forventes fornyet innen rimelig tid.

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.

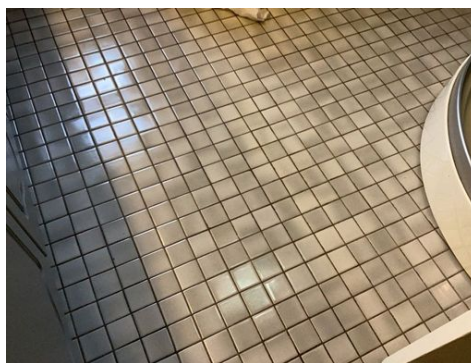
Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk

Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

### Vurdering av avvik:

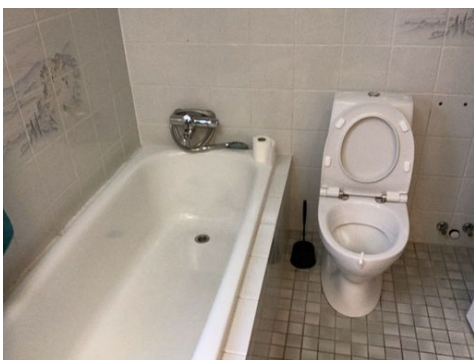
- Det er avvik:

Utstyr og innredning er generelt av noe eldre årgang, med unntak av dusjkabinett. Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

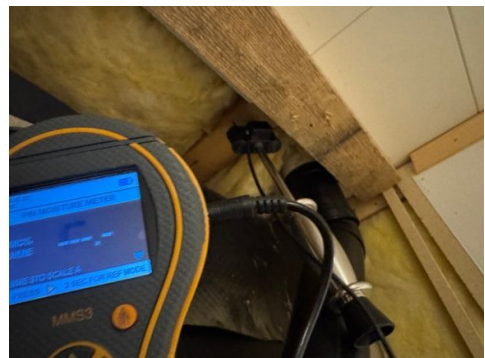
## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra underliggende bod .



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dels integrerte hvitevarer.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

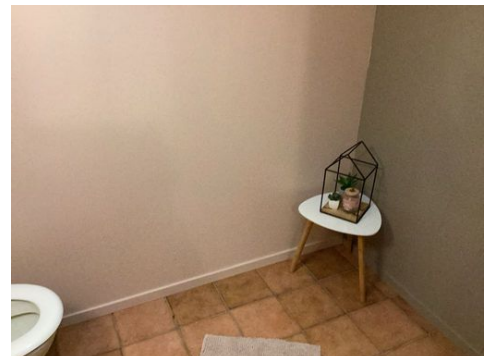


## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom; flis gulv. Malte plater på vegger.



### KJELLER > TOALETTRUM

#### ! TG 1 Teknisk anlegg

Toalett. Servant.



## 1. ETASJE > KJØLEROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom: Panelte vegger og himling. Tregulv.

Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll anbefales. Tiltak må påregnes. Eldre overflater bør forventes fornyelse av overflater (innen rimelig tid).



## 1. ETASJE > KJØLEROM

### ! TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Det er avvik:

Avvik gjelder elektrisk tilkobling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

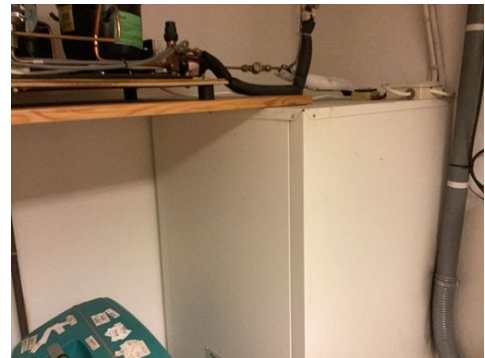
Nærmere kontroll anbefales. Tiltak må påregnes.

Elektrisk kobling kontrolleres og utbedres om nødvendig.

Med grunnlag i alder bør det påregnes tiltak innen rimelig tid.



Elektrisk tilkobling



## KJELLER > BADSTUE

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu: Panelte vegger og himling. Betonggulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.



## KJELLER > BADSTUE

### ! TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn, elektrisk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Med grunnlag i alder bør det påregnes tiltak innen rimelig tid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder avløpsrør fra byggeår, og ikke de avløpsrør til bad som er skiftet i 2025.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet brukstid er utløpt. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med grunnlag i alder må tiltak på anlegget forventes innen rimelig tid.

### ! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Fungerer tilfredsstillende iht. eier.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, stedvis noe fornyet i ettetid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

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

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

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.  
**1988**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er byttet lamper på ulike soverom som er gjort av ufaglært, noen med bistand fra tidligere faglært. Dette gjelder også lamper i garasje og på utsiden av garasjen. Ingen dokumentasjon**

### på dette.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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?  
**-Bytte av spotter i stue, kjøkken og gang – 2023 - Foreligger samsvarserklæring.**  
**-Bytte av termostat på vaskerom – 2025 – Kommer samsvarserklæring fra Elektroinstallasjon Sortland AS.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp 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, jmfør 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

TG3 utløses i dette tilfellet av punktet: "Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?"

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

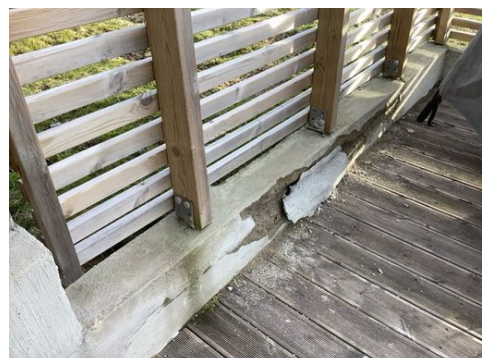
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Terrengforhold

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

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

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.

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

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er PE-rør (plast) når det gjelder avløpsledning og vanninntaksledning i plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



 **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje (til eget bruk)

### Byggeår

1989

### Kommentar

Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygning fremstår som godt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med betonomtakstein, takrenner i stål, vegger er dels utført i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning og dels som murt vegg.

Betonggulv. 2 leddporter med portåpnere, 2 gangdører. Innlagt strøm.

Adkomst til garasjeloft fra terreng. Rommet er med tregulv, panelt himling og platekledning på vegger.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

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

### Tilbygg / modernisering

2022    Modernisering    Garasjeporter (komplett) og portåpnere skiftet. Lysarmaturer skiftet både inn- og utvendig.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

# 311 m<sup>2</sup>/311 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** Loftstue, 5 Soverom, Entré, Hall, Stue, Kjøkken, Kjølerom, 4 Gang, Vaskerom, Bad, Kjellerstue, Toalettrom, Badstue, Omklingsrom, 4 Uinnredet kjellerrom, Innredet kjellerrom

**Andre bygg:** Garasje

**Bruksareal andre bygg:** 39 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 5 900 000

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 9 300 000

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

**5 900 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen, med areal ca. 1,37 da og med påstående enebolig og frittstående garasje, er beliggende i etablert boligfelt på Strand. Hovedfasade mot vest/sør-vest, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.

Grei adkomst fra vei uten gjennomgangstrafikk.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Raveien 14 ,8406 SORTLAND 151 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	05-06-2024	4 500 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>35 099</b>
2 Bålstein 20 ,8406 SORTLAND 179 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	19-06-2023	5 600 000	<b>5 550 000</b>		5 550 000	<b>31 006</b>
3 Eliseusveien 3 ,8406 SORTLAND 151 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	21-06-2023	3 400 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>23 510</b>
4 Majabergveien 3B ,8406 SORTLAND 203 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	14-09-2021	3 700 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>20 936</b>
5 Eliseusveien 15A ,8406 SORTLAND 273 m <sup>2</sup> 1995 4 sov	21-04-2020	5 500 000	<b>5 200 000</b>		5 200 000	<b>19 048</b>
6 Brannknausen 4 ,8406 SORTLAND 217 m <sup>2</sup> 1985 4 sov	10-07-2022	4 150 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>17 512</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	20 956
Forsikring. iht. eier.	Kr.	14 127
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 600 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 100 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 300 000</b>
--	------------	------------------

# 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	46			46		17	63
1. Etasje	137			137			137
Kjeller	128			128			128
<b>SUM</b>	<b>311</b>					<b>17</b>	<b>328</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>311</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Entré, Hall, Stue, Kjøkken, Kjølerom, Gang, Vaskerom, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Kjellerstue/hjemmekino, Toalettrom, Innredet kjellerrom, Badstue, Omklæringsrom, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Gang 2, Gang 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av kjeller med rominndeling

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt "Tilbygg/ modernisering"

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						17	17
1. Etasje		39		39			39
<b>SUM</b>		<b>39</b>				<b>17</b>	<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Bygning er registrert i offentlig register.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	267	44
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
	Marita Johnsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	152		0	1375.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Littbakkveien 2

### Hjemmelshaver

Johnsen Marita

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i øvre del av attraktivt boligfelt på Strand.

