

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Aspåsveien 14, 8402 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1055

Markedsverdi

5 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 20840-1329

Referansenummer: DC1937

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VESTERÅLEN



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.



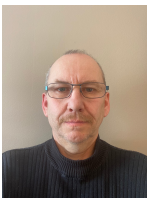
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Oppsummering tilstand

Enebolig m/garasje, med grunnoppføring iht. de ulike byggeår, oppført i 1975 og tilbygget i 1978, 1995 samt ombygget i 2013 samt stedvis modernisering i ettertid, med de kvalitetene dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

Boligen er oppført med 2. etasje, 1. etasje og underetasje med garasje tilbygget i bolig med innvendig adkomst via vaskerom/gang samt frittstående garasje.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bygning er forøvrig med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Boligen er blitt noen år, og fremstår som normalt vedlikeholdt med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet selv om den stedvis har defekter og skader. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekke er utført med folietekking (Sarnafil). Befart fra bakkenivå. Glasstak over deler av terrassen.

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Stedvis taknedløp i stål. Snøfangere.

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Det er stedvis murkonstruksjon i tilbygget del av stue. Utvendig stående og liggende bordkledning.

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning. Det er stedvis murt veggkonstruksjon i tilbygget del av stue.

Takkonstruksjon er utført som plassbygd valmtakonstruksjon i 2. etg. og saltakkonstruksjon i 1. etg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Stedvis etterisolert etter byggeår.

Takkonstruksjon er utført som plassbygd sperrekonstruksjon over deler av terrassen, i utførelse iht. byggeår.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1995 og byggeår 1974.

Bygningen har malt teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt skyvebalkongdør i tre.

Terrasse er utført i betongkonstruksjon m/påliggende skifer.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malte plater, malt strie og panelplater.

Himling er utført med himlingsplater, panelplater og stedvis malt panel. Overflater gulv er utført hovedsakelig parkett, skifer i deler av stue og stedvis vinylbelegg.

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. I tilbygget del av stue er det betongdekke med skifer.

Bygget er oppført uten bruk av radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre ved byggeår.

Boligen har elementpipe fra byggeår 1995.

Overflate vegger er utført med malte plater og panel samt stedvis murte vegger.

Himling er utført med panel og malte plater. Synlig isopor i himling i bod. Overflater gulv er utført med skifer i hall og toalettrom, parkett og laminat i øvrige oppholdsrom. Betong på gulv i bod.

Garasje er utført med betong på gulv og synlig isopor i himling under betongdekke(terrassedekke) og murte vegger.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble registrert fuktnivå på 11%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Malt tretrapp mellom 1. og 2. etg, samt tretrapp med parkett i trinnene til u.etg. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

Boligen har slette og profilerte dører med trekarmen. Stedvis fornyet etter byggeår.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Våtrom fra 1997. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med himlingsplater. Overflater ble fornyet ca. 1990.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Våtrommet har ukjent sluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Våtrommet har innredning med dobbelt servantbeslag, toalett, dusjkabinett og innebygget badekar.

Fuktstyrt elektrisk avtrekk i himling.

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

Vaskerom u.etg.

Våtrom fra byggeår 1975. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

Overflater på vegg i våtrom er utført med malt strie og stedvis fliser over innredning. Himling er utført med panel.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt skyllekar i stål.

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot innredning. Målt verdi er 10%. Kritisk grense er ca. 20%.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredning er fornyet med nye fronter i

Beskrivelse av eiendommen

2010.

Ventilator med avtrekk til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom u.etg.

Overflater på vegg er utført med malt strie og skiferfliser på gulv.

Himling er utført med panel.

Toalett og servant.

Badstu/dusjrom u.etg.

Overflater på vegg er utført med panel i badstu og panel/fliser i dusjrom og ubehandlet betong på gulv i badstue og fliser i dusjrom.

Himling er utført med panel.

Badstuovn og dusjhjørne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og stedvis med kobberrør med plastkappe, stedvis fornyet. Det er montert vannmåler.

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

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

Det er installert varmepumper i stuen. Produksjonsår på pumpene er ca. 2000 og 2020. Iflg. eier.

Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereder er montert i rom under trapp til 1. etg.

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

Automatsikringer.

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra byggeår. Iflg. opplysninger gitt på befaring skal drenering rundt boligen være fra ca. 2000.

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.

Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med belegningsstein.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Det er oljetank i glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 290 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 267 m²

Totalpris 5 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger

bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Fremlagte og godkjente tegninger gjelder kun utført tilbygg 2.

etg. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent

dokumentasjon.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger

bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

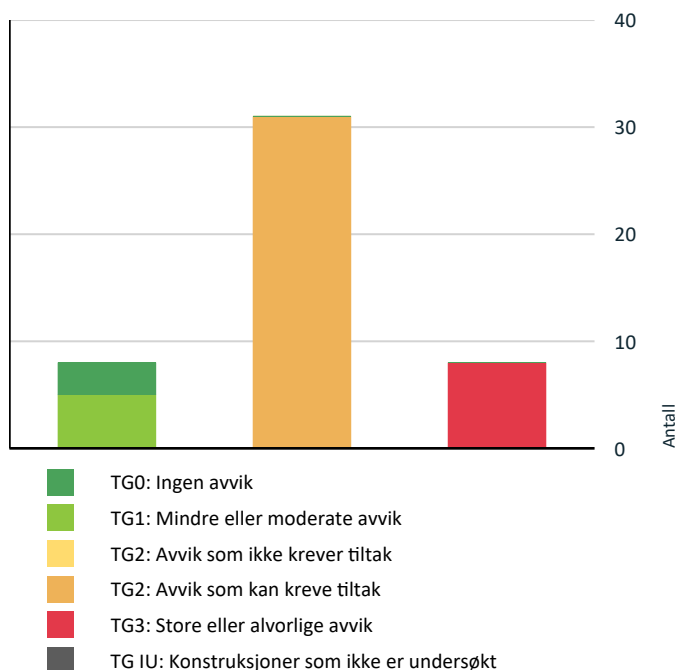
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

Garasje er plassert i tomtegrense mot øst. Fremlagt tillatelse

for plassering datert 13.09.2017.

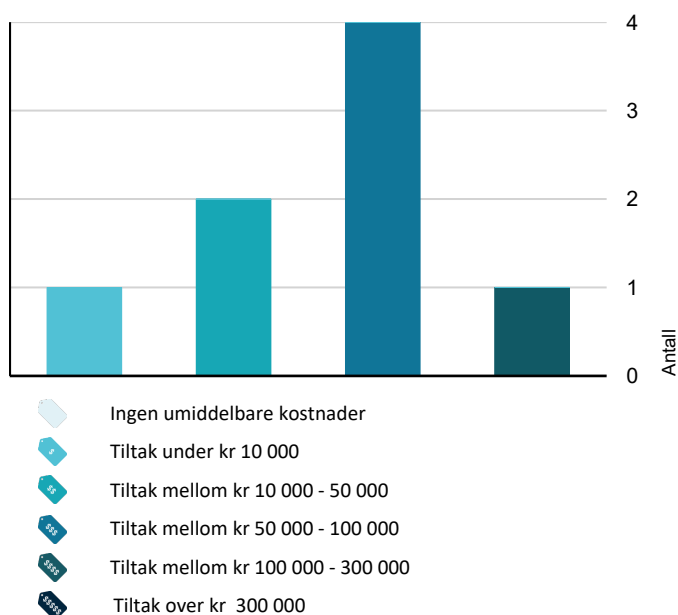
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

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

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

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller. Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.

Utvendig bod er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av tilstandsrapporten!

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg stue

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	! Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank Gå til side	! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
! Utvendig > Taktekking Gå til side	! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	! Spesialrom > Underetasje > Badstue m/dusjrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	! Spesialrom > Underetasje > Badstue m/dusjrom > Teknisk anlegg Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
! Utvendig > Vinduer Gå til side	! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Utvendig > Dører Gå til side	! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
! Innvendig > Overflater Gå til side	! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	
! Innvendig > Radon Gå til side	
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Iht. eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder.

Vedlikehold

Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Garasje
1995	Modernisering	Tilbygg mot vest samt skifte av bordkledning, skifte av vinduer i 1. etg., nytt taktekke, fornyelse av elektrisk installasjon, bl.a. ved automatsikringer og div. kabelstrekk.
2016	Modernisering	Installering av varmepumpe.
2014	Modernisering	Skiftet heve-/skyvedør.
2013	Ombygging	Ombygget
2010	Modernisering	Fornyelse av kjøkkeninnredning, bl.a. ved skifte av fronter.
2000	Modernisering	Etterisolering av takkonstruksjonen. Skiftet drenering.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med folietekking (Sarnafil). Befart fra bakkenivå. Glasstak over deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er også naturlig ved skifte av takteking at undertak også skiftes.



! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Stedvis taknedløp i stål. Snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Lekkasjer fra takrenner medfører økt fuktbelastning på bordkledning med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader. Taktekke og beslag er snødekket og tilstand er utelukkende vurdert ut ifra alder og materiale. Skadet taknedløp ved hovedinngang. Manglende montasje av snøfangere på glastekking medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Når det monteres snøfangere så må det monteres på begge sider av boligen av sikkerhetsmessige årsaker for å forhindre skjevbelastninger på takkonstruksjonen. Nærmere undersøker må til for å avklare årsak og eventuelle behov for tiltak når taktekke er snøfritt.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Det er stedvis murkonstruksjon i tilbygget del av stue. Utvendig stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Manglende og utilstrekkelig lufting bak bordkledning medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle skader og eventuelle tiltak for utbedring. Ved skifte av bordkledning bør det etableres tilfredsstillende lufting bak bordkledning.

TG 3 Veggkonstruksjon - tilbygg stue

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning. Det er stedvis murt veggkonstruksjon i tilbygget del av stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett. Det lekkasje mellom støpt terrassedekke og yttervegg ved skyvebalkongdør/vinduer i tilbygget del av stue.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak for å utbedre lekkasjen. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare omfang og eventuelle tiltak for utbedring av lekkasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lekkasjer ved vinduer og skyvedør i tilbygget del av stue.



Lekkasjer ved vinduer og skyvedør i tilbygget del av stue.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd valmtakkonstruksjon i 2. etg. og saltakkonstruksjon i 1. etg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Stedvis etterisolert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er stedvis ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsuke iht. gjeldende retningslinjer. Det er registrert fuktskjolder og anløp til råte i undertak. Det ble ikke registrert fuktighet ved befaringstidspunktet og disse skadene er sannsynlig gamle og fra før det ble lagt ny taktekkning.

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

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring. Grunnet redusert befaring/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst/ gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

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

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



Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd sperrekonstruksjon over deler av terrassen, i utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskader i sperrer og drager på overbygget del av terrasse der det er benyttet glasstak som tekking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare omfang av tiltak for utbedring av råteskadede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1995 og byggeår 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vindusglass i boligen fra før 1976. Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975, og importerte ruter frem til 1980, kan inneholde miljøfarlige stoffer. Ved utskifting av vindu må det påregnes tiltak iht. gjeldene forskrift. Forventet levealder på vinduer er stedvis oppnådd. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning.



TG 2 Dører

Bygningen har malt teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt skyvebalkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslagsløsning under hovedinngangsdør medfører fare for fukt inn i konstruksjonen. Forventet levealder på dører er snart oppnådd. Det er lekkasje under skyvebalkongdør i tilbygget del av stue i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Lekkasjen under balkongdør i 1. etg bør utbedres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i betongkonstruksjon m/påliggende skifer.

Vurdering av avvik:

- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Tilstandsrapport

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett. Det lekkasje mellom støpt terrassedekke og yttervegg ved skyvebalkongdør/vinduer i tilbygget del av stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for å utbedre lekkasjen. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare omfang og eventuelle tiltak for utbedring av lekkasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskader i parkett i 2. etg. Skader etter tidligere montert innredning på tidligere vaskerom i 1. etg. Stedvis noe slitasjemerker på parkett i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare årsak til fuktskadene på parkett ved balkongdør og vinduer i 2. etg.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malte plater, malt strie og panelplater.
Himling er utført med himlingsplater, panelplater og stedvis malt panel.
Overflater gulv er utført hovedsakelig parkett, skifer i deler av stue og stedvis vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. I tilbygget del av stue er det betongdekke med skifer.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 1. etg. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stuen i 1. etg. Det er stedvis knirk i etasjeskille. I tilbygget del av stue er etasjeskille i betong med skifer. Dette etasjeskille er tidligere del av tidligere terrasse anlagt med fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Radon

Bygget er oppført uten bruk av radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår 1995.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflate vegger er utført med malte plater og panel samt stedvis murte vegger.

Himling er utført med panel og malte plater. Synlig isopor i himling i bod. Overflater gulv er utført med skifer i hall og toalettrom, parkett og laminat i øvrige oppholdsrom. Betong på gulv i bod.

Garasje er utført med betong på gulv og synlig isopor i himling under betongdekke(terrassedekke) og murte vegger.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble registrert fuktnivå på 11%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlig isopor i bod og garasje. Det er registrert saltutslag og misfarget grunnmur i bod. Synlig isopor er utløsende for TG 3. Riss og sprekker i betonggulvet i garasjen.

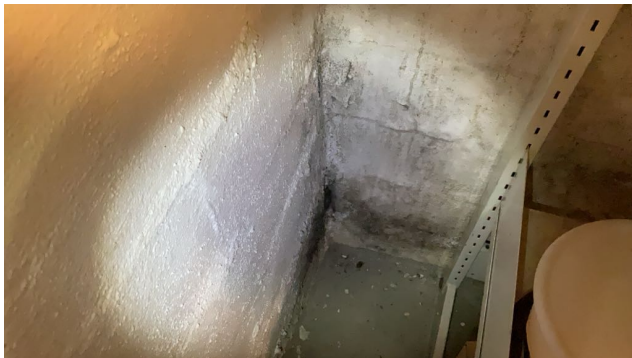
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Synlig isopor må tildekkes av ubrennbare plater.
Tilfarergulv/tregulv på betonggulv er generelt å anse som risikokonstruksjon. Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon.
Hulltaking i rom under terreng er kun utført som stikkprøvekontroll (på ett sted i boligen) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre deler av boligen. Nærmere undersøkelse anbefales generelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📍 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom 1. og 2. etg, samt tretrapp med parkett i trinnene til u.etg. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- 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 åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



📍 TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette og profilerte dører med trekarmer. Stedvis fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere stedvis utskifting/utbedring av innvendige dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 1997. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med himlingsplater. Overflater ble fornyet ca. 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vær oppmerksom ved bruk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis motfall til sluk. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har ukjent sluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Sluk under innebygget badekar er ikke mulig å inspisere pga. manglende tilkomst. Forventet levetid er oppnådd på våtrommets tettesjikt.

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.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser vedrørende utførelsen på rørgjennomføringer i våtzone. Det er montert tett dusjkabinett og badekar med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utettheter i tettesjiktet. Vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk mv. dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med dobbelt servantbeslag, toalett, dusjkabinett og innebygget badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere oppgradering av innredning og utstyr ved renovering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

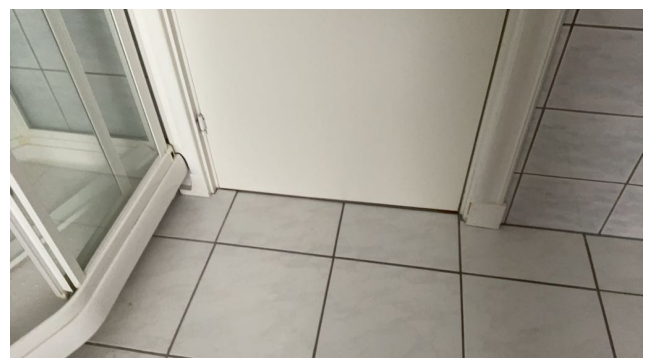
Fuktstyrt elektrisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1975. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater på vegg i våtrom er utført med malt strie og stedvis fliser over innredning. Himling er utført med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vær oppmerksom ved bruk. I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone på vegg. Medfører fare for fuktskader. Forventet levetid er oppnådd på våtrommets tettesjikt.

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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

I forbindelse med eierskifte kan man vurdere en eventuell utbedring av registrerte avvik. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt skyllekar i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere oppgradering av innredning og utstyr.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot innredning. Målt verdi er 10%. Kritisk grense er ca. 20%.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredning er fornyet med nye fronter i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktdeteksjon eller monteres dryppbrett under oppvaskmaskin for synliggjøring av lekkasjer. I forbindelse med eierskifte kan man vurdere en eventuell fornying/oppgradering av innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE M/DUSJROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med panel i badstu og panel/fliser i dusjrom og ubehandlet betong på gulv i badstue og fliser i dusjrom. Himling er utført med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Det må etableres tilluftsventil til badstue og dusjrom.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare omfang og behov for tiltak.



