

Tilstandsrapport



Enebolig med sokkelleilighet og garasje



Elvebakken 60 A, 8403 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 14, bnr. 330

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 21646-1197

Referansenummer: CM4050

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i tre plan, leilighet i underetasje. Grunnoppbygning i henhold til byggeår.

Bygningens elde/slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til i verdivurderingen.

Enebolig med sokkelleilighet og garasje - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takrenner og nedløpsrør i stål og noe plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør i tre, malt hovedytterdør til leilighet i tre, Verandadører i malt tre og 2 boddører i malt tre.

Veranda med tilgang via verandadør stue, fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti. Repos har takoverbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med belegg, (Malt Skippsgulv i stue, noen rom i hoved leiligheten er det malt på belegget). Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

I leiligheten er det belegg på gulv og malte plater på vegger og tak.

Mellom leilighet, hovedetasje og loft er det etasjeskiller av trebjelkelag. Etasjeskiller mot grunn i leilighet er av betong.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ny pipe hatt montert ca. 2024

I leiligheten gar gulvet belegg. Veggene har stedvis innforede vegger med plater. yttervegg på bod er malt pusset mur.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Loft

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket har malt panel.

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk via sentral avtrekksvifte.

Bad Hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er renoverert 2018 med nye vegger, gulv og innredning, ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot

sluk under vask er målt til 25mm. Fall til slukrenne i dusjhjørne er 17mm.

Det er plastsluk under vask og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom Hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at tidligere bod er bygget om til vaskerom ca. ca. 2022.

Ingen dokumentasjon.

Rommet har skap, benk med vask, opplegg for vaskemaskin, skittentøysluke mot bad. Rommet har plassering av el-tavle, bereder, rør i rør skap, sentralstøvsugerenheter.

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Plater med vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm.

Terskel ca. 15mm.

Sluk har plassering under vaskemaskin og er derfor ikke inspisert, nærmere undersøkelser anbefales.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom Leilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er pusset opp med maling, nytt dusjkabinett og innredning ca. 2021

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 18mm. Terskel ca. 15mm

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bereder.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I leiligheten har kjøkkenet innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger i leilighet er av plast (rør i rør) og noe kopper. Det er besiktiget i rørskap som er plassert på gangen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Sentralt avsug fra våtrom, vifte enhet er plassert i knevegskott på loft.

Luft til luft varmepumpe i leilighet.

Beskrivelse av eiendommen

Luft til luft varmepumpe i hoveddel, innerdel plassert i vindfang
Varmtvannstanken i hoveddel er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken til leiligheten er på ca. 200 liter.
I hoveddel er det montert sentralstøvsuger, enhet er plassert på vaskerommet.
El-anlegg fra byggeår. El-tavle hoveddel har plassering på vaskerom, leiligheten har egen tavle med egen strømmåler.
I hoveddelen det ett håndslukkeapparat og brannvarsler. I leiligheten er det ett håndslukkeapparat og brannvarsler som er seriekoblet med hoveddel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2000.
Eier opplyser at deler av drenering er byttet ca. 2006, gjelder vegg mot sør/vest.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmur er av betongstein. Støttemur på oversiden samt ved inngangsparti til leilighet og garasje.
Tomten ligger i skrått terreng, opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	284 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m ²
Totalpris	6 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