Eiendommen grenser mot, og har grei adkomst fra, veg uten gjennomgangstrafikk.

Hovedfasade mot sørvest, med god utsikt mot sjø og fjell.

Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og butikk.

Ca. 4 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårds plass med gruset toppdekke.

### Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

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

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

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Opphør av samboerskap



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.02.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	20.02.2025		Fremvist	5	Nei
Energirapport	14.02.2025		Fremvist	6	Nei
Forsikringsavtale	10.02.2025		Fremvist	2	Nei
Norges Eiendommer	20.02.2025		Innhentet	4	Nei
"Megleropplysninger" fra kommunen	14.02.2025		Fremvist	93	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	24.02.2025		Fremvist	2	Nei
Situasjonskart	20.02.2025		Innhentet	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av 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/GH1884>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250032
Adresse	Littbakkveien 2		
Postnr.	8406	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?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15 år og 6 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	PF Forsikring via Landkreditt	Polise/avtalensnr	37562793
Selger 1 Fornavn	Marita	Etternavn	Johnsen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar: Februar 2022- vannskade i vegg mot kjøkken i overgang mellom vaskerom og gang. Årsak til fukt/vann er ett avluftsingsrør (75 mm) til kloakk, som gikk gjennom etasjene og hadde utløp på tak. Dette røret hadde to bend hhv oppe og nede, og røret var kledd inn i veggen. Skaden ble utbedret av Vann og Varmeteknikk AS.

Desember 2024 - Vannskade bod i kjelleren. Kopi fra skaderapport; Skadeårsak: Vanninnlekkasje fra skjult avløpsrør/skjøt Bakenforliggende årsak: Slitasje på rørdel/skjøt (pakning), kombinert med handverksfeil (fall på avløpsrør er bygget opp feil vei). Skaden utbedres av Recover pr dd februar 2024.

#### 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

Nilsson Haras / Vann og Varmeteknikk AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet vegg batteri i kjeller ved utslagsvask - 2018. Gjort av Nilson Haras.

Oppbygging av vaskerom etter vannskade 2022. Egeninnsats og ufaglært bistand. Alt av rørarbeid og bytting av vask og blandebatteri gjort av faglært ved Vann og Varmeteknikk AS. Våtromsplater montert på vaskerom - egeninnsats/ufaglært. Vaskeromsinnredning montert - egeninnsats/ufaglært.

#### 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: Foreligger dokumentasjon fra Nilsson Haras og fra VVT.

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



Nei  Ja Kommentar Vet ikke.

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

Nei  Ja Kommentar Viser til kommentar om vannskade desember 2024.

**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 Haneseth VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2025: Bytte av avløpsrør i kjeller.  
Tatt vekk bideet på hovedbad samt byttet toalett.

**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 Viser til vannlekkasje i 2022/2024.

**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 Fjukmoen Vaktmesterservice.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2015: Bygd utendørsterasse /platt - Egeninnsats/ufaglært.  
2018: Byttet vinsjibord på garasjetak / forsterket og byttet bordkle ved garasjeport åpning - Egeninnsats /ufaglært.  
Ca 2020: Byttet og montert ny garasjeportåpner på garasje 1 - Egeninnsats /ufaglært.  
2021: Nytt rekkverk ved terrasse + hovedtrapp byttet - Egeninnsats/ ufaglært.  
2022: Nye garasjeporter montert + ny garasjeportåpner på garasje 2 montert- Fjukmoen Vaktmesterservice

**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 Elektro Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Mars 2023: Utskifting av spotter og dimmere i gang, stue og kjøkken.  
2022: Byttet lamper over garasjeporter - egeninnsats.  
Fortløpende fra 2009-2025: Lamper i huset er skiftet av ufaglærte/egeninnsats.

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

Nei  Ja Kommentar Det finnes samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjeldende spotter og dimmer i hoved gang, stue og kjøkken.

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

Nei  Ja Kommentar Vet ikke.

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

Nei  Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg kjenner til.
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.  
 Nei  Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.  
 Nei  Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.  
 Nei  Ja Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?  
 Nei  Ja Kommentar
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?  
 Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?  
 Nei  Ja Kommentar
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Badstuen har vært lite i bruk. Ovnens har tidsur og slår inn og begynner å varme på 3. Vinduer i stuen er byttet i 2018. Kjøleaggregat er i henhold til tidligere eier byttet i 2005. Tak er i henhold til tidligere eier omdekket i 2007/08.

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt 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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

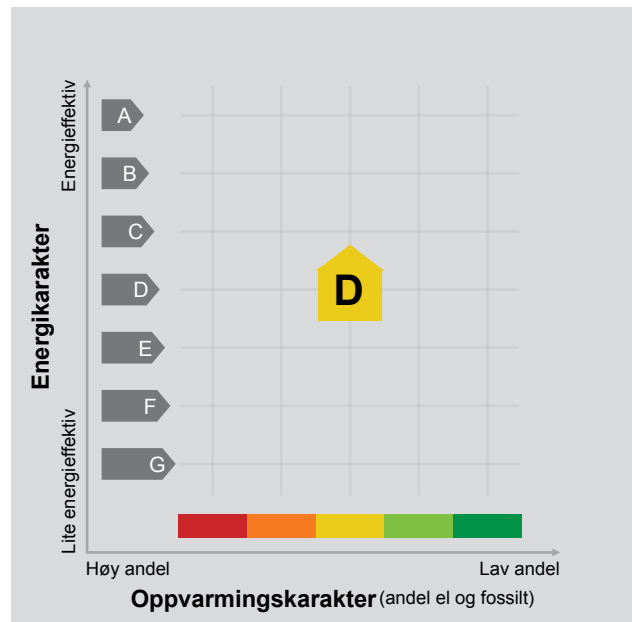
Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.





# ENERGIATTEST

Adresse	Littbakkveien 2
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11365809
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80243
Dato	14.02.2025



**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](http://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)

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Installerer ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin**

**- Redusér innetemperaturen**

**- Redusér fuktigheten**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1988
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	318
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Annen/Ukjent 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

### **Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak utendørs**

### **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 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Littbakkveien 2. Strand.		1/152		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	30.01.87	06.03.87	25/87
Byggherre		Adresse		Tlf.
Eirik Johansen,		8400 Sortland.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" "		" "		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Merknader:

1 etasje : Ingen merknader.  
Kjeller : Trapp til kjeller ikke montert.  
Utvendig : Balkong ikke ferdig.

Arbeidet må være utført innen: 01.12.1988.