UNDERETASJE > BADSTUE M/DUSJROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

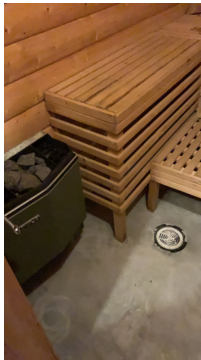
Badstuovn og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med malt strie og skiferfliser på gulv. Himling er utført med panel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og stedvis med kobberrør med plastkappe, stedvis fornyet. Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

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 utskifting av rør.



! TG 2 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.



! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper i stuen. Produksjonsår på pumpene er ca. 2000 og 2020. Iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 1993 er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereider er montert i rom under trapp til 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereider er ikke montert med fast elektrisk tilkobling iht. dagens forskrift. Det er registrert fuktskjolder på veggplater. Manglende avrenningsmulighet eller andre kompensere løsninger medfører fare for fukt- og vannskader ved lekkasje fra varmtvannsbereider.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lekkasjevann bør ledes til sluk eller annet kompensere tiltak. Det anbefales at varmtvannsbereider med effekt over 1500 w har fast elektrisk tilkobling.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 El-kontroll utført i 2009. Registrerte avvik ble utbedret da samt det ble foretatt vedlikehold på anlegget. Fremlagt samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
iflg. opplysninger gitt på befaring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Iht. eier. Samsvarserklæring foreligger i boligmappen iflg. eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Ikke utfylt el-sjekkliste.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

iflg. opplysninger gitt på befaring.

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

Nei

iflg. opplysninger gitt på befaring.

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? Sjekktid samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør 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?
Ja
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

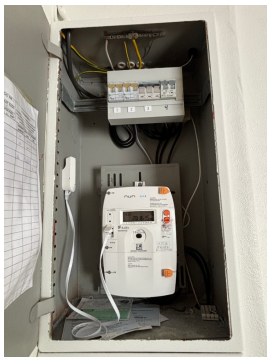
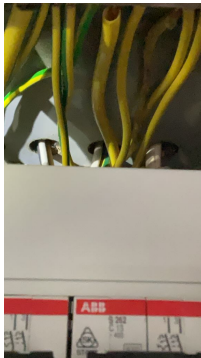
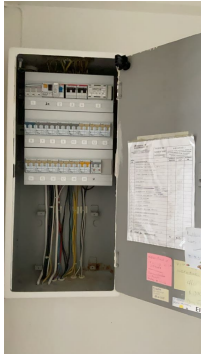
Generell kommentar

Manglende/knekte rørrinnføring i sikringskap. Estimert kostnad er relatert til utbedring av påviste avvik som er utløsende for TG3. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkelser av alle spotter da montert spot i vindu var montert uten bruk av spotkasse.

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

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår. Iflg. opplysninger gitt på befaring skal drenering rundt boligen være fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Stedvis er topplis løst. Dette medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løst puss på muroverflater.

Stedvis riss/sprekker i pusset overflate. Medfører fare for at fukt kan trenge inn og forårsake skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av grunnmur.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur er snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til når snøfri for å avklare eventuelle behov for tiltak.



! TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårds plass med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- 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 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Det er påvist andre avvik:

Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år. Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Oljetank som ikke er i bruk bør fjernes eller at den blir sanert.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Sortland kommunestyre har 27.09. 2018 vedtatt en lokal forskrift som krever at alle nedgravde oljetanker, uansett størrelse, skal reingjøres og graves opp når de permanent tas ut av bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Iht. eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) og som generelt gir et tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder. Utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. ved vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, betonggulv, pulttakkonstruksjon med folietekking, stål takrenner, leddport m/portåpner, gangdør og innlagt strøm.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Bygning 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

267 m²/263 m²

Enebolig: Loftstue, Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Garderobe, 3 Bod, Hall, Kjellerstue, Badstue, Vaskerom, Garasje, Gang, Toalettrom, Dusjrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 650 000

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 8 300 000

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

5 650 000

Konklusjon markedsverdi

5 650 000

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,1 da., med påstående enebolig m/garasje samt frittstående garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde i Vestmarka like vest for sentrum, med gangavstand til bl.a. skoler og barnehager samt kort vei til et attraktivt tur- og skiterreng. Barnevennlig område med adkomst fra veg uten gjennomgangstrafikk. Eiendommens interne beliggenhet i boligområdet ansees som attraktivt.

Bolig med sørvendt hovedfasade gir generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lilleheia 8 ,8402 SORTLAND 193 m ² 1987 5 sov	17-10-2023	4 400 000	4 400 000		4 400 000	22 798
2 Skytterveien 6A ,8402 SORTLAND 192 m ² 1977 5 sov	10-07-2022	4 300 000	4 250 000		4 250 000	22 135
3 Solhøgda 2B ,8402 SORTLAND 263 m ² 1968 5 sov	09-01-2023	5 800 000	5 550 000		5 550 000	21 103
4 Idrettsveien 4B ,8402 SORTLAND 233 m ² 1979 3 sov	27-06-2024	4 700 000	4 700 000		4 700 000	20 172
5 Slalåmveien 19 ,8402 SORTLAND 196 m ² 1983 3 sov	14-11-2024	3 790 000	3 575 000		3 575 000	18 240
6 Slalåmveien 9 ,8402 SORTLAND 252 m ² 1982 4 sov	31-07-2024	3 990 000	3 750 000		3 750 000	14 881
7 Ringveien 7 ,8402 SORTLAND 302 m ² 1959 3 sov	06-11-2024	3 100 000	3 500 000		3 500 000	11 589

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

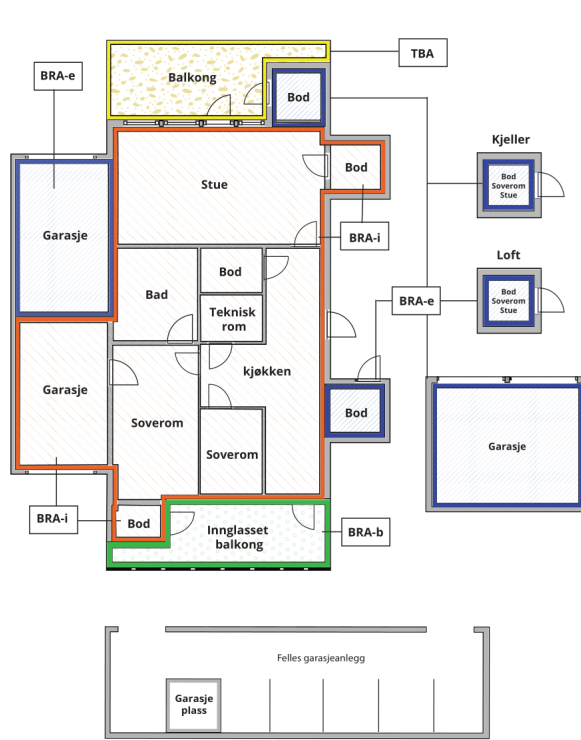
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	11			11	
1. Etasje	118			118	
Underetasje	134	4		138	
SUM	263	4			
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Loftstue		
1. Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Garderobe, Bod		
Underetasje	Hall, Kjellerstue, Badstue m/dusjrom, Dusjrom, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garasje, Gang, Toalettrom, Bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Fremlagte og godkjente tegninger gjelder kun utført tilbygg 2. etg. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu i 1 soverom i u.etg. tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

Garasje er plassert i tomtegrense mot øst. Fremlagt tillatelse for plassering datert 13.09.2017.

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	225	42
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Tove Lundbakk Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1055		0	1092.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aspåsveien 14

Hjemmelshaver

Andreassen Tove Lundbakk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i sør-østlig hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde like vest for Sortland sentrum. Solåpen tomt, med særdeles god utsikt, i rolig og barnevennlig boligområde. Gangavstand til bl.a. skoler, barnehage og idrettsanlegg. Like i nærheten er utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.

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 fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, beplantninger, busker og trær. Belegningsstein på innkjøring og gårdsplass.

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.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig m/garasje samt frittstående garasje. Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig m/hybel/sokkelleil".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Nei
Norges Eiendommer	28.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere takst	18.10.2024		Gjennomgått	17	Nei
Eier	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.02.1995	Fasadetegninger iforb. med tilbygg 2. etg. Det er ikke fremlagt byggemeldte og godkjente plantegninger for u.etg og 1. etg.	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	28.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DC1937>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250062		
Adresse	Aspåsveien 14				
Postnr.	8402	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1978	Hvor lenge har du bodd i boligen?	38 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende Forsikring	Polise/avtalenr	1303393		
Selger 1 Fornavn	Tove Lundbakk	Etternavn	Andreassen		

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 Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

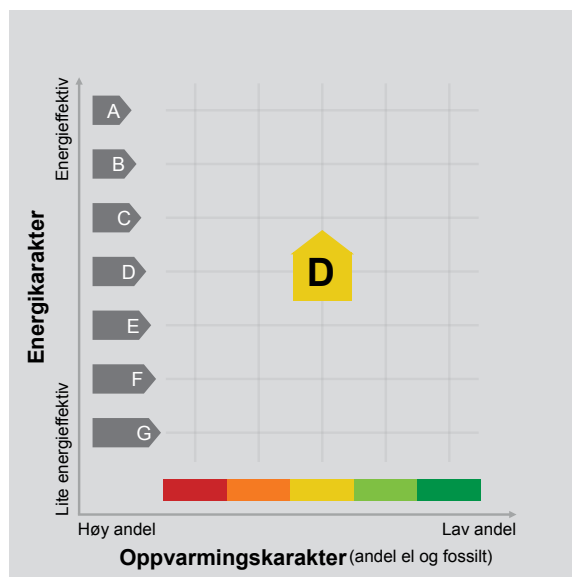
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

ENERGIATTEST



Adresse	Aspåsveien 14
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1055
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190176061
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108706
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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	ASPÅSVEGEN 14	Beregnet areal	1092.6
Etablert dato	20.03.1974	Historisk oppgitt areal	1104
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	20.03.1974			15/879 (-1104), 15/1055 (1104)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620857.4	516024.56	0	Ja	1092.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN TOVE L F120854*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SJØGATA 56 8400 8400 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Aspåsveien 14

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190176061		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	190176061	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	01.08.1996
3	190176061	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	26.08.2008
4	190176061	3	Påbygg	Ferdigattest (FA)	03.02.2017
5	300082265		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	26.08.2008

1: Bygning 190176061: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	264
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	264
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Aspåsveien 14	H0101	15/1055	264	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	23	0	23	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	0	138	0	138	0	0	0

2: Bygningsendring 190176061-1: Påbygg, Tatt i bruk 01.08.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	33
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.02.1995	31.01.1995
Tatt i bruk	01.08.1996	30.09.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Aspåsveien 14	H0101	15/1055	33	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	11	0	11	0	0	0
H01	0	22	0	22	0	0	0

3: Bygningsendring 190176061-2: Tilbygg, Tatt i bruk 26.08.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.08.2008	03.09.2008
Igangsettingstillatelse	26.08.2008	03.09.2008
Tatt i bruk	26.08.2008	03.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1055	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

4: Bygningsendring 190176061-3: Påbygg, Ferdigattest 03.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.02.2013	09.12.2014

Ferdigattest	03.02.2017	03.02.2017
--------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Aspåsveien 14	H0101	15/1055	9	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	9	0	9	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 300082265: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 26.08.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.08.2008	30.09.2009
Midlertidig brukstillatelse	26.08.2008	30.09.2009
Ferdigattest	26.08.2008	30.09.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1055	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) "Aspåsvegen 14"		Matr.nr.	G.nr. 15	B.nr. 1055	Parsell nr.
Arbeidets art Bygningsarbeidet	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 26/7- 1974	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 5/8- 1974 sak 262/74		
Byggherrens navn Gunnar Jacobsen		Adresse Aspåsvegen 14, 8400 Sortland			Telefon
Anmelderens navn Mikkelsen & Rønning		Adresse Sortland			Telefon
Ansvarshavendes navn Oskar Einarsen		Adresse Elvenes, 8400 Sortland			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

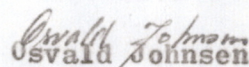
Gjenstående Arbeider: Puss av utvendig grunnmur.**Garasjeport:****Pussarbeidet i garasje og en del i kjeller.****Maling og gulvbelegg i hybelleiligheten.**

Dette arbeid må være fullført innen 30/5 - 1976

Sortland den 30/5 - 1975

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-
-



Oswald Johnsen

bygningssjef



Tove Lundbakk Andreassen

Aspåsveien 14

8400 SORTLAND

GNR. 15, BNR. 1055 - FERDIGATTEST

Det viser til søknad om ferdigattest av 25.01.2017.

Tillatelse til oppføring av rom på eksisterende veranda mot øst ble gitt 27.02.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknaden om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 (SAK10) gis ferdigattesten for tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

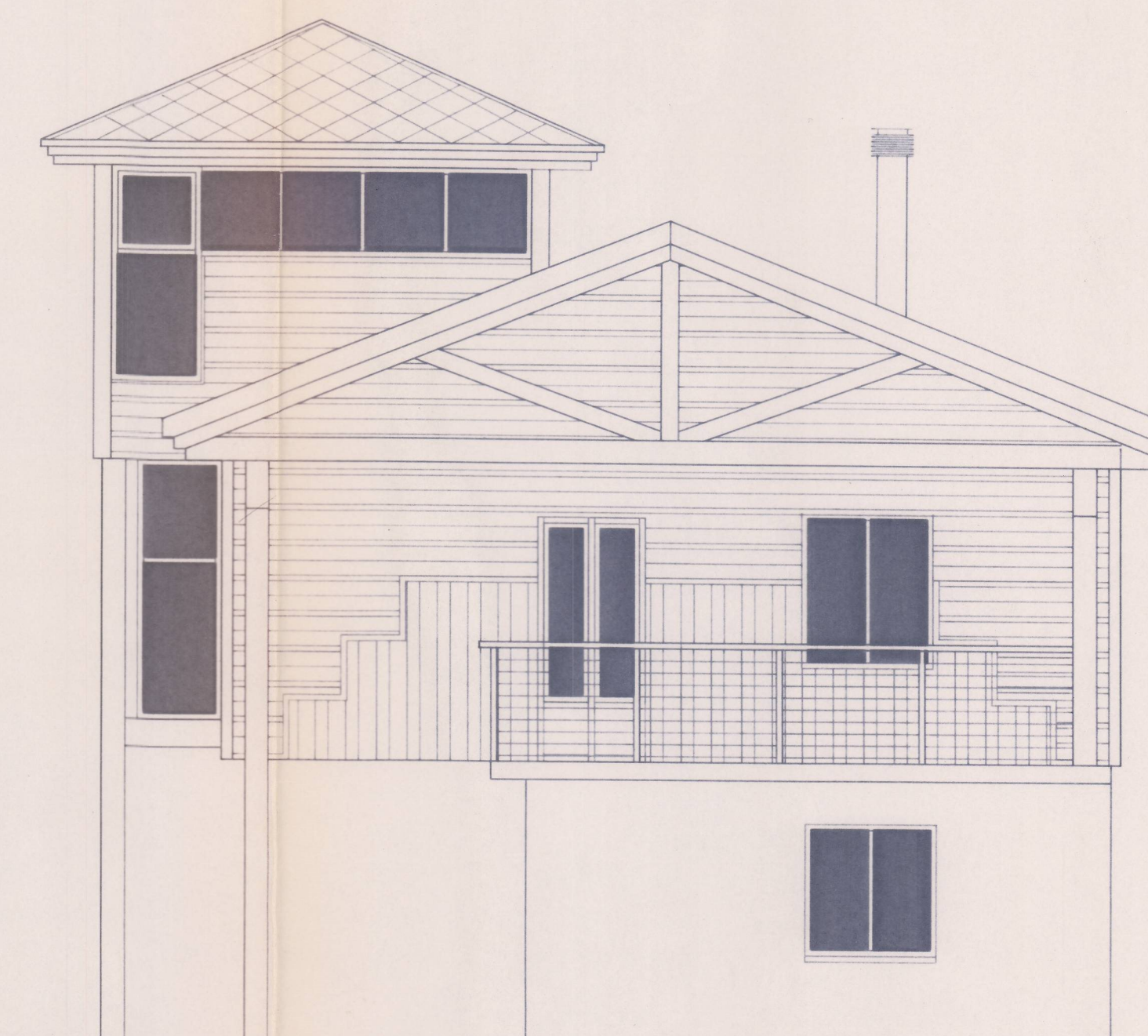
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føres tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Med hilsen