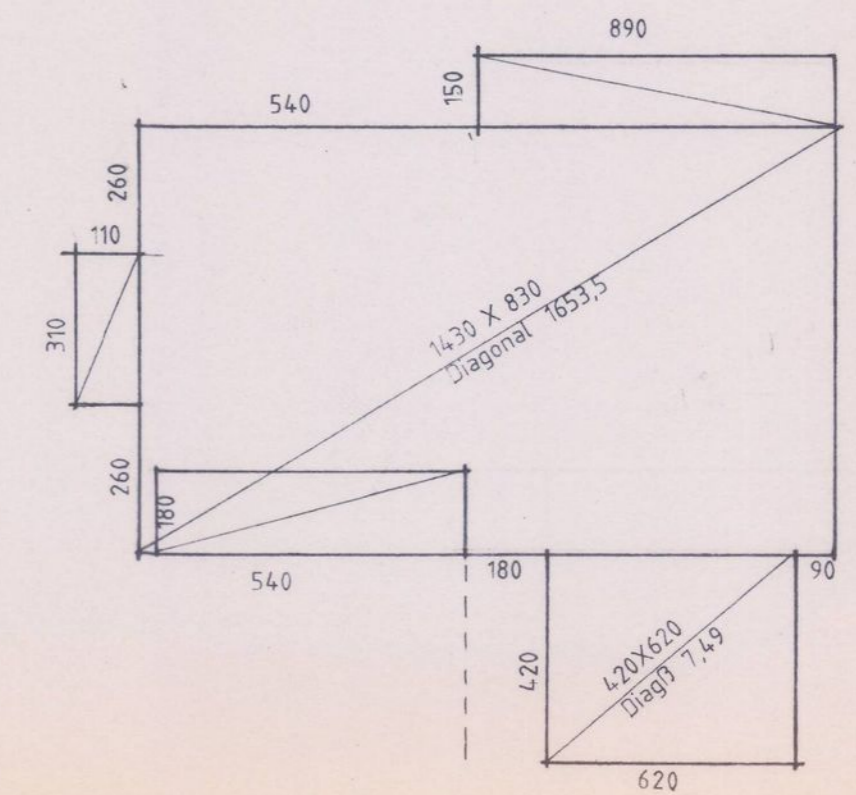
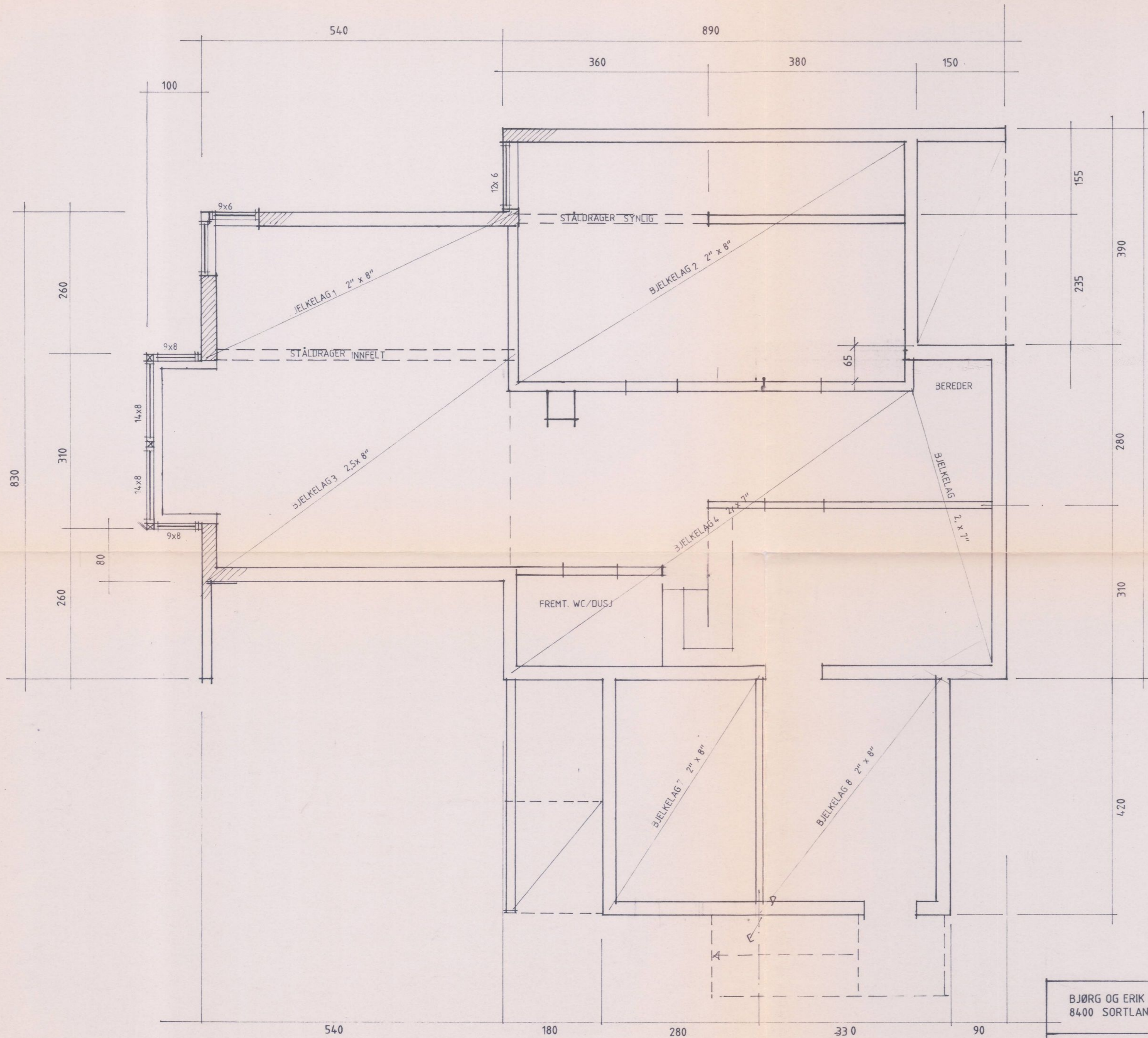
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sortland 03.03.1988.	Olav Halvorsen. Sortland kommune bygningskontrolløren

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

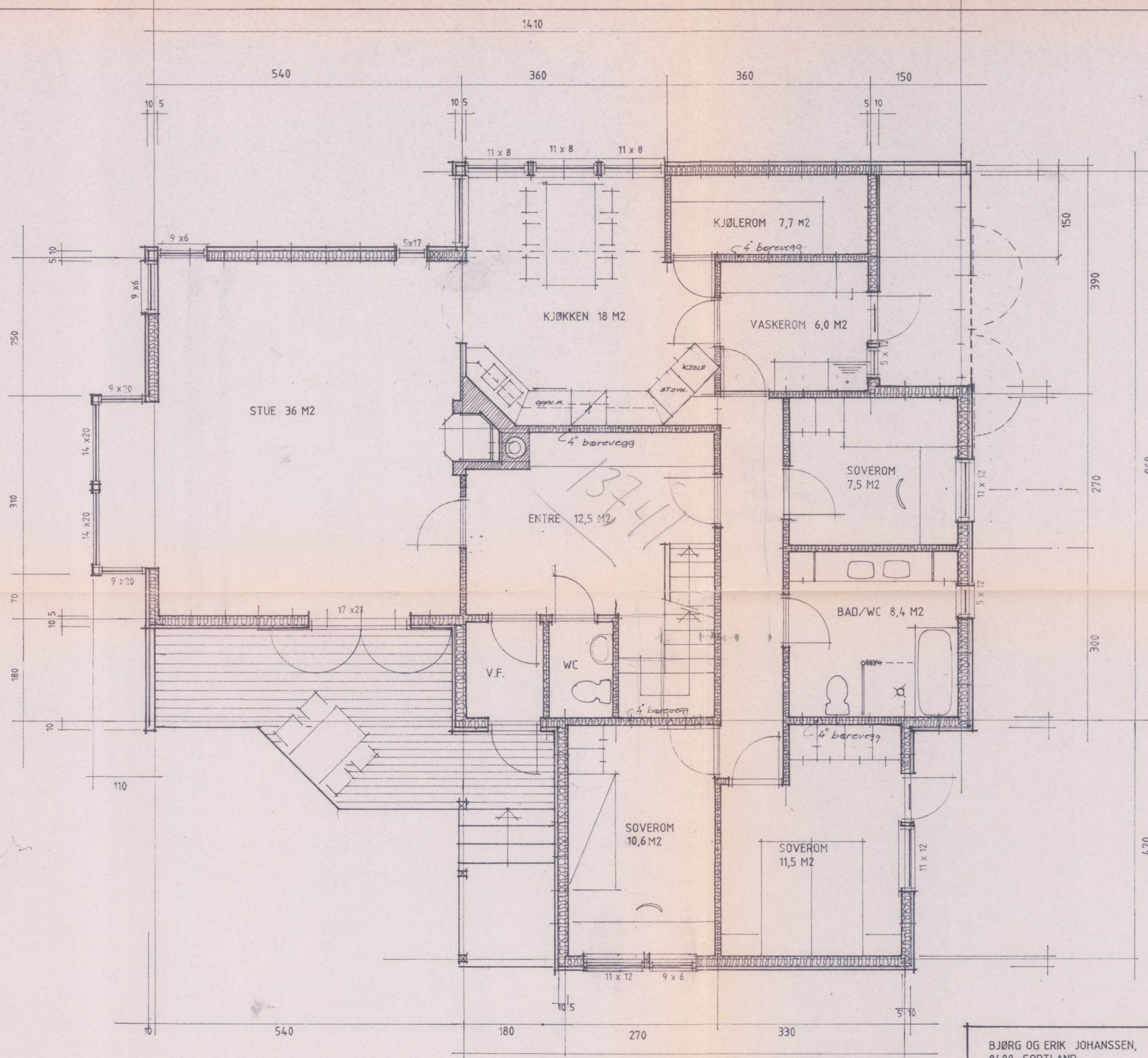




Behandlet og godkjent i  
 Sortland bygnings-  
 saks. 6.3.87  
 Se forøvrig utskrift  
 sak. 25/87  
 Sortland bygningsråd  
 Sortland, 6.3.87  
 E. Hansen