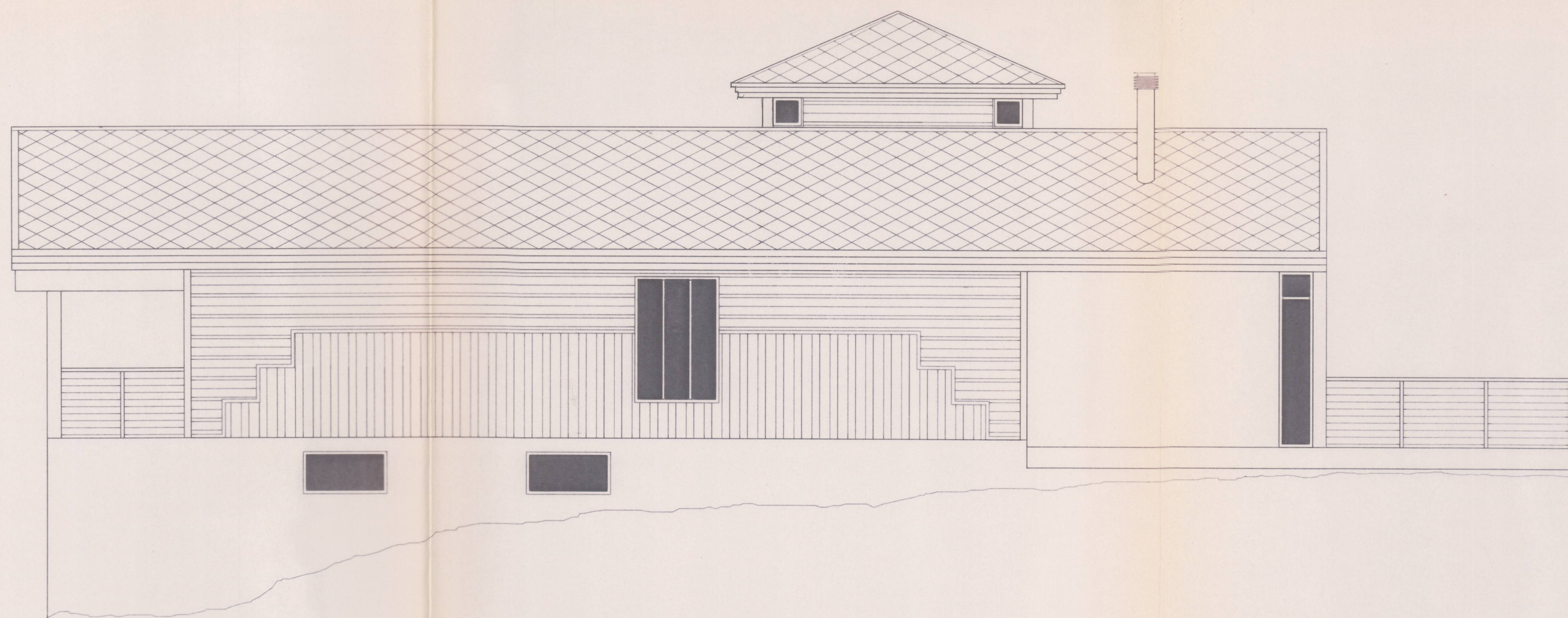
John Sverre Løvaas
Byggesaksbehandler



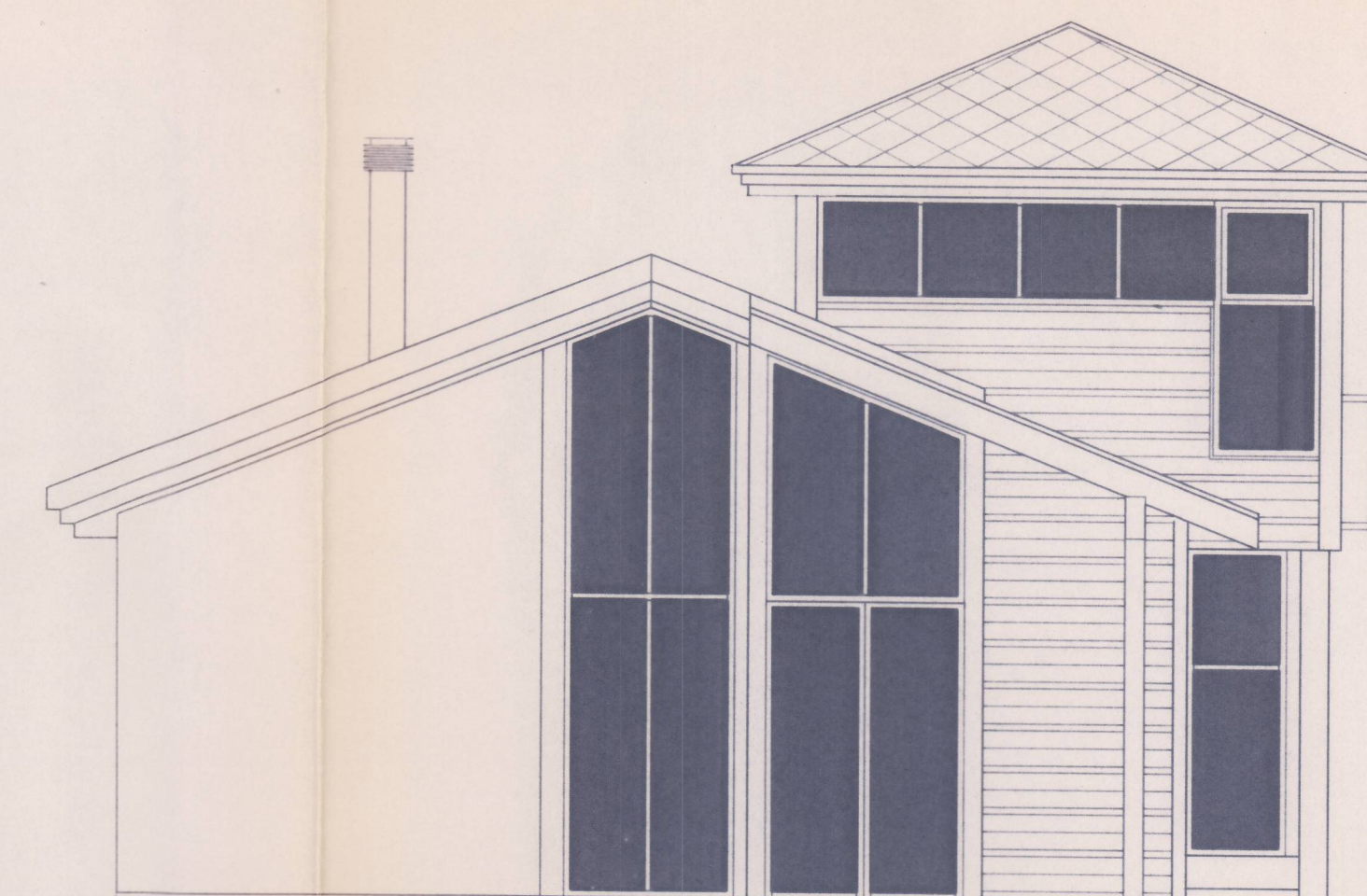
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD

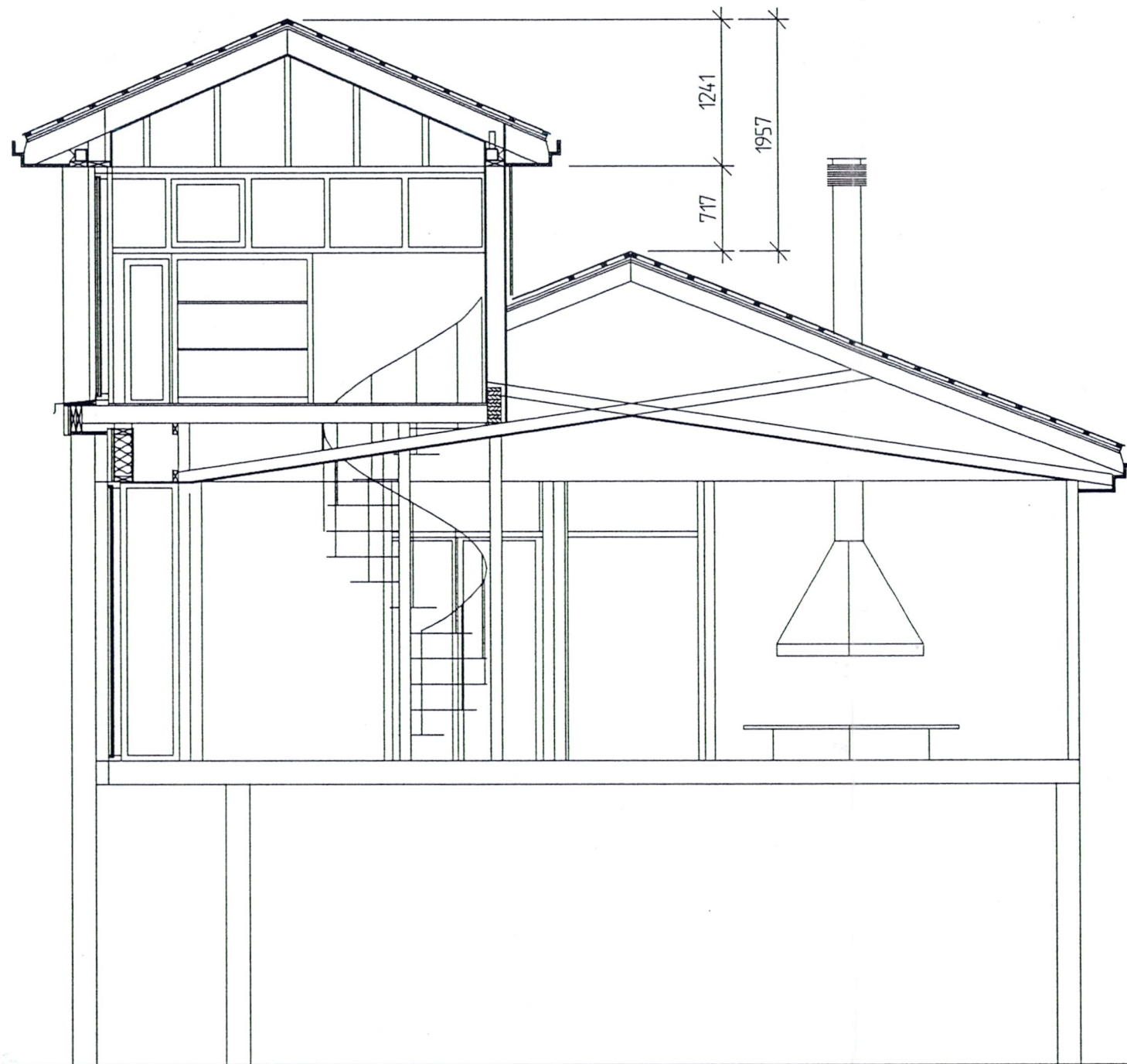


FASADE VEST

Revidert og godkjent av
bygningstøtte

Sortland 01.02.95
 22/95
 13.02.95
 F. Mads

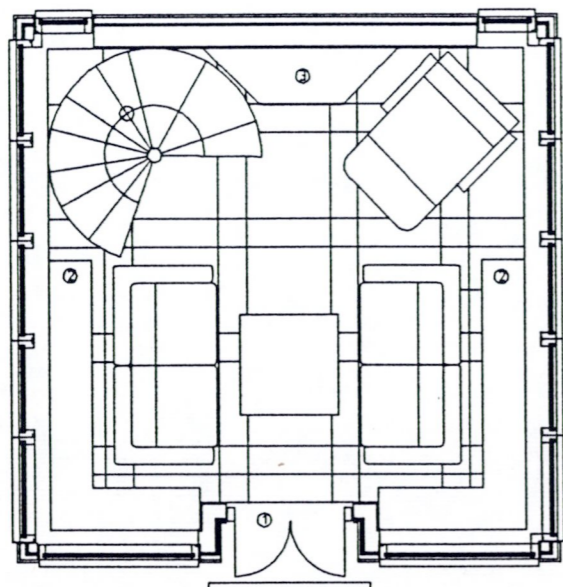
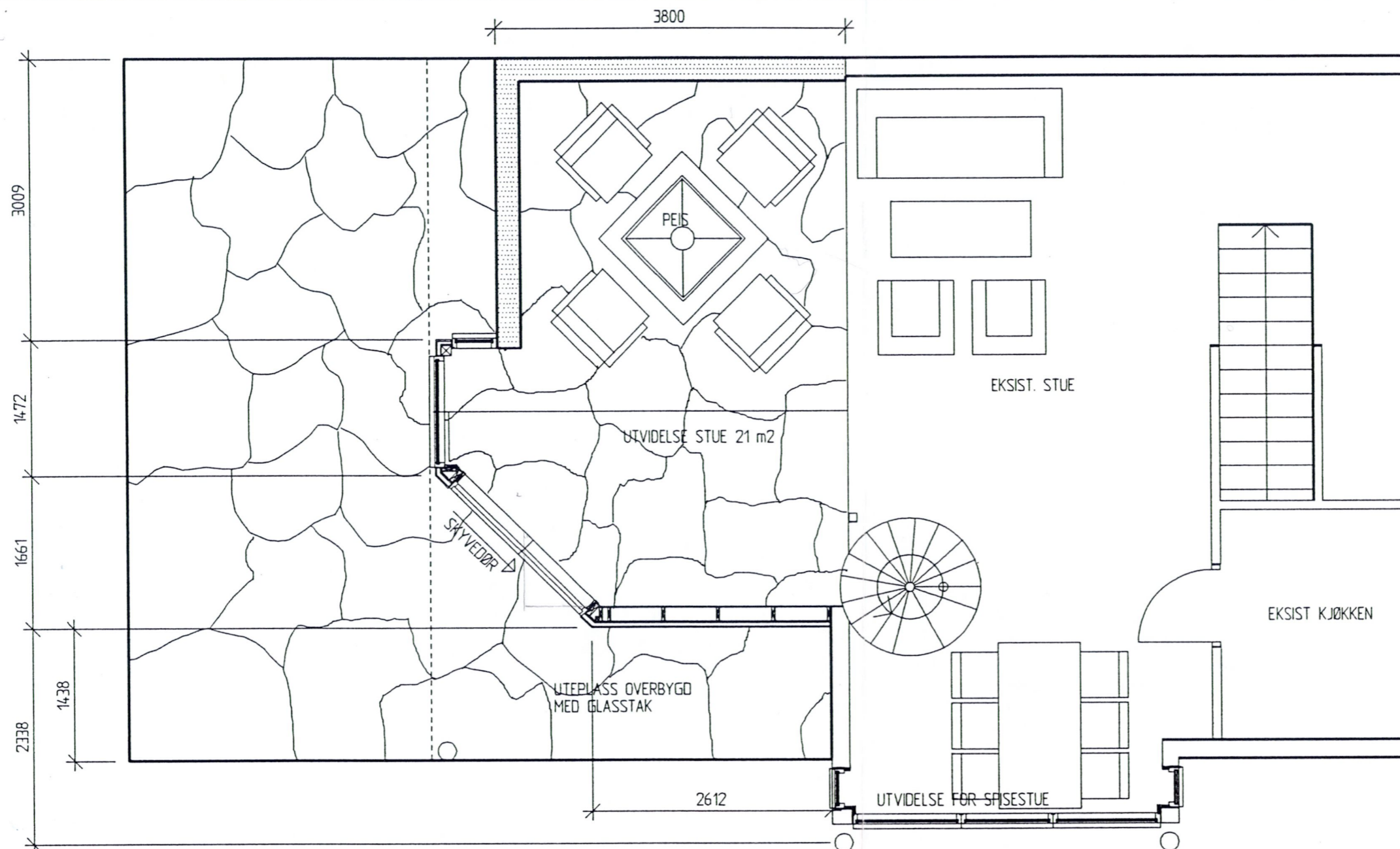
VILLA SOL FASADER		Fam. ANDREASSEN ASPÅSVEIEN 14 8400 SORTLAND	
REGNET AV G.Klausen 22.10.94	300/003	TEK. DRØYER 001	SKALA 1:50 ANER BET



SNITT

Godkjent og godkjent av
 bygningstilsynet
 Dato 01.02.95
 Teknisk seks 22/95
 Dato 13.02.95
 F. Hadsen

BET	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
VILLA SOL PLAN ENDRING I 2 ETG OG NY 3. ETG.		Fam. ANDREASSEN ASPÅSVEIEN 14 8400 SORTLAND		
TEGNET AV, KONSTRUERT AV G.Klausen		300/003	SKALA 1:50	
23.10.94		TEGNINGSNUMMER 002	ANDR BET	



**PLAN TÅRN
(11.4 m²)**

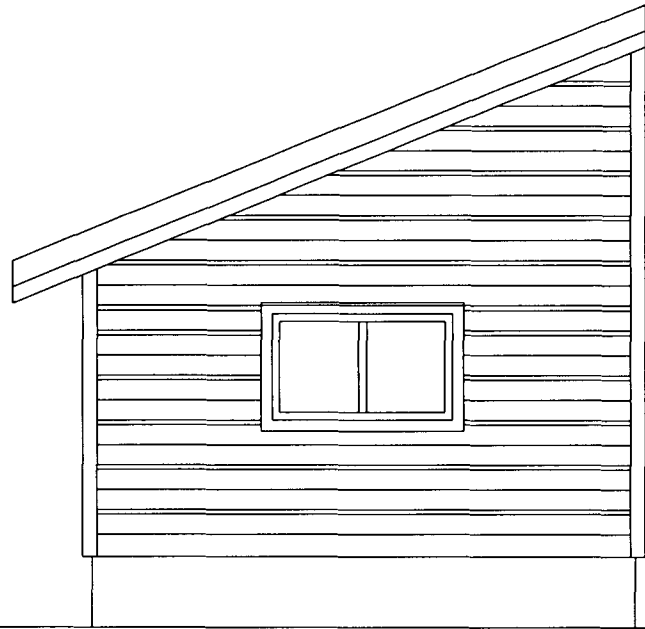
- 1 FRANSK VINDU
- 2 BOKYLLE FRA GULV
TIL VINDUSBRETT
- 3 SKRÅVITRINE