BJØRG OG ERIK JOHANSEN, 8400 SORTLAND		NY BOLIG I LITTBAKKV. 2, STRAND, 8400 SORTLAND	
PLAN KJELLER	MÅL: 1:50	GNR/BNR 1/152	DATO 26 01- 87
OLAV HANSEN, HEIV. 14 8400 SORTLAND			

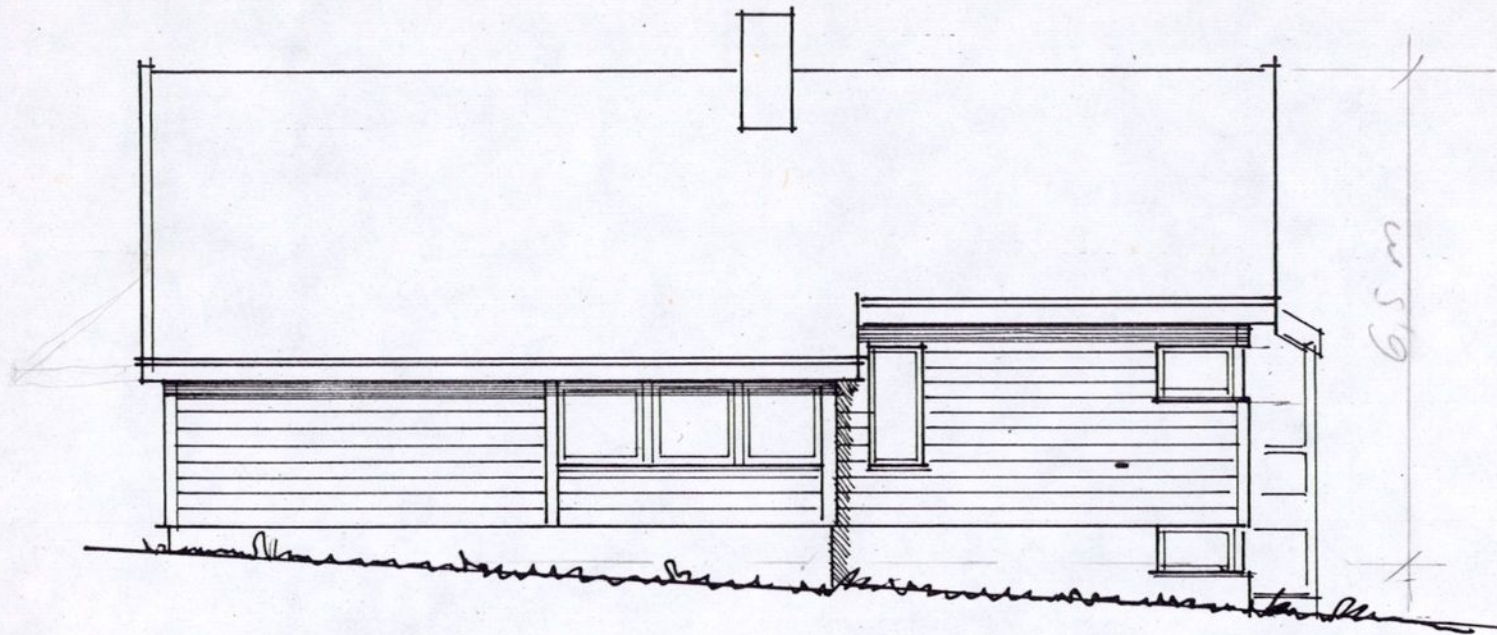
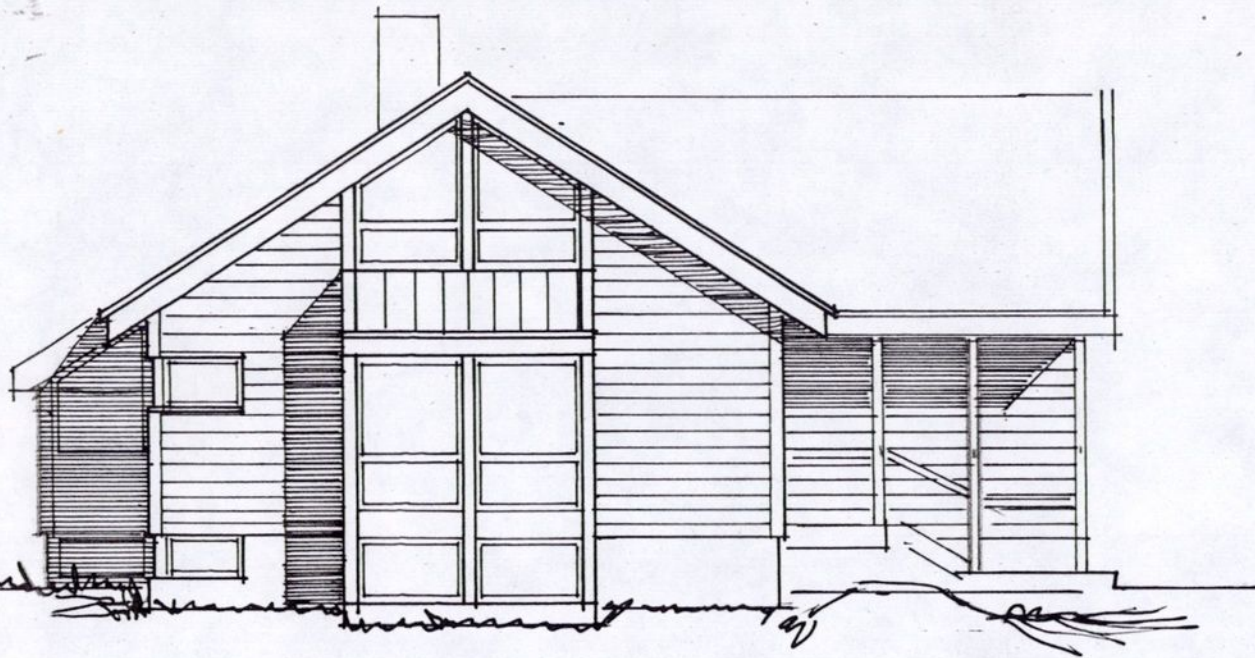