**PLAN UTVIDELSE
2. ETASJE**

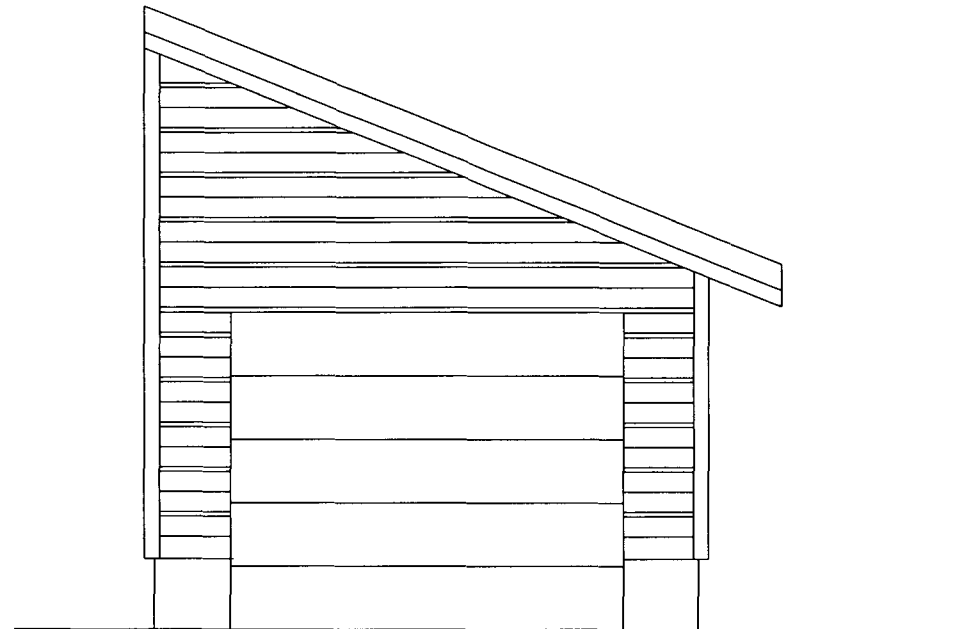
BRA ≈ 33 m²

Behandlet og godkjent av
Bygningstilsynet
Sortland ... 01.02.95
Teknikkvisitt ... 22/95
Sortland ... 13.02.95
F. Yadsen

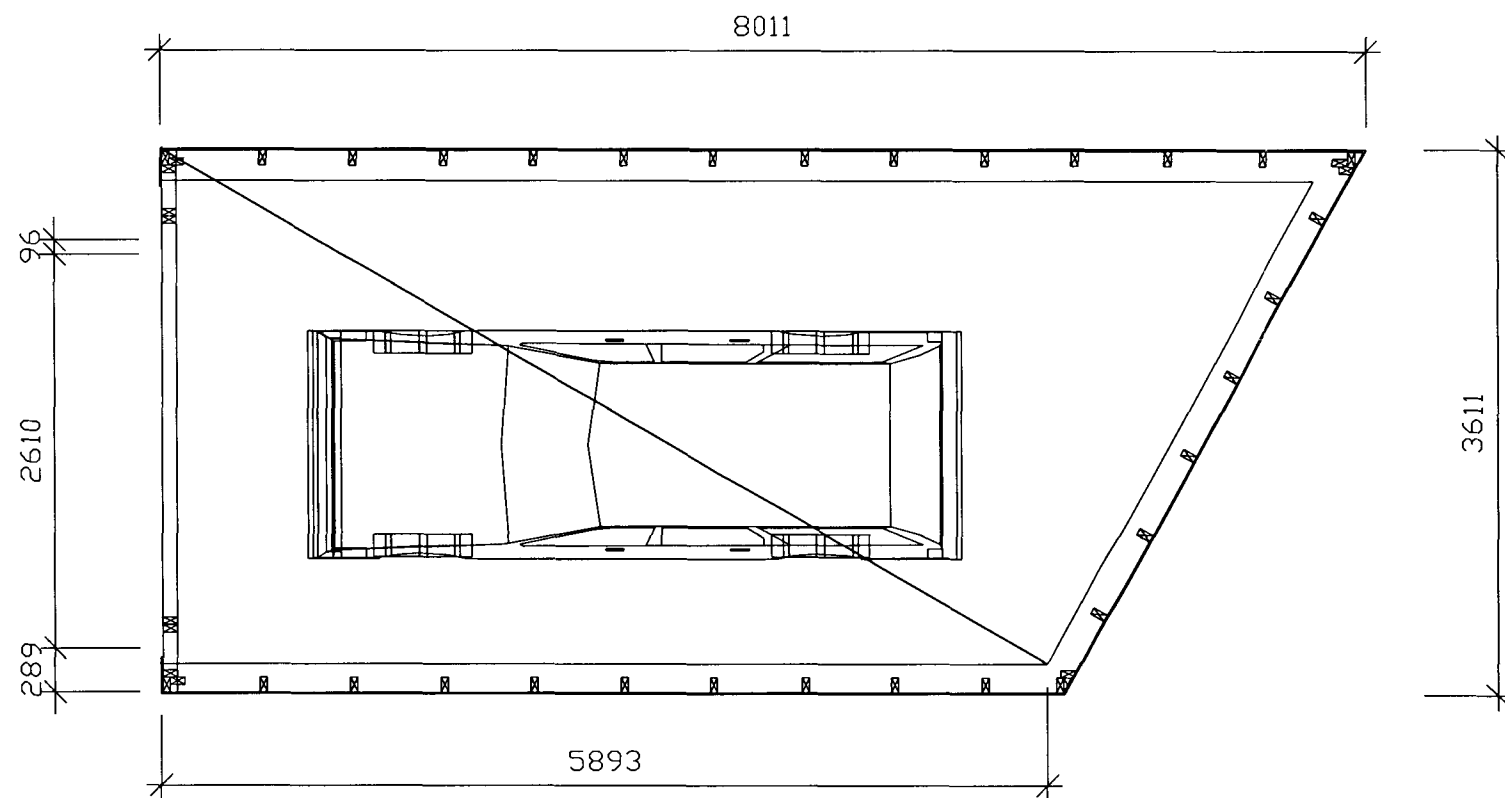
BET	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
VILLA SOL				
PLAN ENDRING I 2 ETG OG NY 3. ETG.				
TEGNET AV, KONSTRUERT AV G.Klausen	300/003			
23.10.94				
		Fam. ANDREASSEN		
		ASPÅSVEIEN 14		
		8400 SORTLAND		
			SKALA	1:50
		TEGNINGSNUMMER		ANDR. BET
		002		



FASADE ØST



FASADE VEST

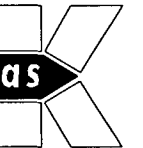


PLAN GARASJE

BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |

byggemelding

Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL



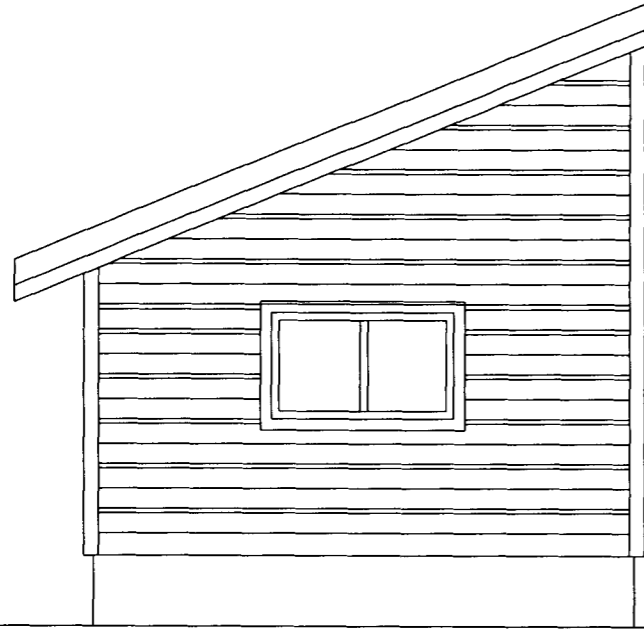
Fam. Andreassen
 Ny Garasje
 fasader og snitt

Strandgt. 31
 8400 Søriland
 Tlf. 76112870
 Fax. 76112878
 E-post: "fornavn"
 klausengruppen.no

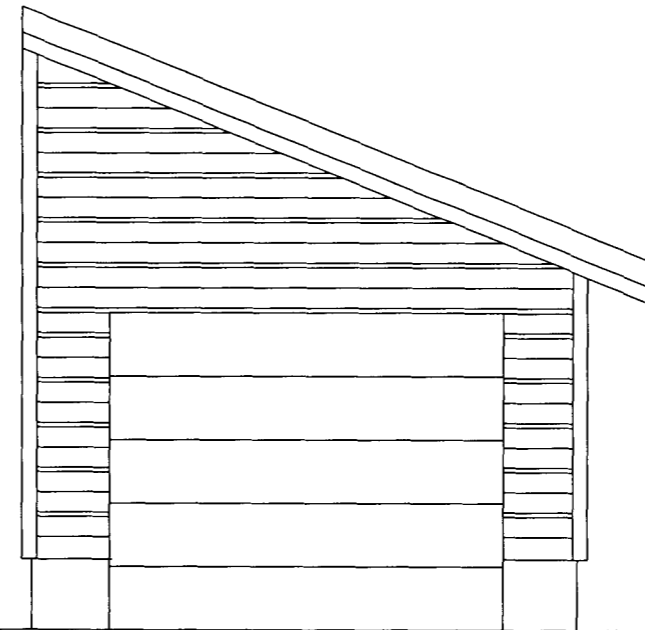
PROSJEKTNR
300d
 TEIENINGSNR
001
 SKALA
1:50

ANSV. PROSJEKTERENDE
 gk
 TEIENET AV
 gk
 ANSV. KONTROLLERENDE
 gk
 19.5.7

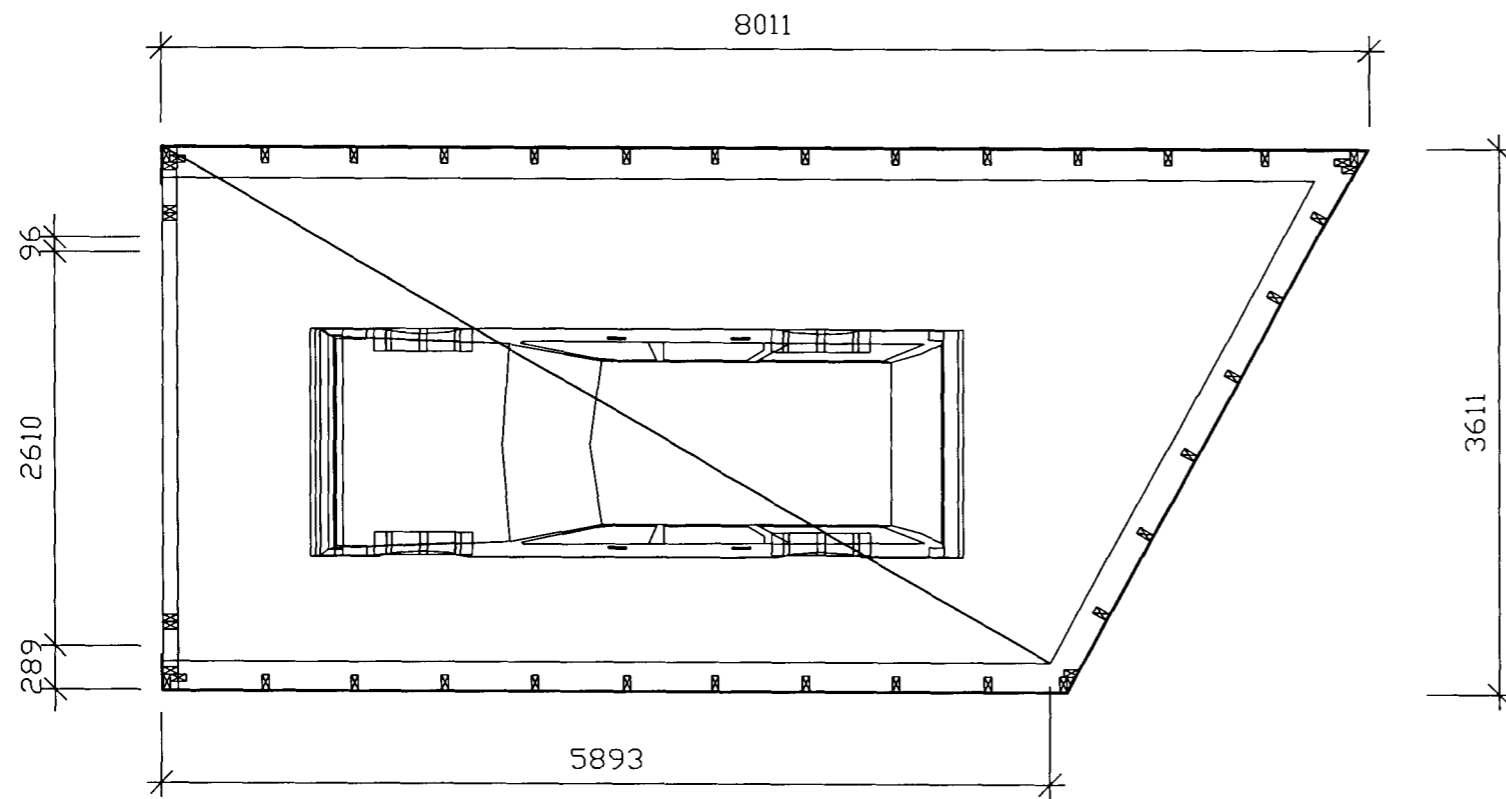
ENDR. BET



FASADE ØST



FASADE VEST

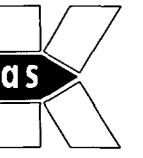


PLAN GARASJE

BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO

byggemelding

Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL



Fam. Andreassen
 Ny Garasje
 fasader og snitt

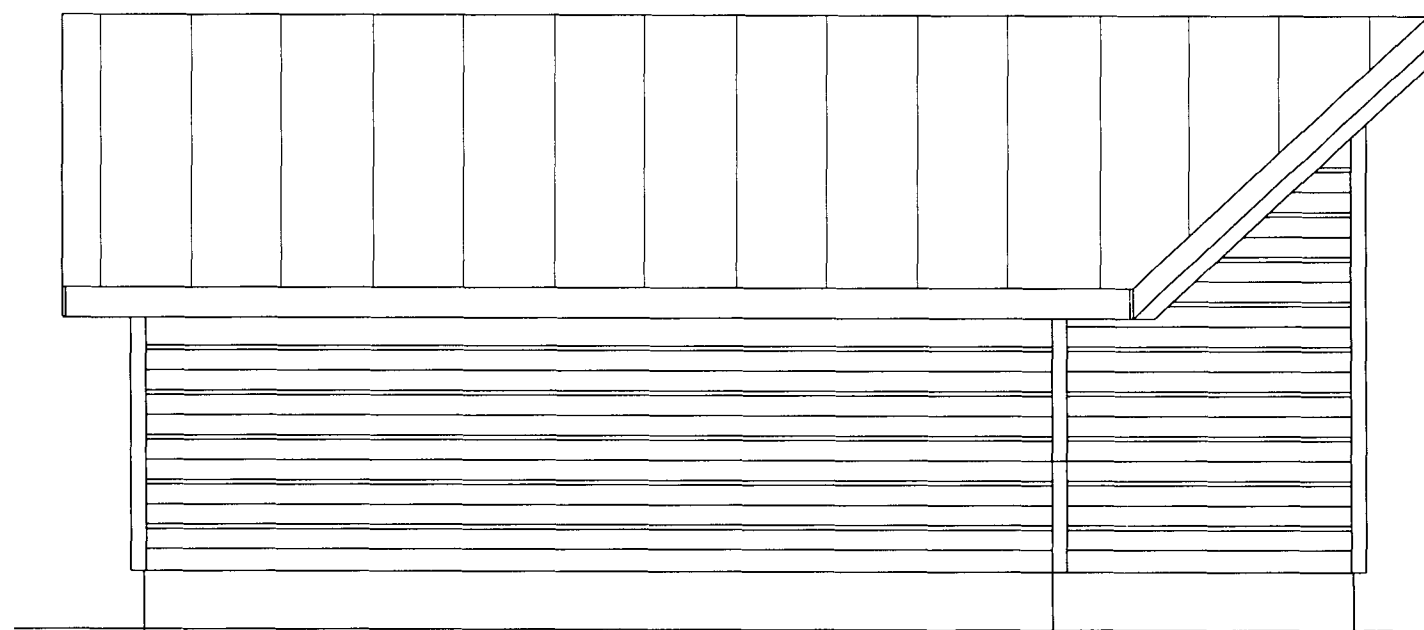
Strandgt. 31
 8400 Sørland
 Tlf. 76112870
 Fax. 76112878
 E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

PROSJEKTNR.
300d
 TEIINGNSNR.
001
 SKALA
1:50

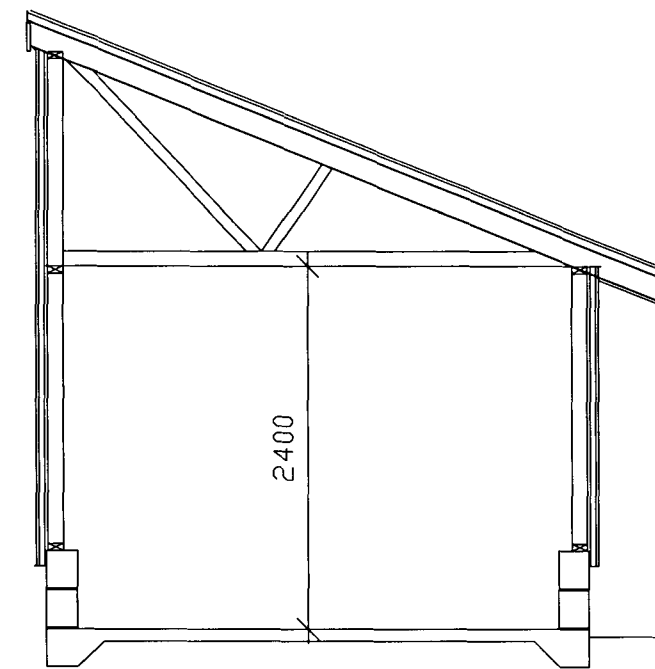
ANSV. PROSJEKTERENDE
 gk
 TEIINGT AV
 gk
 ANSV. KONTROLLERENDE
 gk
 19.5.7

ENDR. BET.