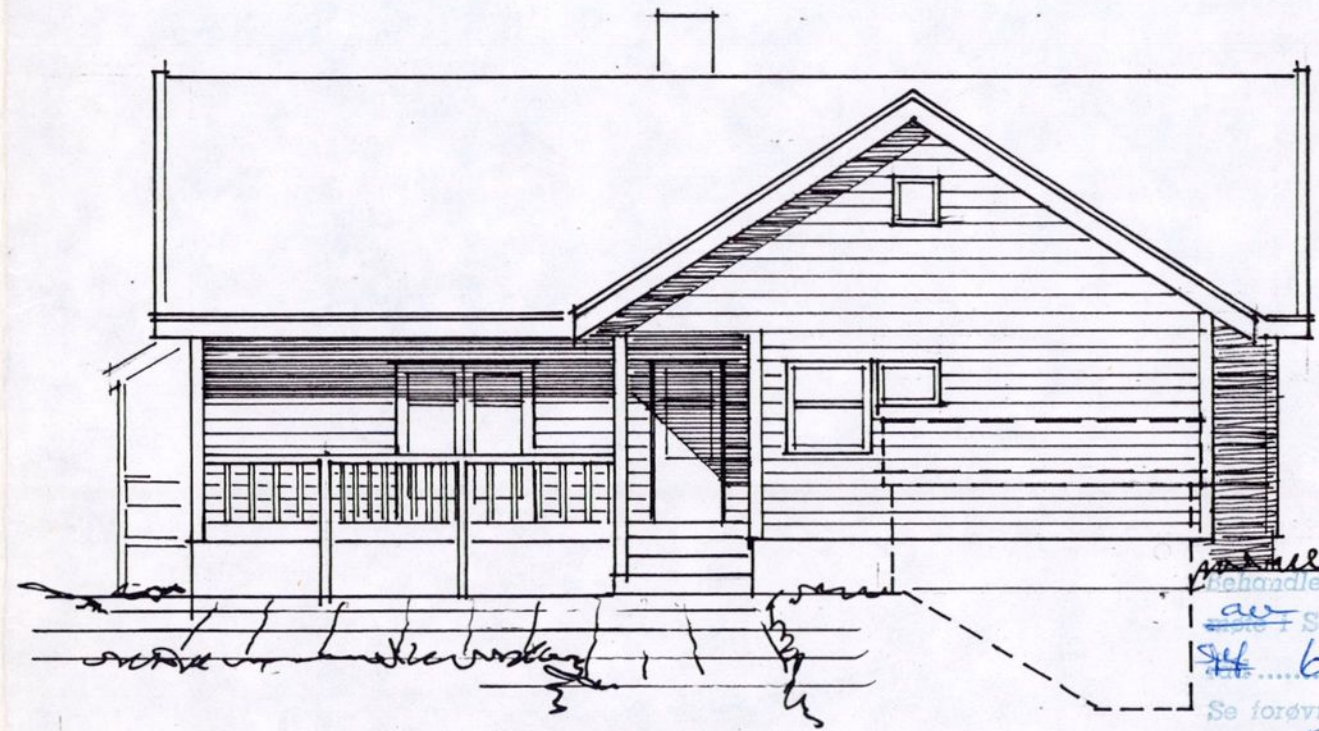
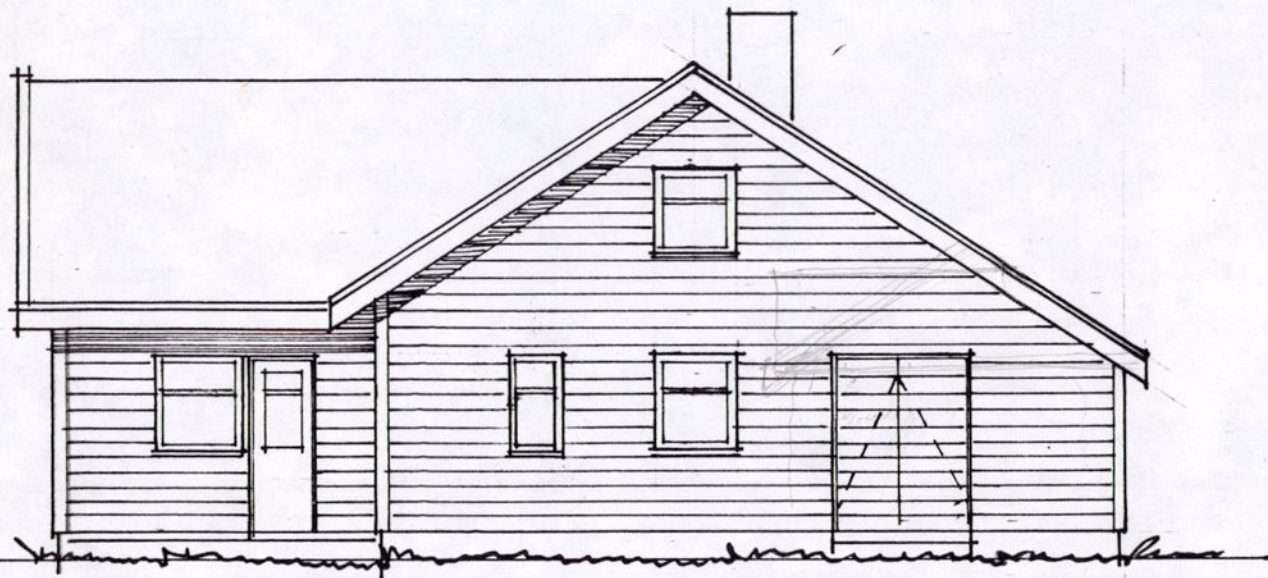
Behandlet og godkjent af  
 Sortland bygnings-  
 råd 6.3.87  
 Se forøvrig utskrift  
 sek. RD/87  
 Sortland bygningsråd  
 Sortland, 6.3.87  
 F. Hansen

BJØRG OG ERIK JOHANSEN, 8400 SORTLAND		NY BOLIG I LITTBAKKV. 2, STRAND, 8400 SORTLAND	
PLAN 1. ETG	MÅL: 1:50	GNR/BNR 1/152	DATO 26 01-87
GLAV HANSEN, HEIV. 14 8400 SORTLAND			





VEST	NORD
ØST	SØR



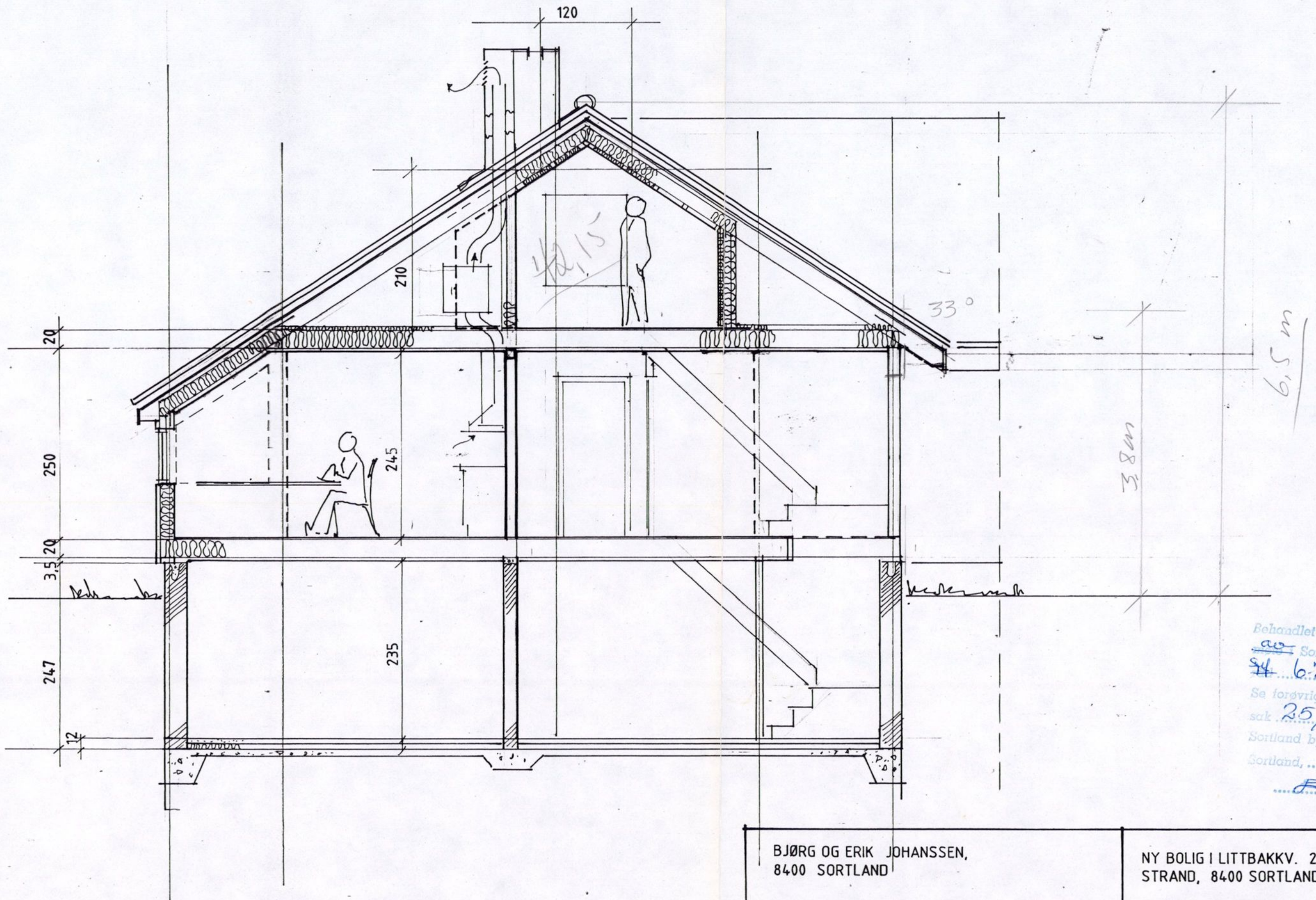
Behandlet og godkjent +  
av Sortland bygnings-  
råd 6.3.87