FASADE SØR



TYPISK SNITT GARASJE

BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO

byggemelding

Klausengruppen as

rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Fam. Andreassen

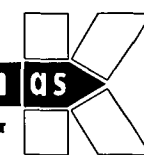
Ny Garasje
fasader og snitt

PROSJEKTNR.
300d

TEGNINGSNR.
001

SKALA
1:50

ENDR BET



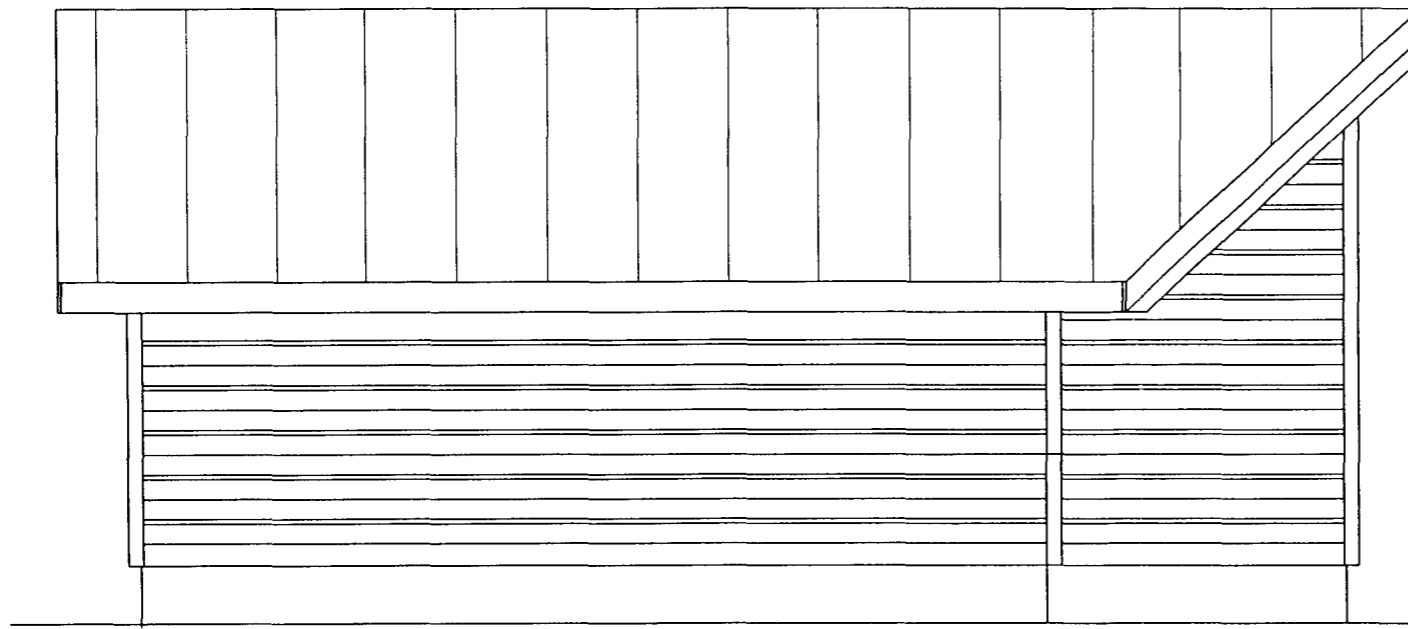
Strandgt. 31
8400 Sorlland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878
E-post: "fornavn" @ klausengruppen.no

ANSV. PROSJEKTERENDE
gk

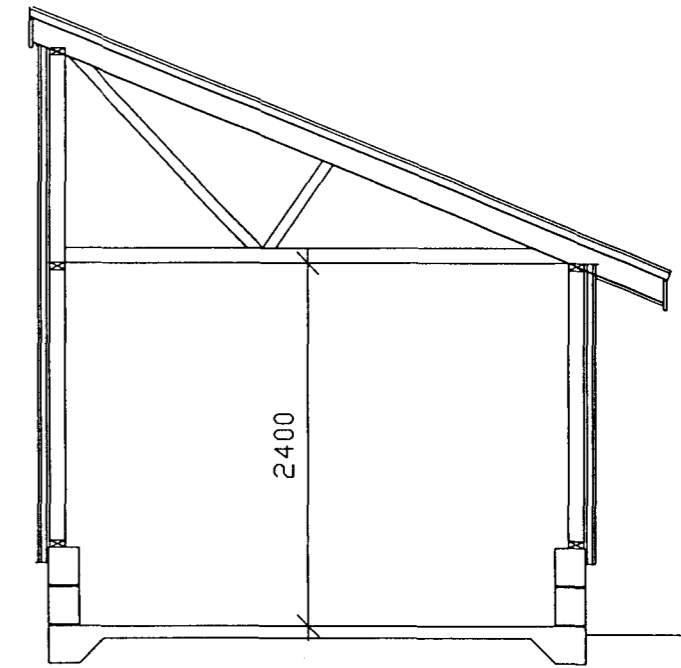
TEGNET AV
gk

ANSV. KONTROLLERENDE
gk

19 5 7



FASADE SØR

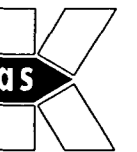


TYPISK SNITT GARASJE

BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER SIGN | DATO |

byggemelding

Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL



Strandgt. 31
 8400 Sorland
 Tlf: 76112870
 Fax: 76112878
 E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Fam. Andreassen
 Ny Garasje
 fasader og snitt

PROSJEKTNR.
300d
 TEGNINGSNR.
001
 SKALA
1:50

ENDR. BET

ANSV. PROSJEKTERENDE
 gk
 TEINET AV
 gk
 ANSV. KONTROLLERENDE
 gk
 19.5.7



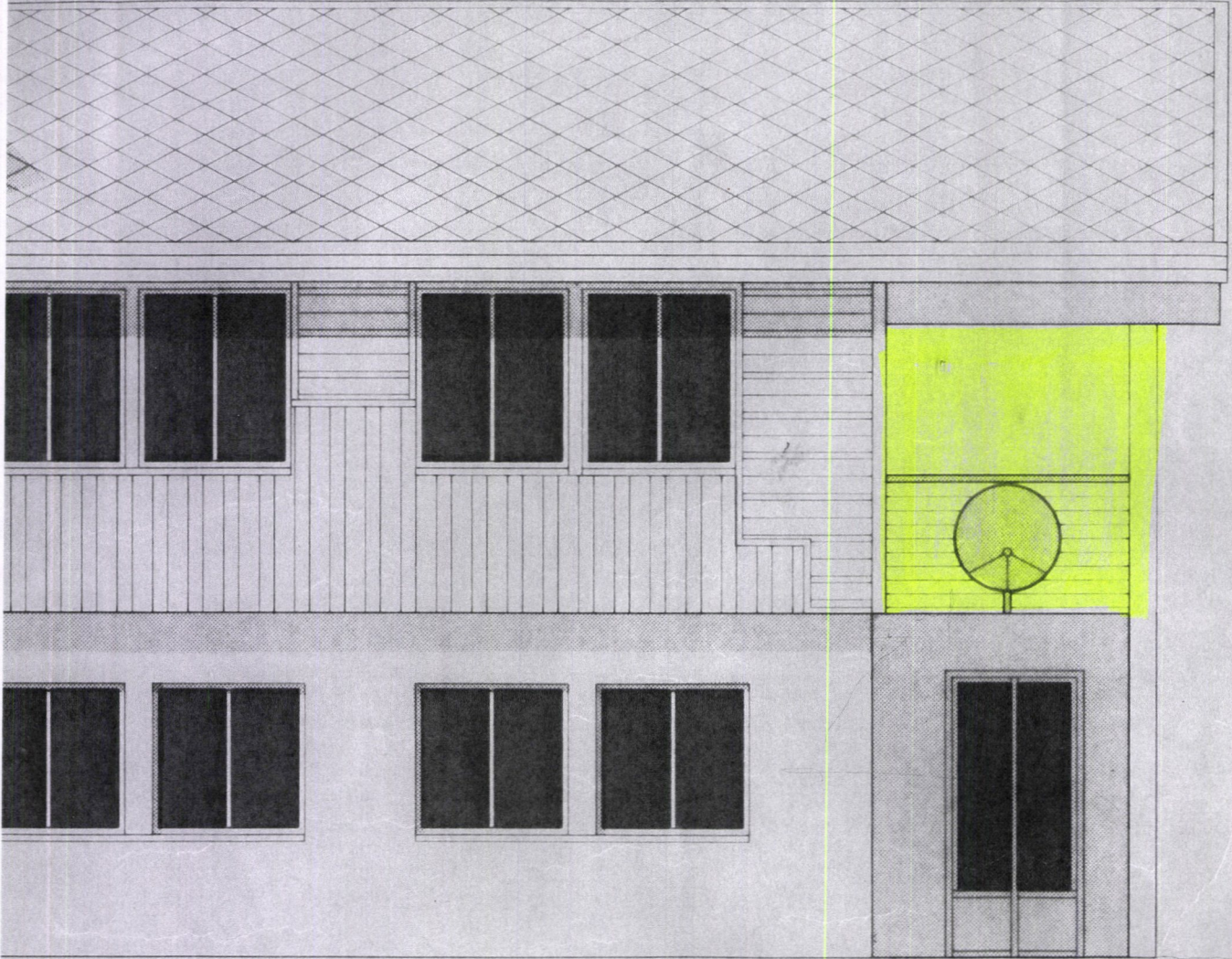
DE SYD

FASADE SØR

FØR TILTAG.