Se forevrig utskrift  
sak 25/87

Sortland bygningsråd  
Sortland, 6.3.87  
E. Fjæstad

BJØRG OG ERIK JOHANSEN, 8400 SORTLAND		NY BOLIG I LITTBAKKV. 2, STRAND, 8400 SORTLAND	
FASADER	MÅL: 1:100	GNR/BNR 1/152	DATO 26 01-87.
OLAV HANSEN, HEIV. 14 8400 SORTLAND			





Behandlet og godkjent  
 av Sortland bygnings-  
 råd 6.3.87.  
 Se forørig utskrift  
 sak 25/87  
 Sortland bygningsråd  
 Sortland, 6.3.87  
 F. Hodse

BJØRG OG ERIK JOHANSEN, 8400 SORTLAND		NY BOLIG I LITTBAKKV. 2, STRAND, 8400 SORTLAND	
SNITT	MÅL: 1:50	GNR/BNR 1/152	DATO 26 01- 87
	OLAV HANSEN, HEIV. 14 8400 SORTLAND		



## SORTLAND KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "STRAND".

#### § 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor reguleringsgrensen som vist på planen.

#### § 2

Boligområder, fellesbestemmelser.

- a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1-etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1+S på planen kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

#### § 3

Områder for rekkehusbebyggelse.

- a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.
- b) Garasjer/parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.
- c) Husplassering på rekkehusparsellene er på planen vist som veiledende illustrasjon. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldende husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørstier, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasser m.v.

#### § 4

Områder for småhusbebyggelse.

- a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.
- b) Bebyggelse skal plasseres med møneretning som vist på planen.
- c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.



Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

## § 5

Forretningsområde.

- a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering samt av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- d) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige  $U=0,5$ .

## § 6

Offentlige områder.

- a) Områdene tillates kun brukt til de formål som er angitt på planen.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U=0,4$ .

## § 7

Landbruksområder.

- a) Innenfor landbruksområdet tillates kun oppført bygninger tilknyttet landbruket, slik som våningshus og driftsbygninger med tilknytning til det enkelte bruk.

## § 8

Felles grøntområde og friområder.

- a) Friområdene kan ikke bebygges. Bygningsrådet kan tillate nødvendige innretninger for bruk av områdene.

§ 9

Trafikkområde.

I område C kan det oppføres kai samt anlegges småbåthavn.

§ 10

Friluftsområde.

- a) Friluftsområdene unntatt områdene J og K kan ikke bebygges.
- b) Områdene J og K tillates bebygget med naust for mindre fartøyer. Hvert enkelt naust kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>.  
Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan før området i sin helhet eller for deler av det, før anmeldelsen av ett enkelt bygg behandles.

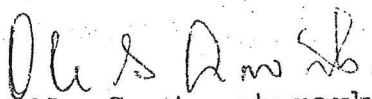
§ 11

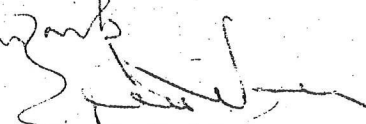
Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 23. februar 1979.

  
Ole S. Aavatsmark

  
Erik Dahl



# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	152	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243780249	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	11365809	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Littbakkveien 2, 8406 SORTLAND

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.02.2023	Tilsyn av fyringsanlegg	24.10.2024	Feiing av skorstein

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243780249

BruksenhetId	243782446	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	11368271	Bruksenhetsnummer	0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243782446.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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





Sortland kommune

# Grunnkart

Eiendom: 1/152  
Adresse: Littbakkveien 2  
Dato: 14.02.2025  
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. usvis 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.



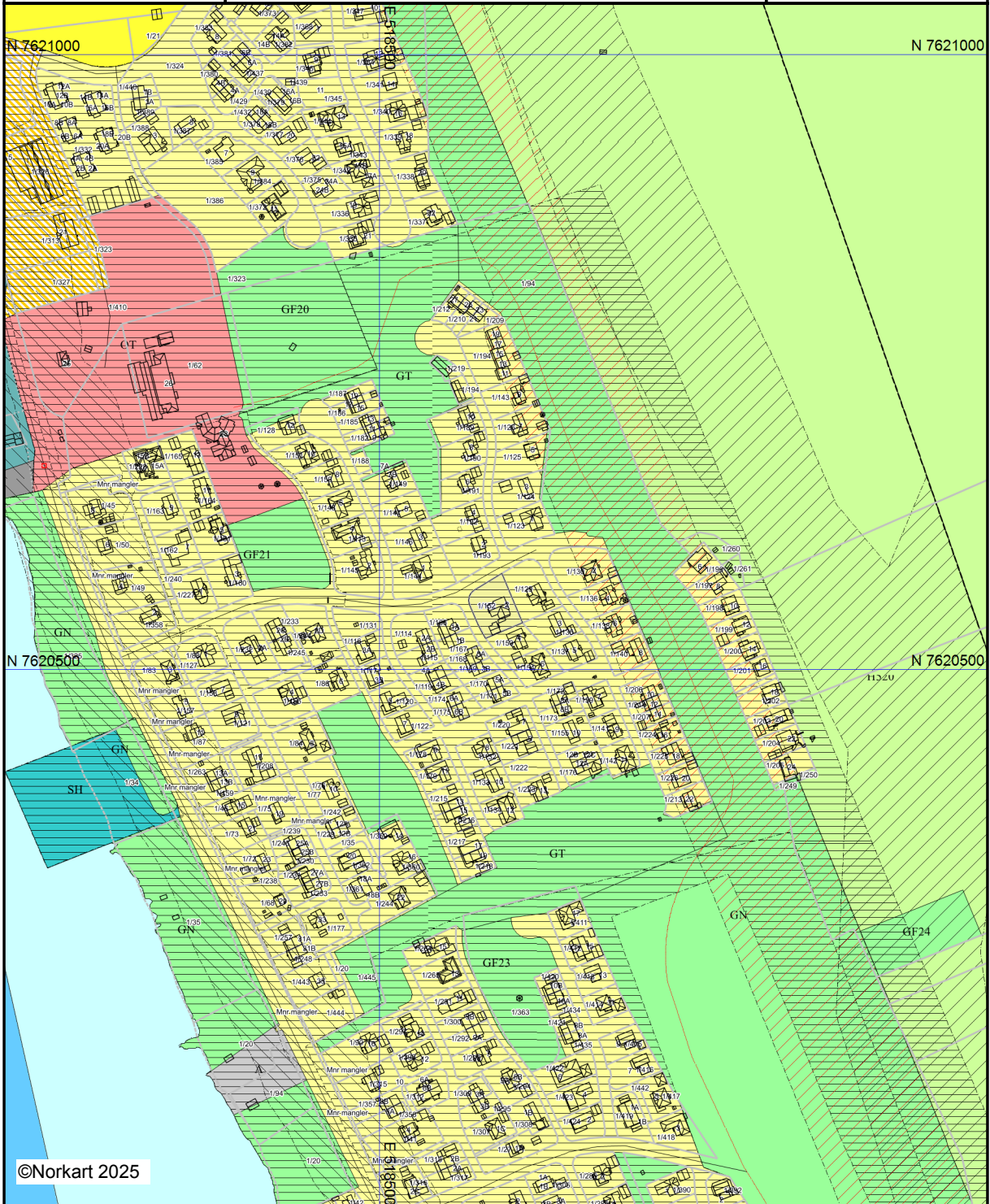
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/152  
Adresse: Littbakkveien 2  
Dato: 14.02.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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



**Postadresse:** Postboks 117  
**Postnr./-sted:** 8401 Sortland  
**Telefon:** 76 10 90 00  
**E-post:** postmottak@sortland.kommune.no  
**Hjemmeside:** <http://www.sortland.kommune.no>

14.02.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### GJELDER EIENDOMMEN

---

<b>Gårdsnr:</b> 1	<b>Bruksnr:</b> 152	<b>Festenr:</b> 0	<b>Seksjonsnr:</b> 0
<b>Adresse:</b> <a href="#">Littbakkveien 2, 8406 Sortland</a>			

---

### 2000 LEGALPANT

---

Ingen heftelser med legalpant

Eiendommen har restanse på kommunale avgifter på kroner 0 inkl. renter og gebyrer pr. d.d.  
Restansen gjelder for termin ..

---

### KOMMENTARER

---

Eiendommen har ingen restanser pr 14.02.2025



Littb. v. 2

152

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)

# MÅLEBREV

J nr

113/81

Målebrev nr

1290

Målebrev over —

G nr

1

B nr

152

Festenr

Bruksnavn

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

Dato

15.4.82

holdt —

Beskrivelse av forretningen

Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.1 bnr.94.  
Forretningen er utført som kontorforretning.  
Markdata er hentet fra forretningen avholdt den 17.10.80.  
Delingen er godkjent av bygningssjefen som ref.sak 118/81,29.9.81.

DAGBOKFØRT

05.mai.82 02741

SORENSKRIVEREN I  
VESTERÅLEN

Dagbokstempel A 149

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Sortland kommune

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn

Lars Nyvold

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

Sortland, den 15.4.82

*John H. Weydahl*  
leder av oppmålingsmyndighet

*Lars Nyvold*  
Saksbehandler

Tinglysning

DAGBOKFØRT

05.mai 82 02741

SORENSKRIVEREN I

VESTERÅLEN

Dagbokstempel

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

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.100,-.

Dok.avgift betalt med kr.

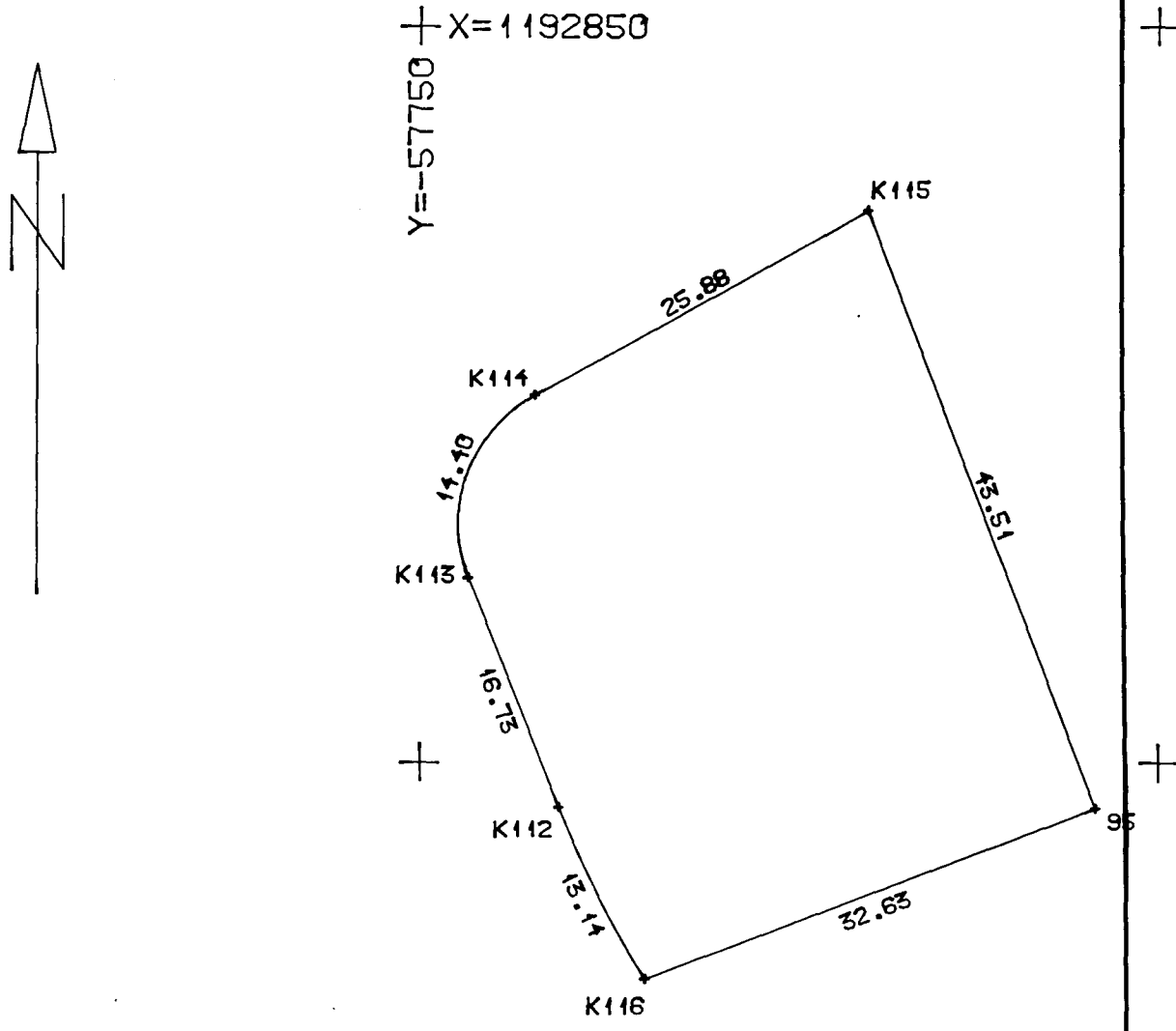
Merknad etter tgl1.§ 11

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	1	Bnr	152	Festnr	<b>MÅLEBREVSKART</b>	
Representasjonspunkt						
X	1192809.	Y	-57731.	Z		
Koordinatsystem				Kartblad		
Målestokk				Areal		
1/ 500				1376.3 M <sup>2</sup>		

2



	Y	X
Pkt 95	-57 733 4531	1192 777 095
" K116	-57 762 9344	1192 760 445
" K112	-57 769 8617	1192 772 185
" K113	-57 775 9349	1192 787 744
" K114	-57 771 5297	1192 800 167
" K115	-57 743 9137	1192 811 764
	K115 1192851.510	-57119.710 73.51

BUELENGDE	RADIUS	MERKING
13.14	76.50	
14.40	10.00	



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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1375.2
Etablert dato	05.05.1982	Historisk oppgitt areal	1376,3
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1982			1/94 (-1376,3), 1/152 (1376,3)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620552.11	518594.62	0	Ja	1375.2	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN MARITA F140181*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LITTBAKKVEIEN 2 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Littbakkveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11365809		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.03.1988
2	11368271		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1989

1: Bygning 11365809: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.03.1988

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	320
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	320
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.03.1987	06.03.1987
Igangsettingstillatelse	06.04.1987	06.04.1987
Tatt i bruk	03.03.1988	03.03.1988

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Littbakkveien 2	H0101	1/152	310	4	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	137	0	137	0	0	0
K01	0	131	0	131	0	0	0

### 2: Bygning 11368271: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1989

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	52
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.05.1989	19.05.1989
Igangsettingstillatelse	01.06.1989	25.02.1994
Tatt i bruk	01.10.1989	25.02.1994

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/152	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	15	15	0	0	0
H01	0	0	37	37	0	0	0

## Littbakkveien 2

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

🚶 Strand	6 min 🚶
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.5 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	27 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 39 min 🚶

### Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
95 elever, 9 klasser	0.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
424 elever, 30 klasser	4 km
Sortland videregående skole	6 min 🚶
650 elever, 32 klasser	4 km
Sortland videregående skole - Filial ...	15 min 🚶

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Aronsvei 26	10 min 🚶
---------------	----------

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

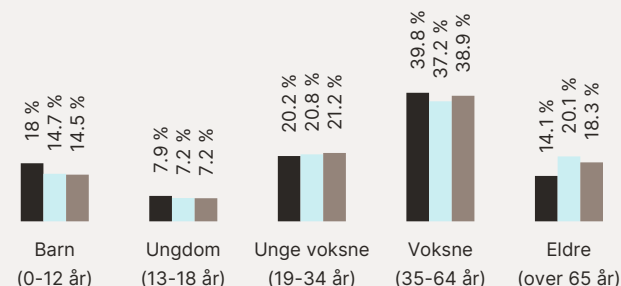


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586


### Barnehager

Strand barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
51 barn	0.3 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	6 min 🚶
27 barn	3.7 km
Sigerfjord barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
40 barn	4.9 km


### Dagligvare


Coop Extra Strand	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Rema 1000 Sortland	5 min 🚶
PostNord	3 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået  
Lite støynivå 85/100