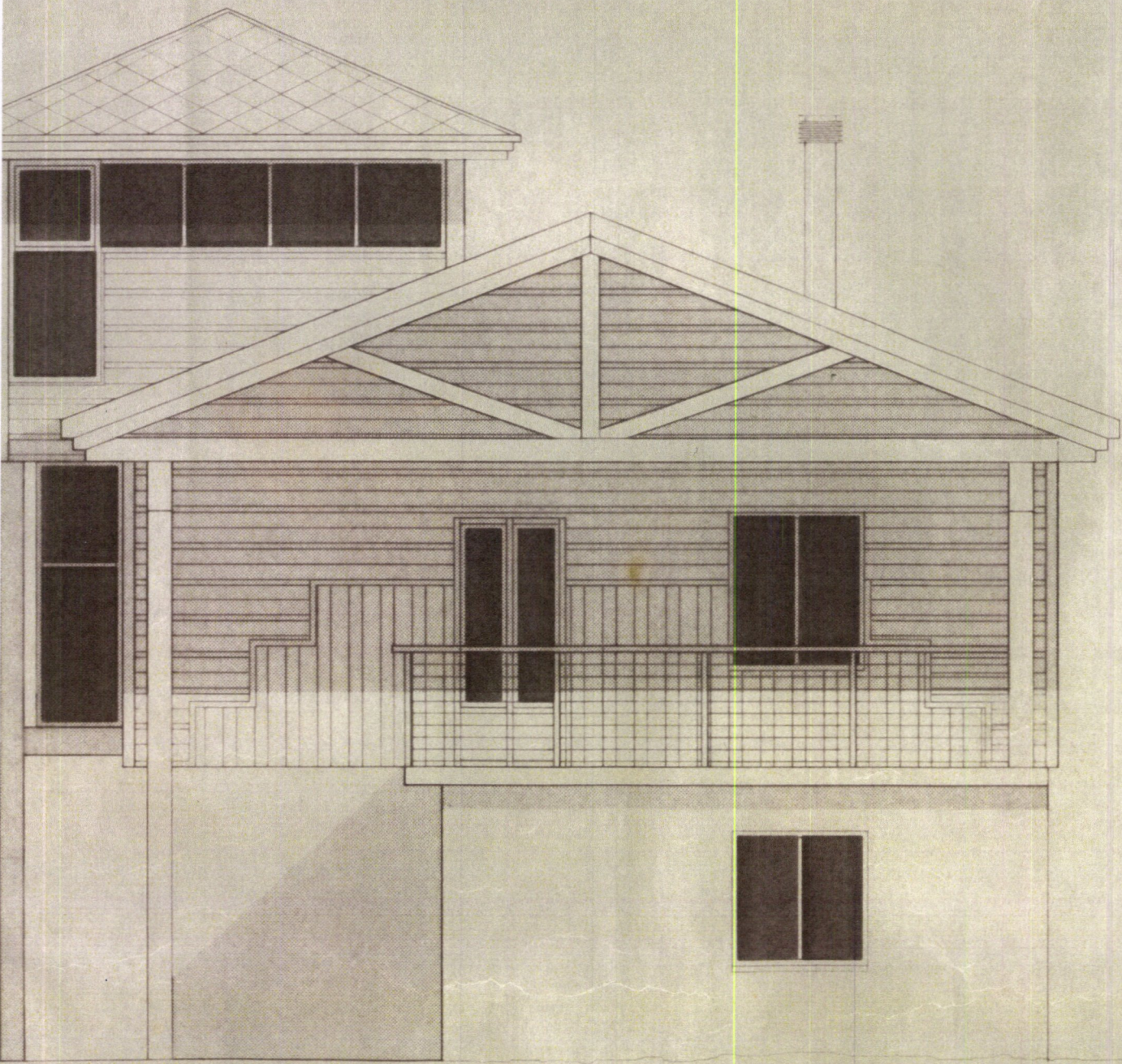
E1

E2

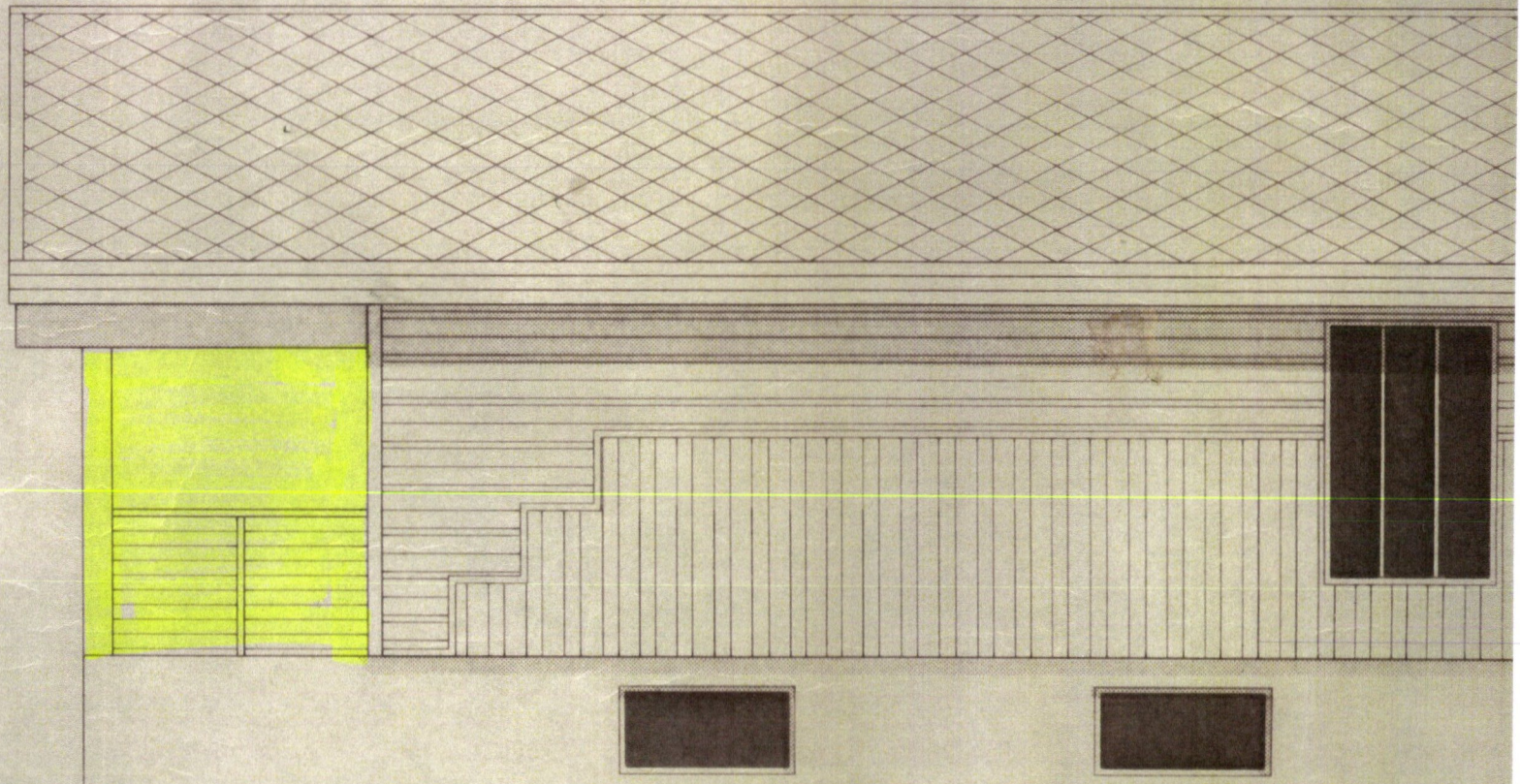


FASADE SØR
FØR TILTAK

F3

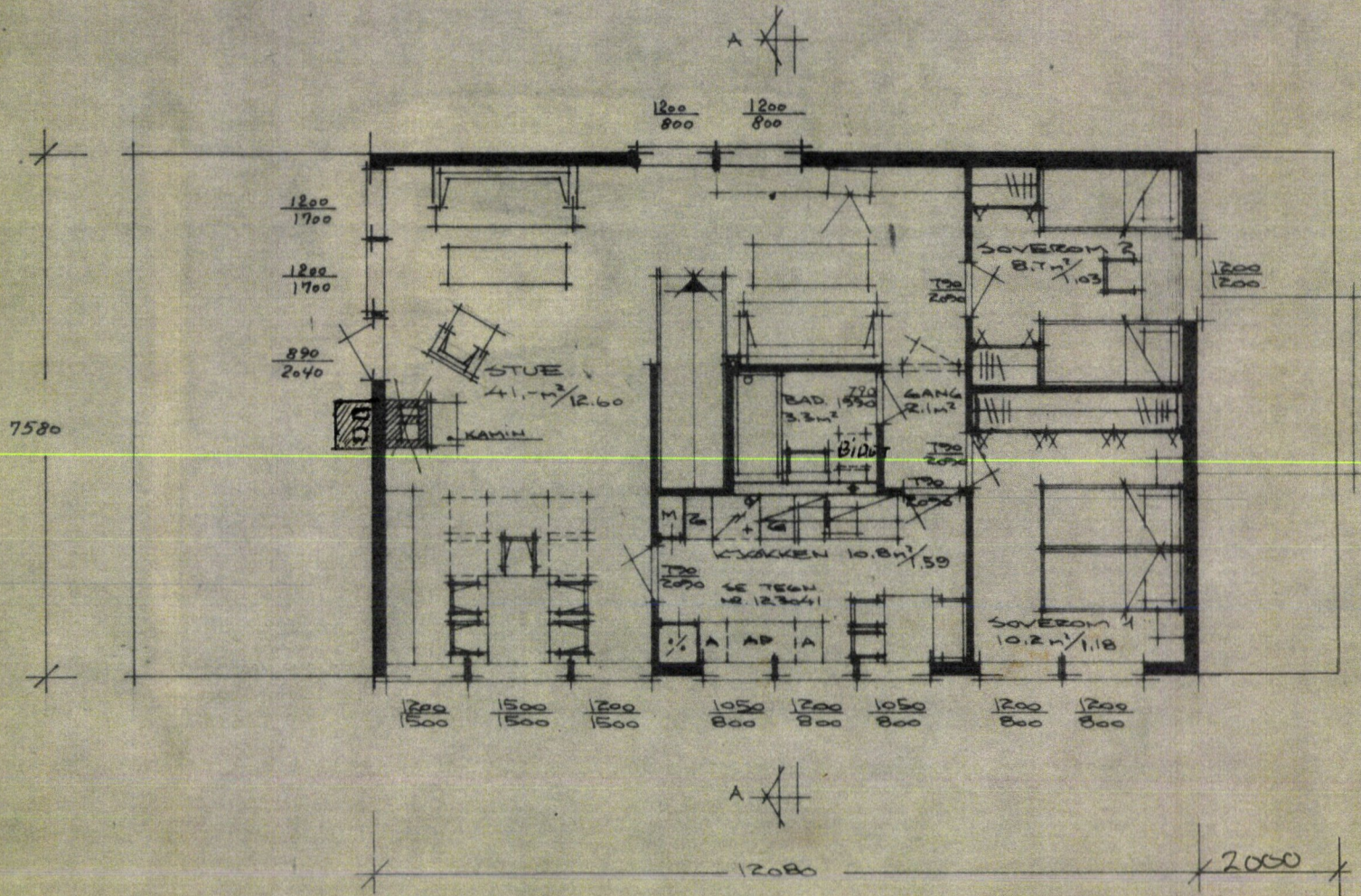


FASADE ØST
FOR TILTAK



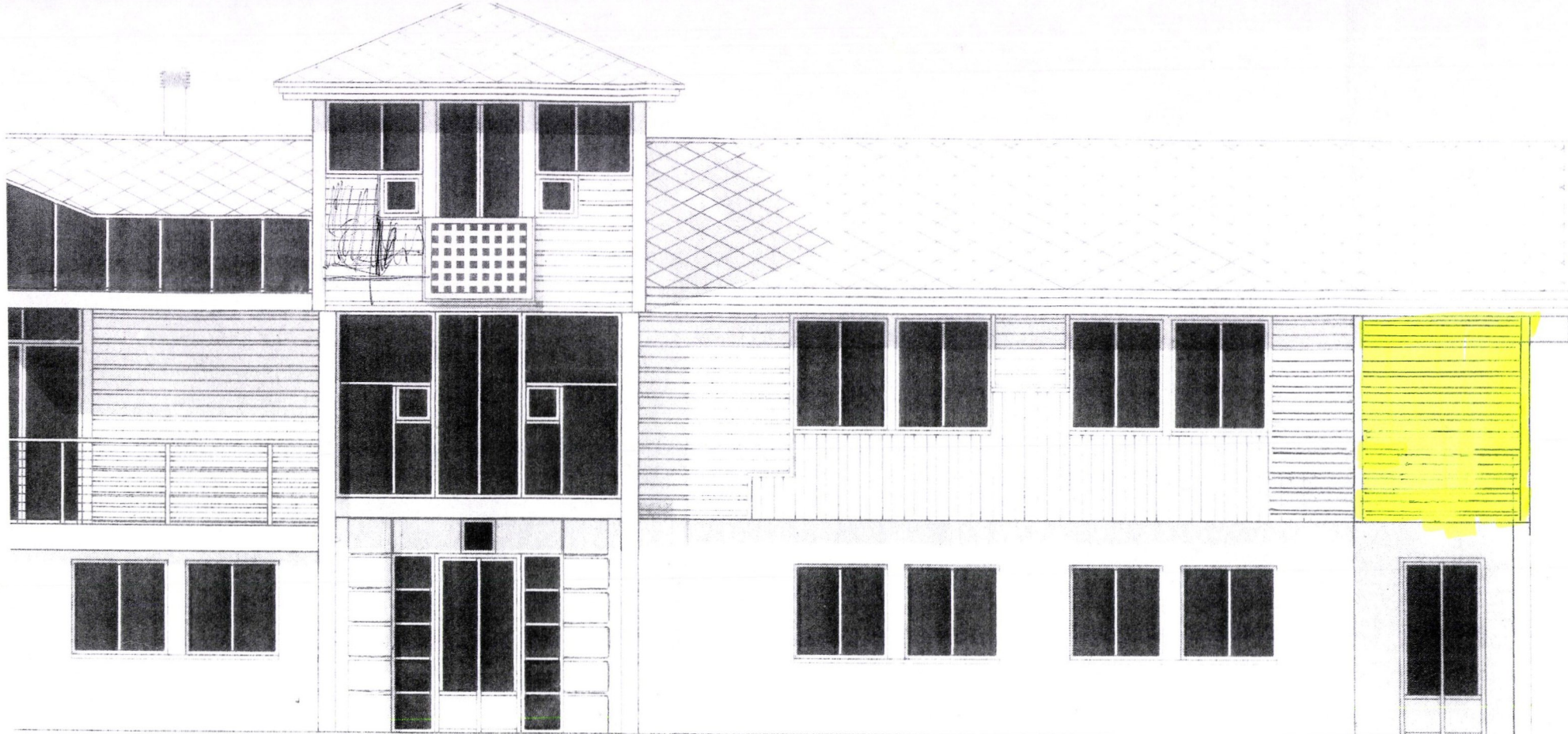
FASADE NORD
FOR TILTAKE.

(E)

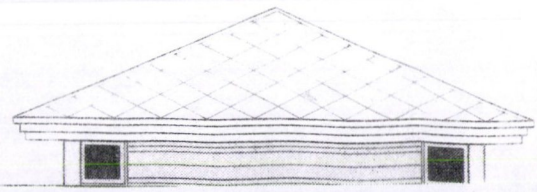


PLAN 2 ETG.
 FOR TILTAAL.

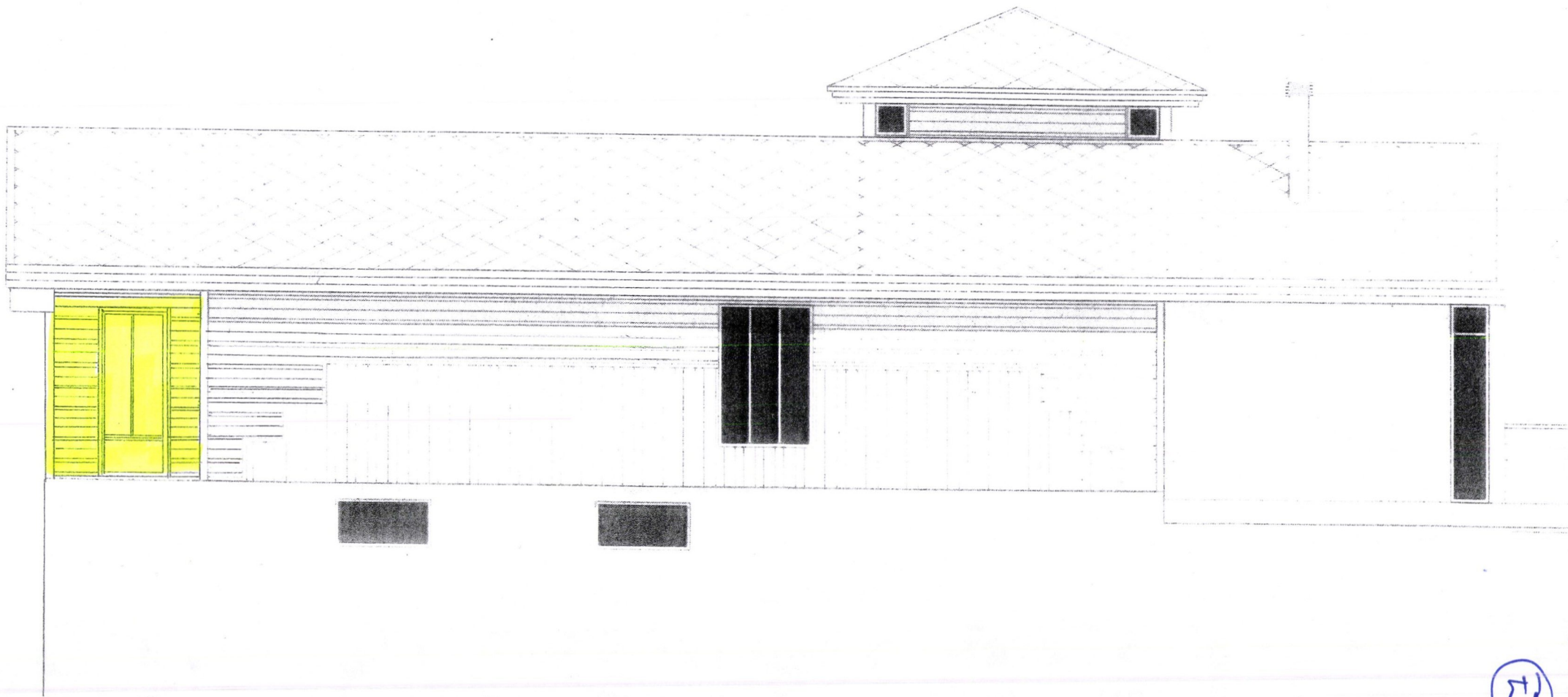
FS



FASADE SGE
ETUDE TILTAK



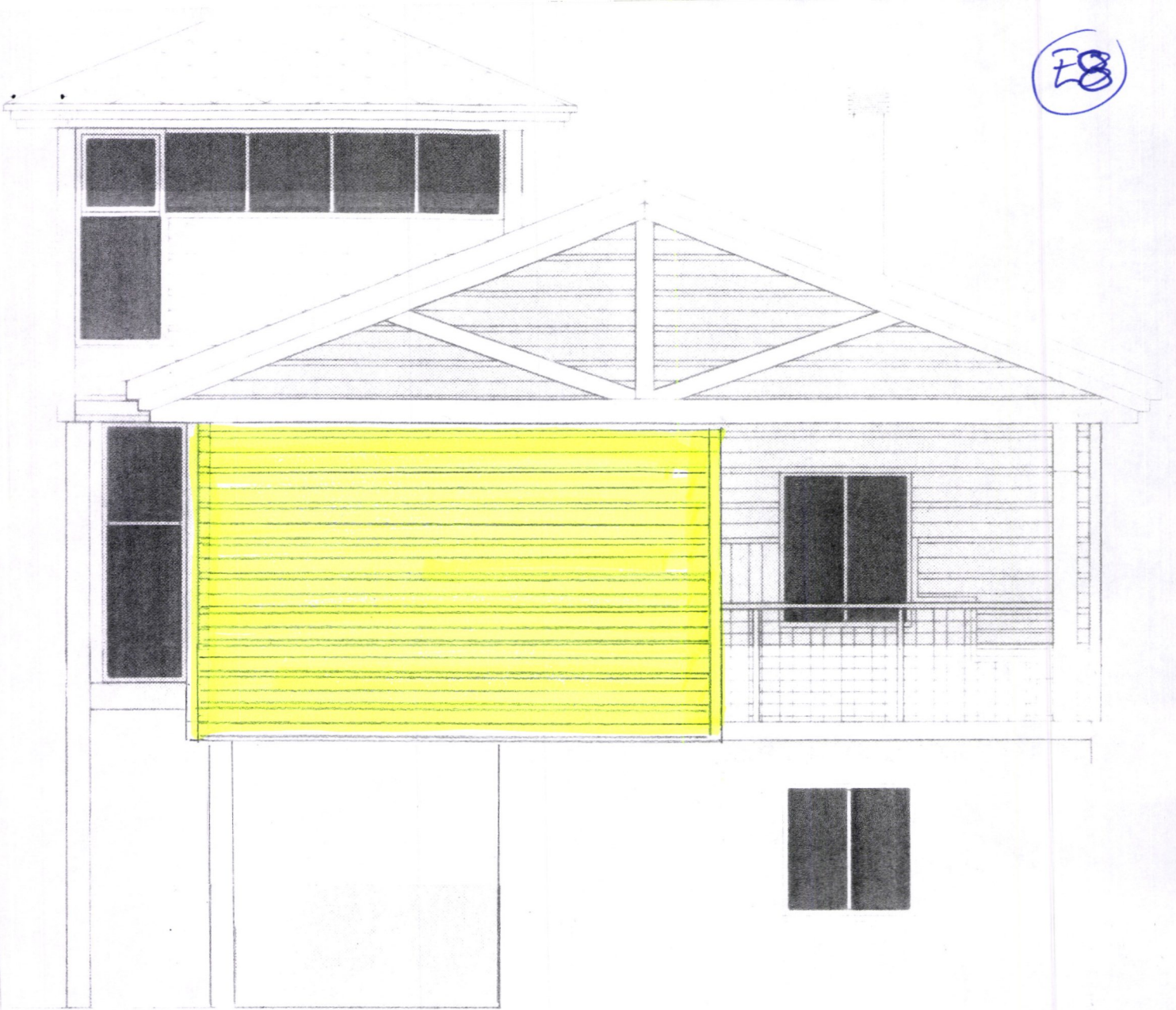
ETB



ASADE NORD
ETTER TILTAK

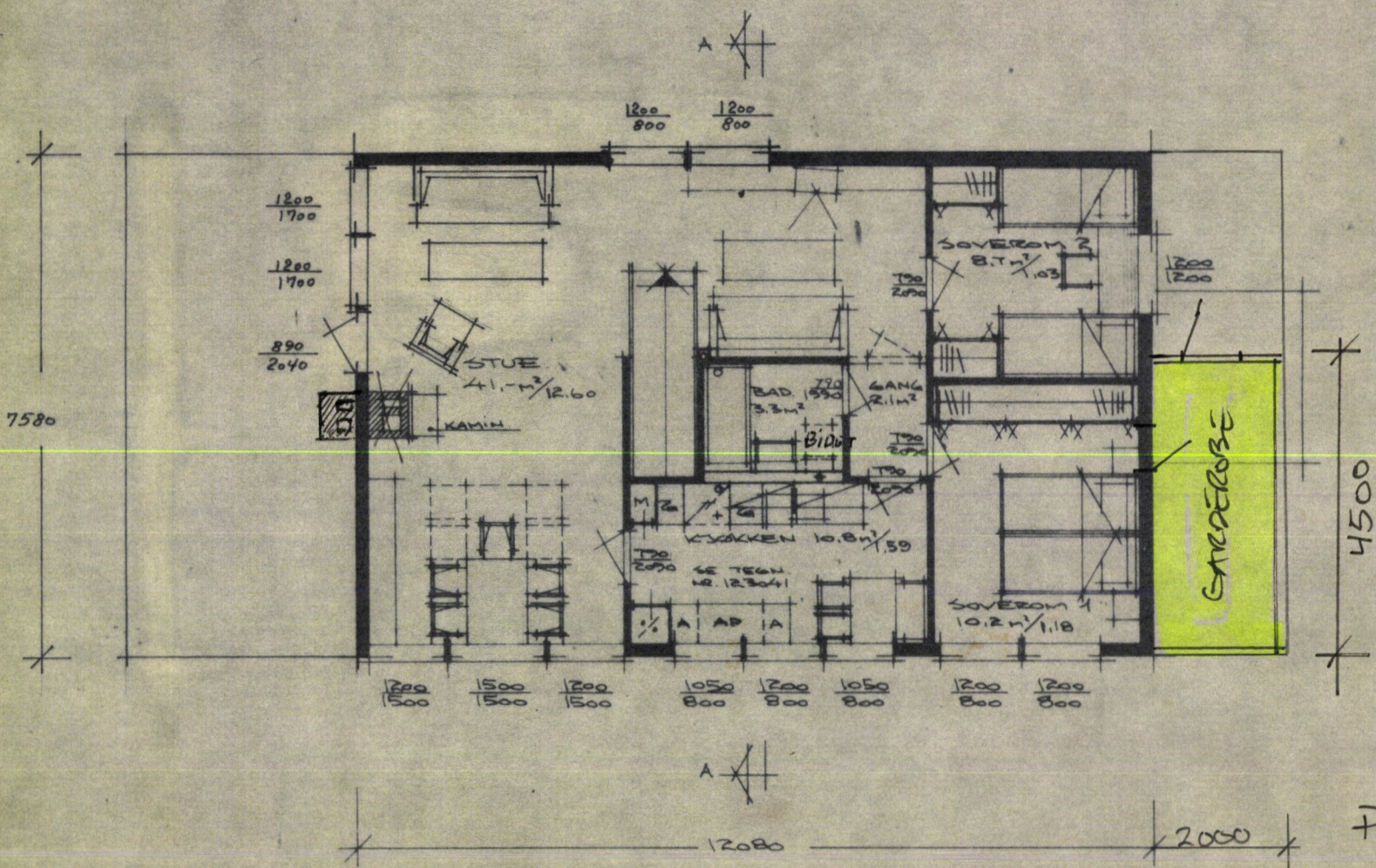
17

78



FASADE ØST

ETTER TILTAK.



PLAN 2 ETC
 ETTER TILGAV
 (E9)



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 24.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1055	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	505452838	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190176061	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Aspåsveien 14, 8402 SORTLAND
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 505452838.			

BruksenhetId	243823927	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190176061	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Aspåsveien 14, 8402 SORTLAND
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243823927.			

BruksenhetId	243823925	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190176061	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Aspåsveien 14, 8402 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.11.2017	Tilsyn av fyringsanlegg	29.08.2024	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243823925

BruksenhetId	309242135	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300082265	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 309242135.

BruksenhetId	243823985	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	190176061	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243823985.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

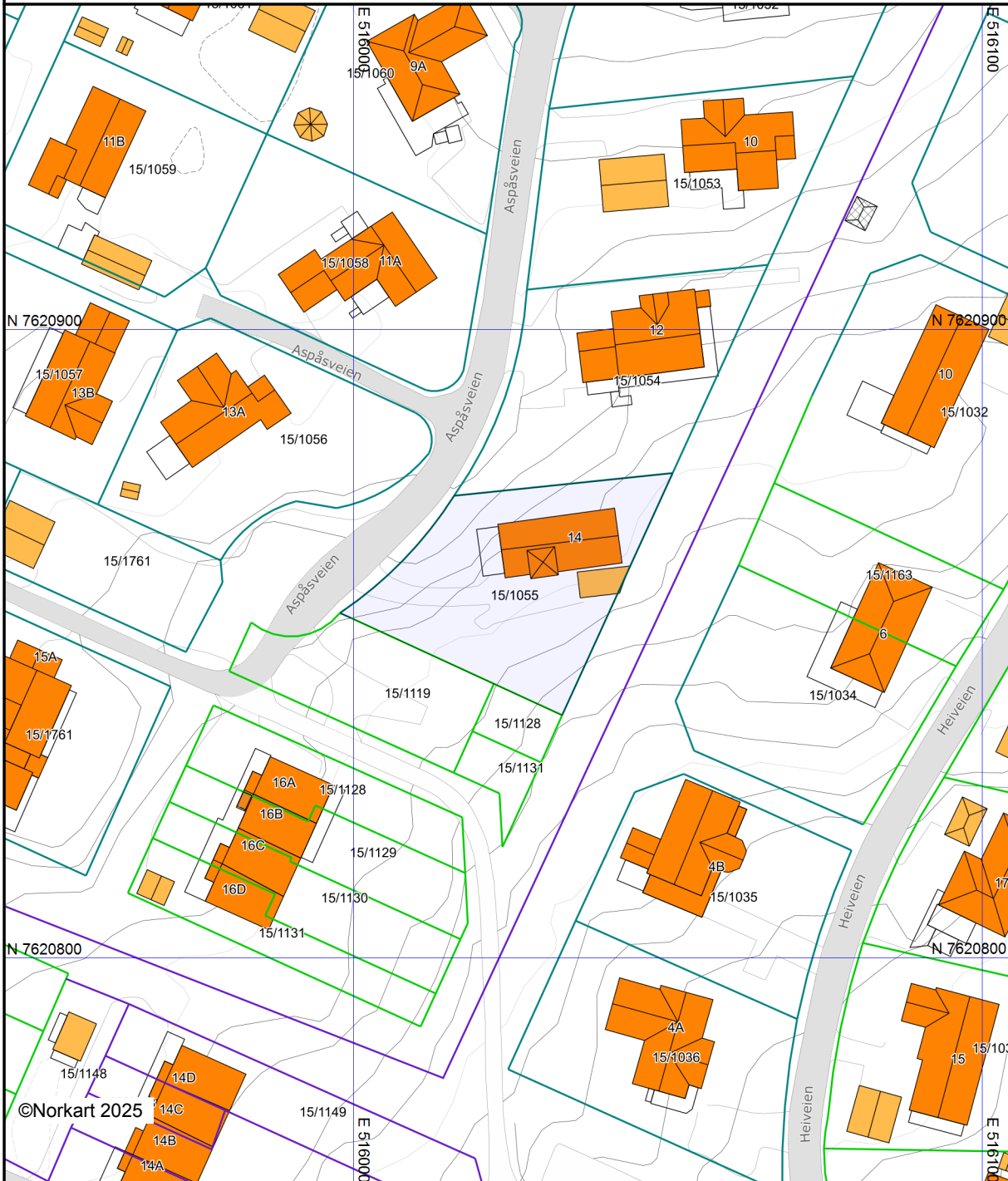
Grunnkart

Eiendom: 15/1055
Adresse: Aspåsveien 14
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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



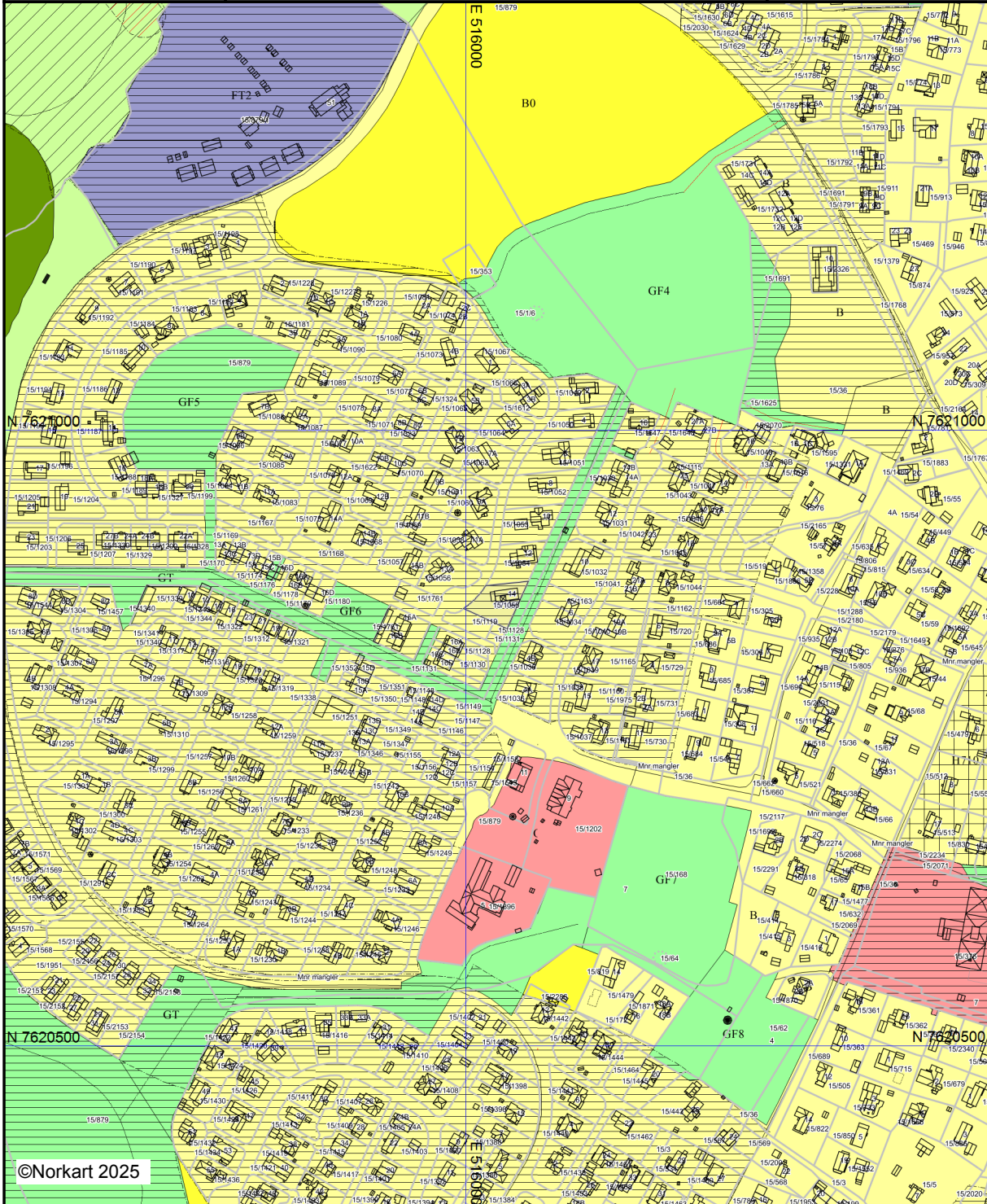
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1055
Adresse: Aspåsveien 14
Dato: 24.03.2025
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.

..... **Sortland** kommune

Dagbok nr. 1656 1974.

Vesterålen sorenskriverembete

A 104 - 1001

MÅLEBREV

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

over

Parsell av **"Vestmarka"** (eiend. navn), gr. nr. **15** br. nr. **879**

Parsellen er gitt br. nr. **1055** (fylles ut av tinglysingsdommeren)

Parsellen er også betegnet **Aspåsvegen** gate/vei nr. **14**
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19**73** den **24/10** ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell av 15/879 "Vestmarka"**

Forretningen er forlangt av

Sortland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

**Oppm.sjefen og utført av
ass.ing. Arnulf Olsen,
Osvald Johnsen.**

i nærvær av kartvitne

Selger og kjøper: 15/879: Sortland kommune, ass.ing.Olaen
møtte.

Naboer: Samme.

Grensene er fastlagt i henhold til stadfestet reguleringsplan av 19/9-1973.

Koordinatsystemet er NGO's koordinatsystem.

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

Grensene måler i meter:

Mot NV:

Mot prosj.gate, fra pkt.I til pkt.II 26,10 m

Mot Nord:

Mot parsell av 15/879, jnr.348, fra pkt.II
til pkt.III 2,00 m

Vidre fra pkt.III til pkt.IV 33,00 m

Mot ØSØ:

Mot 15/879, fra pkt.IV til pkt.V 42,40 m

Mot SSV:

Mot 15/879, fra pkt.V til pkt.VI 37,00 m

Vidre fra pkt.VI til pkt.I 2,00 m

I pkt.ene III - IV - V og VI er nedrammet jernrør.

Forevrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

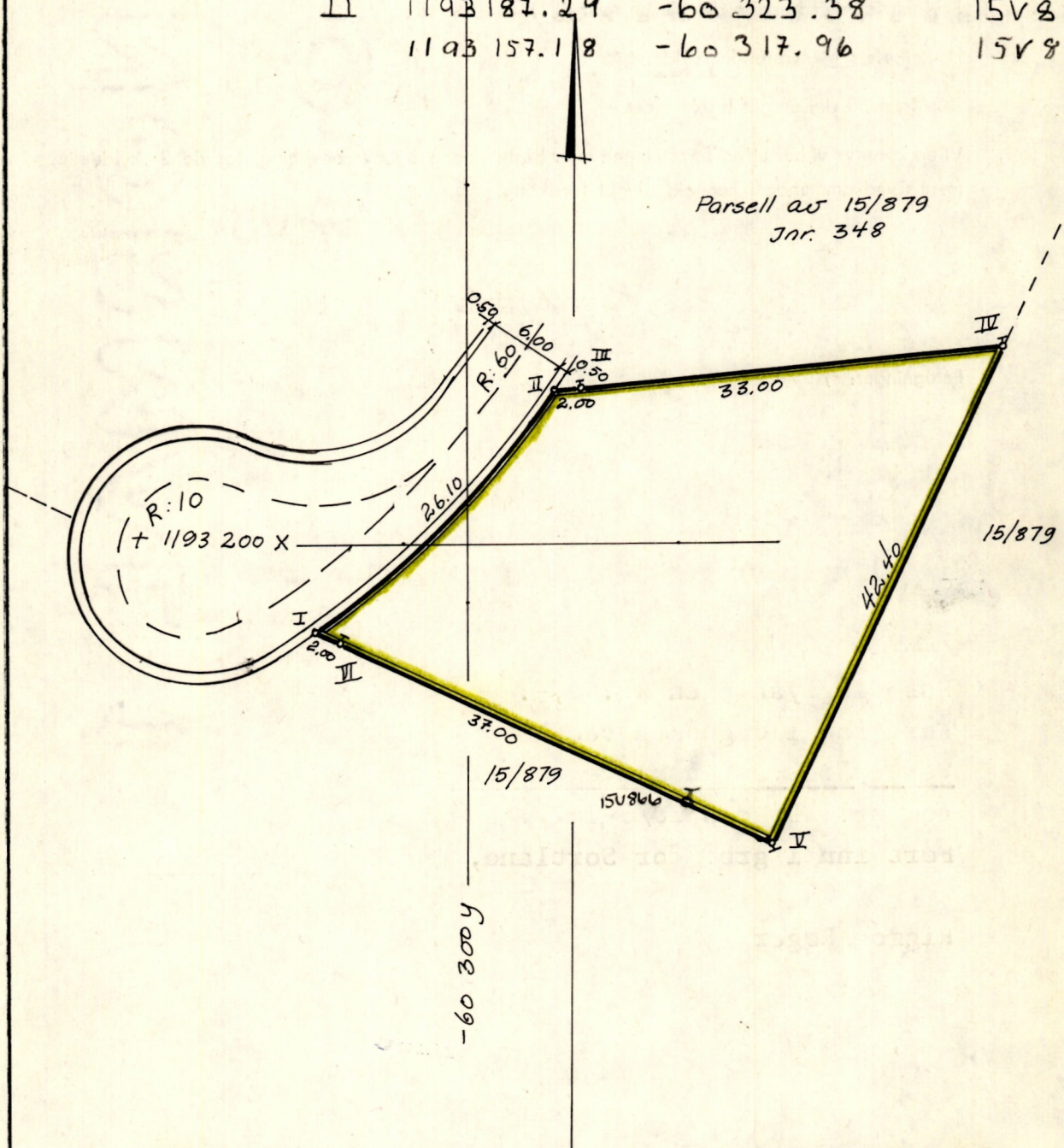
Ingen merknader i protokollen.