 Trafikk  
Lite trafikk 82/100

## Sport

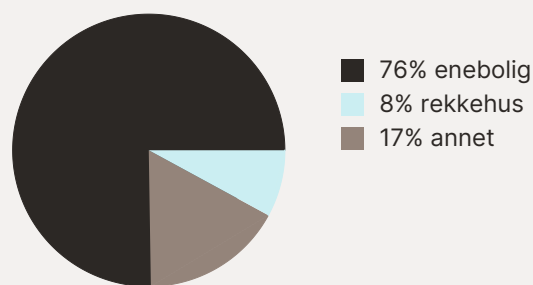
 Strand skole 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Sortland idrettsplass 7 min   
Ballspill, sandvolleyball 4 km



 Expo Trening 5 min 



 Feel24 Rådhusgata 6 min 

## Boligmasse

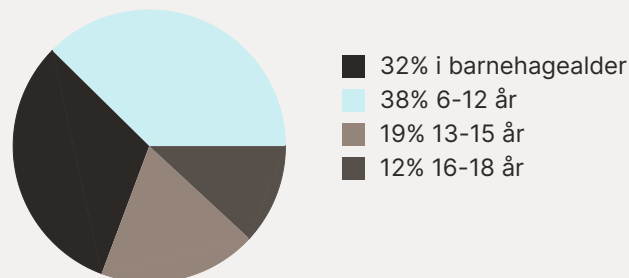


## Varer/Tjenester

 Skibsgården Senter 7 min 

 Apotek 1 Sortland 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



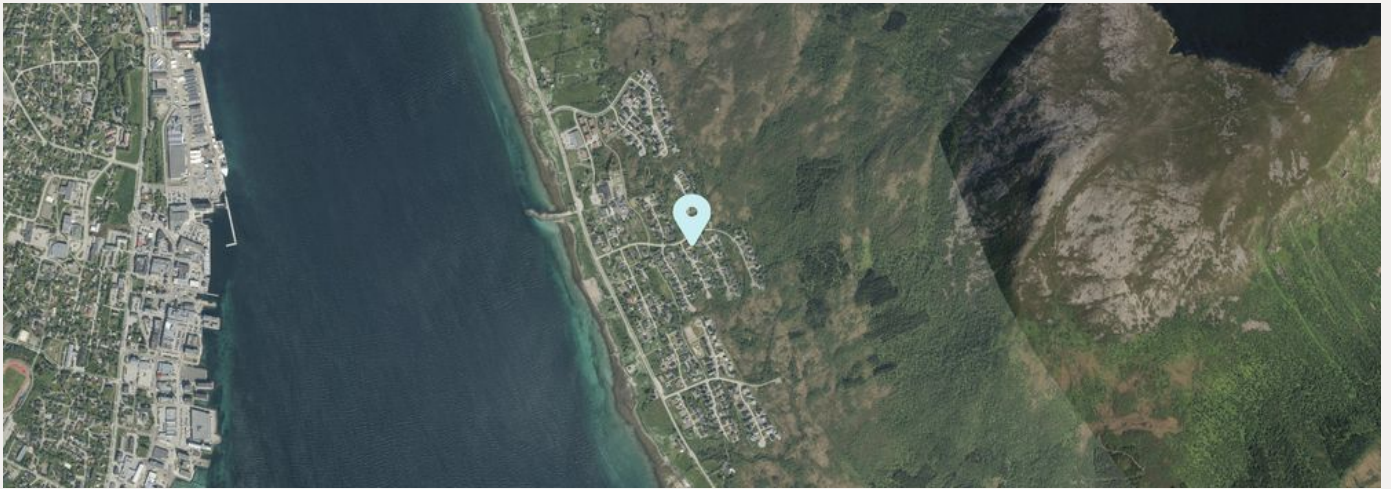
0% 43%

 Strand  
 Sortland kommune  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%









# Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/152//





# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

<b>Kommunenr.</b>	1870	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	152	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Littbakkveien 2, 8406 SORTLAND								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2014001
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 375 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 1979018 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 1 375 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1979018
<b>Navn</b>	Strand Boligfelt
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	23.02.1979
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/683/bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/683/bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 94 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 1 281 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B.instr.sak 45/82





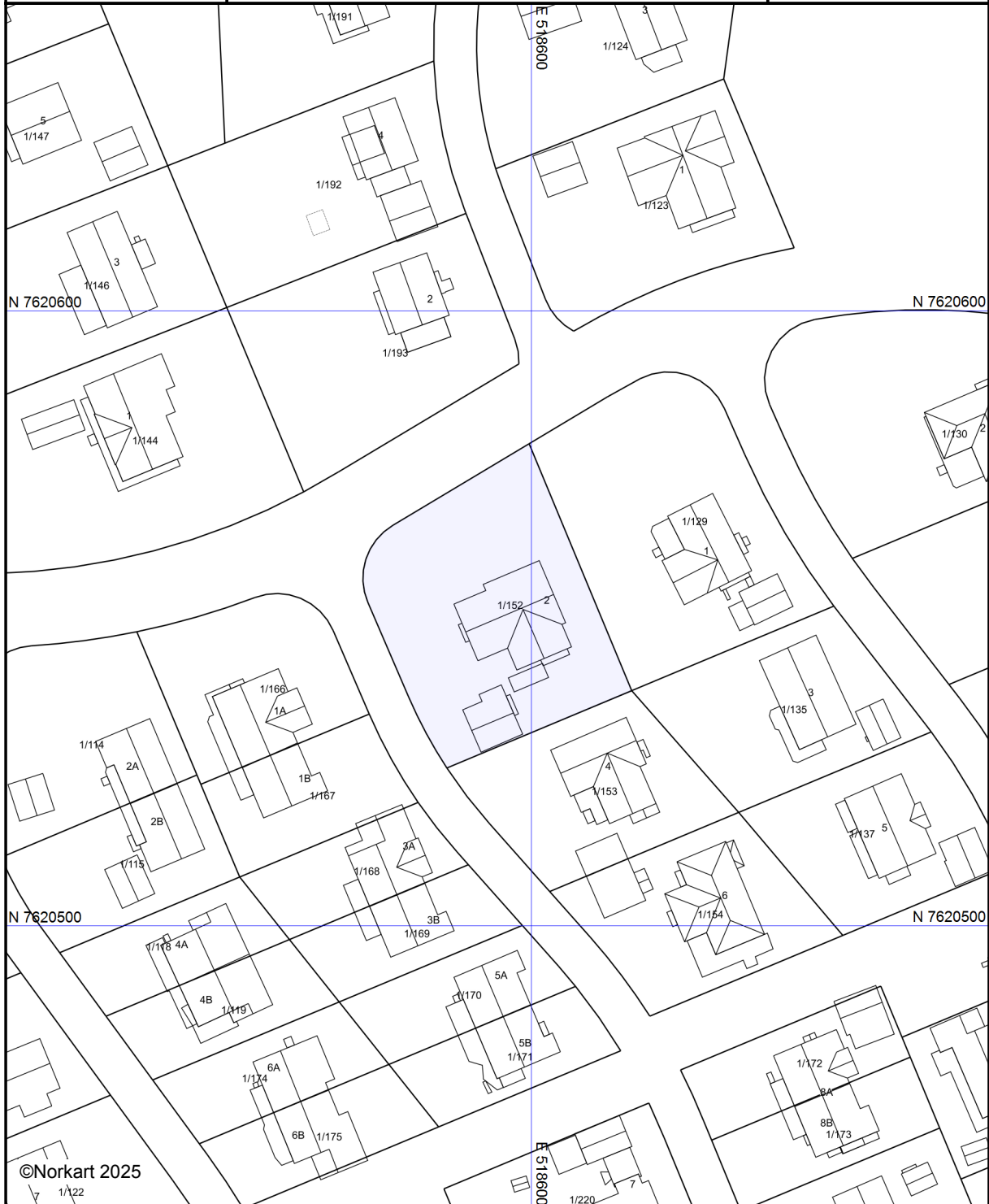
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/152  
Adresse: Littbakkveien 2  
Utskriftsdato: 14.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

1/122

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

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

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

## Tegnforklaring



Sortland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/152  
Adresse: Littbakkveien 2  
Dato: 14.02.2025  
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


*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*


 Park

 Turveg


*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Friluftsområde (på land)


*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

 Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift radius