Areal: 1103,86 m².

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

For inntegning eller innliming av kart.

	X	Y	
Point III	+1193 187,438	-60 321,3862	15V 861
Point IV	+1193 189,841	-60 288,4718	15V 860
Point V	+1193 151,849	-60 307,2477	15V 863
Point VI	+1193 168,312	-60 340,3331	15V 864
I	1193 169.203	-60 342.124	15V 865
II	1193 187.29	-60 323.38	15V 862
	1193 157.18	-60 317.96	15V 866



MÅL: 1:500

AREAL: 1103,9 M²

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

SKYLDDELINGSFORRETNING 1)

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2)

0,01 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

0.76 "

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Aspåsvegen 14

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

Forretningen sluttet den 11/1-1974.

Lars Lustrup
Oppm.sjef

Påtegninger: 3)

Donald Johnsen
Kartvitne

Arnulf Olsen
Ass.ing.

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den: *31.1.74*
sak: *28/74*

For tinglysningen kr.40,-.

Ført inn i dagboken ved

Vesterålen sorenskriverembete

som nr.1656 den 20/3-1974.

Ført inn i grb. for Sortland, gnr.15/879 og 1055.

Rigmor Røger.

dfm.

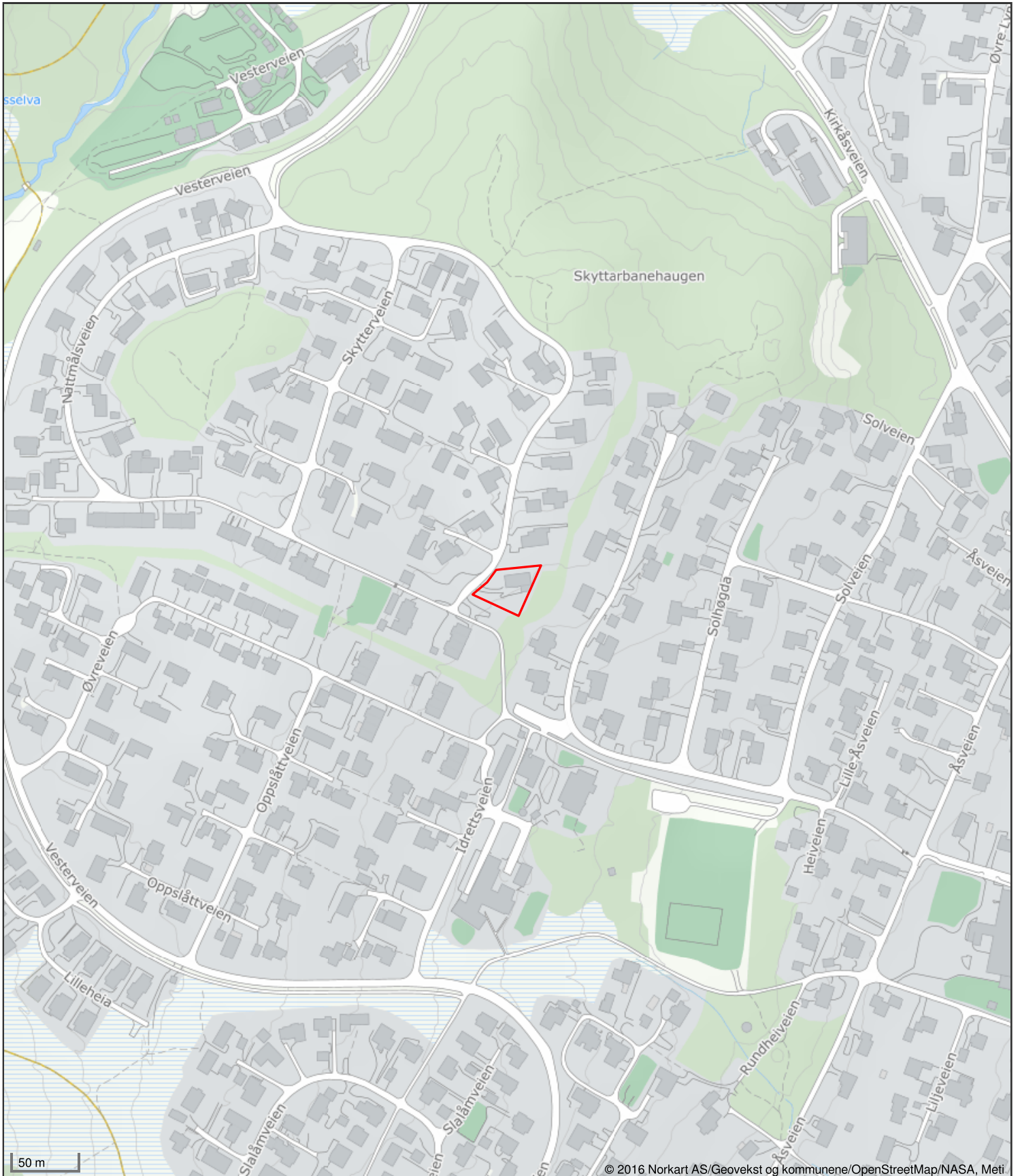
sign.

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

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

3) F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1055//



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



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 24.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1055	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aspåsveien 14, 8402 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 092 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 1 093 m ² KPHensynsonenavn 1973012 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973012
Navn	Vestmarka I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf
Delarealer	Delareal 10 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 082 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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

Felles bestemmelser.

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Gjerdens høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

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

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

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

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

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

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

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Garasjer og biloppstillingsplasser skal samles ved boligveienes snuplasser.

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

§ 13

Områder for forretning og offentlig bebyggelse.

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

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

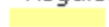

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Tegnforklaring

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §



-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Aspåsveien 14

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sortland videregående	10 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		0.9 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	23 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	8 min	🚶
306 elever, 20 klasser		0.8 km
Lamarka skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
235 elever, 15 klasser		2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
424 elever, 30 klasser		0.8 km
Sortland videregående skole	10 min	🚶
650 elever, 32 klasser		0.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	13 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	10 min	🚶
Sortland Supercharger	15 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

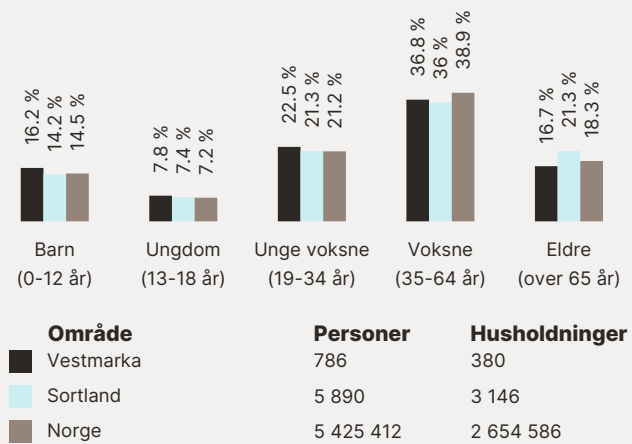


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling





Barnehager


Vestmarka barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
96 barn		0.3 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
27 barn		1 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	18 min	🚶
10 barn		1.6 km


Dagligvare


Coop Mega Sortland	15 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	15 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		1.3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

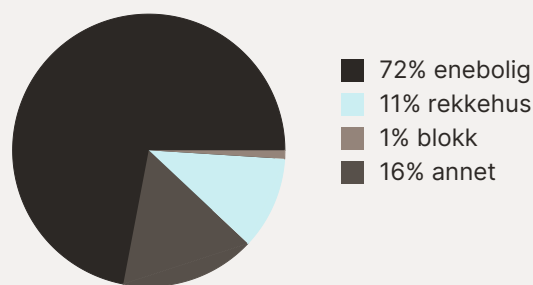
 Gateparkering
Lett 89/100

 Trafikk
Lite trafikk 88/100





Sport

- | | |
|---|--|
|  Vestmarka ballbenge | 5 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Sortland idrettsplass | 6 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.6 km |
|  Family Sports Club Sortland | 14 min  |
|  Feel24 Rådhusgata | 14 min  |

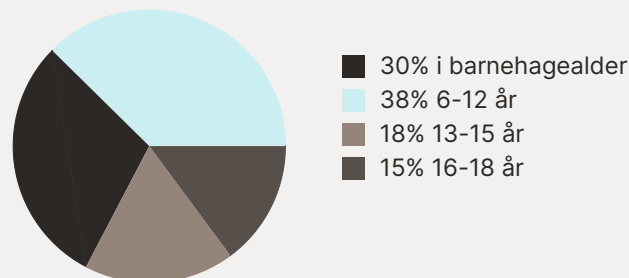
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Skibsgården Senter | 15 min  |
|  Apotek 1 Sortland | 14 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

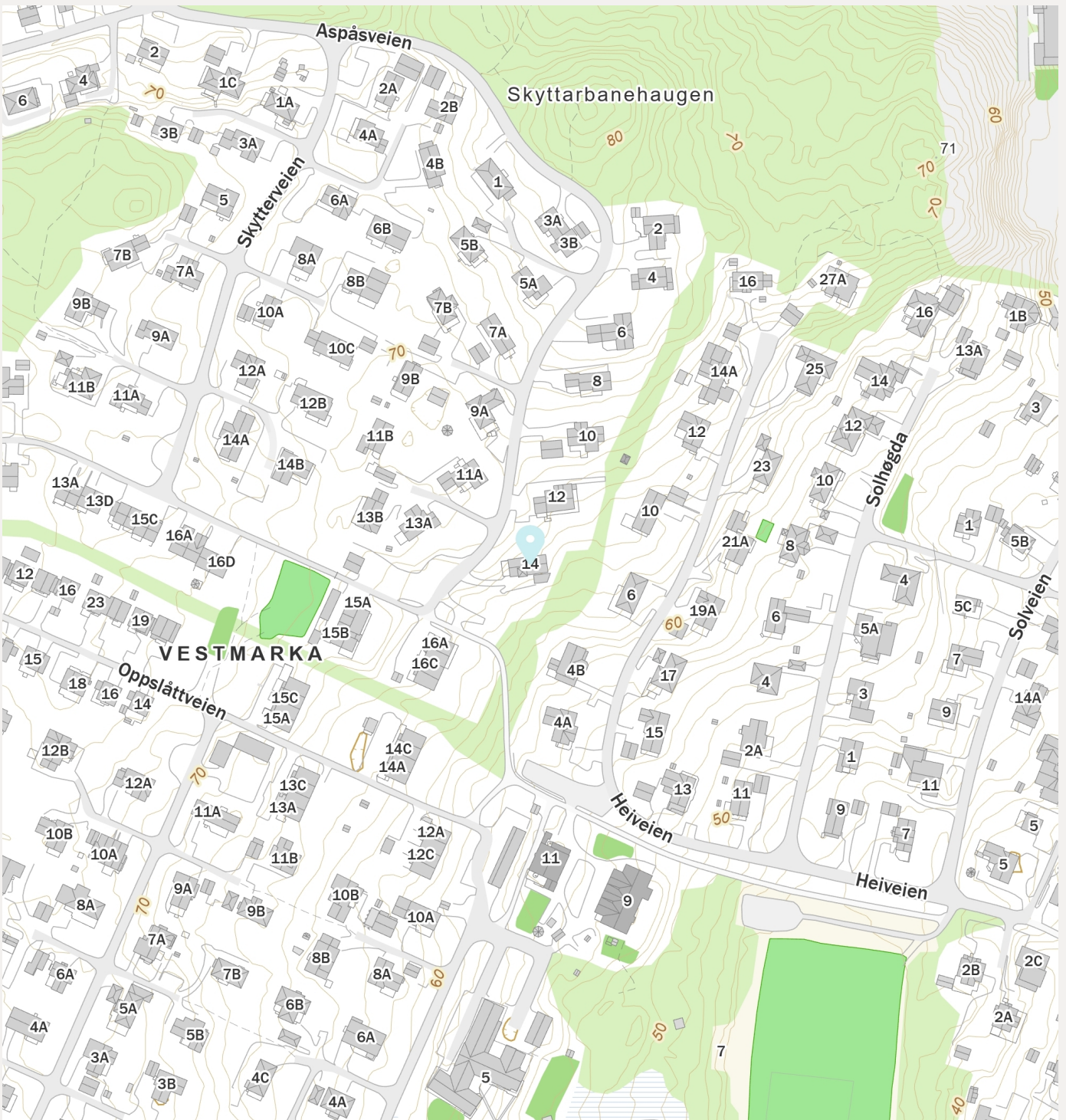
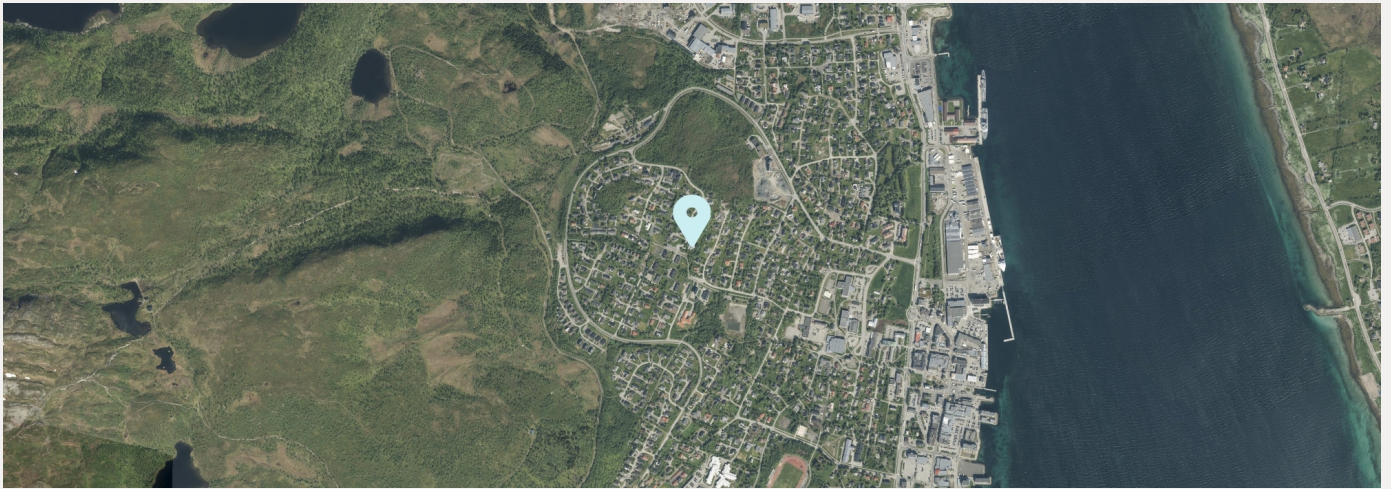


0% 47%

-  Vestmarka
-  Sortland
-  Norge

Sivilstand

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



Aspåsveien 14

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

Sortland videregående	10 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer	0.9 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	23 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min	🚗

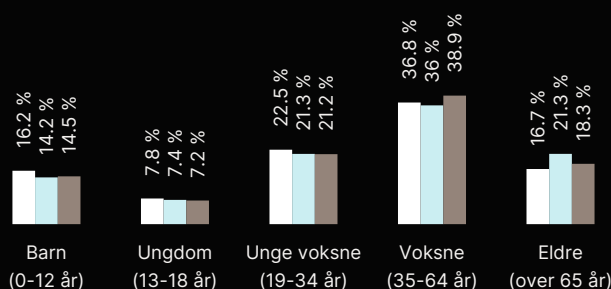
Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	8 min	🚶
306 elever, 20 klasser	0.8 km	
Lamarka skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
235 elever, 15 klasser	2 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
424 elever, 30 klasser	0.8 km	
Sortland videregående skole	10 min	🚶
650 elever, 32 klasser	0.9 km	
Sortland videregående skole - Filial ...	13 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	10 min	🚶
Sortland Supercharger	15 min	🚶

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestmarka barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
96 barn	0.3 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
27 barn	1 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	18 min	🚶
10 barn	1.6 km	

Dagligvare

Coop Mega Sortland	15 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	15 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.3 km	



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