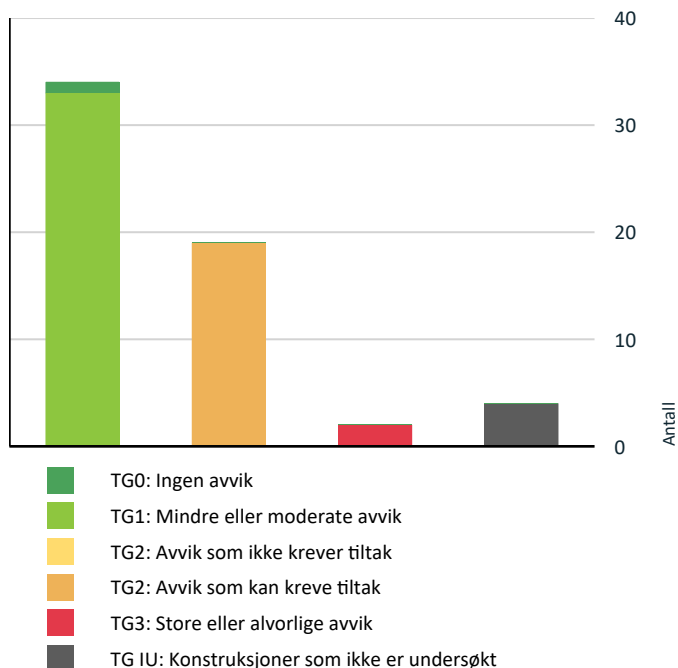
Enebolig med sokkelleilighet og garasje

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

Boder i hovedetasje er bygget om til vaskerom, deler av stue er bygget om til soverom, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet i hovedetasje. Veranda er nordøst er bygget om til bod. Veranda hovedplan er utvidet noe mot sør/vest.
Soverom på loft er bygget om til loftstue.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

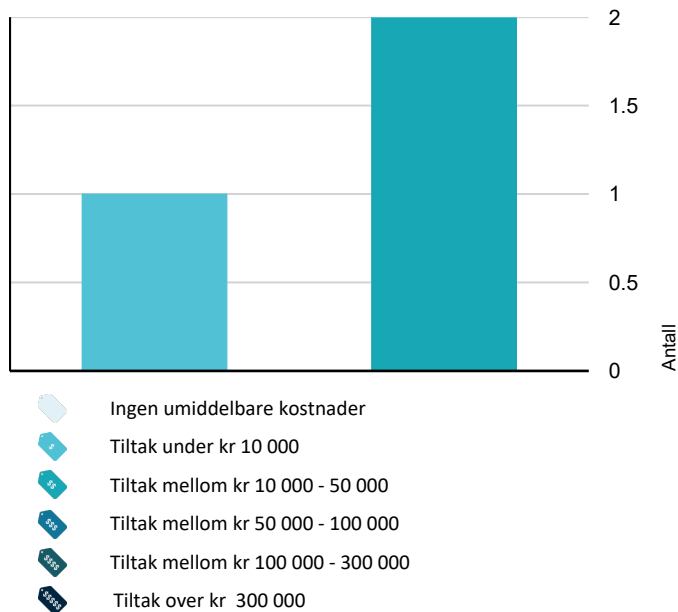
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Forsidebilde er tatt/levert av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Leilighet [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Bad > Slukrenne i dusj | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET OG GARASJE



Byggeår
2000

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Div. oppgraderinger og vedlikehold de senere år opplyst av eier.	Tomt er opparbeidet med plen og beplantning som bærbusker og jordbærland og settekasser med potet. På grunn av fukt i underetasje er drenering på i sørvestlig hjørne lagt ny ca. 2006. Grunnet kondensering ved gulv på soverom i leilighet er betongfundamenter nord vestlige hjørne isolert ca.2006. Støttemur på oversiden samt ved inngangsparti til leilighet og garasje ca. 2008. Nytt kjøkken i hovedetasje ca. 2010. Bod ved kjøkken hovedetasje er bygget om til vaskerom ca. 2022. Renovert bad hovedetasje 2018. Leiligheten er oppmalt og det er lagt nytt beleg, samtidig ble det installert nytt kjøkken, garderobe, dusj og baderomsinnredning og varmepumpe 2021. Tidligere veranda nord/øst er bygget om med vegger og tak isolert og brukes som bod/hobbyrom. Utført av Nordteam Bygg AS ca. 2015. Ny varmepumpe ca. 2024 hovedetasje. Ny pipe hatt montert ca. 2024 Montert El.bil lader ved inngangsparti hovedetasje ca. 2024.
--	---

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål og noe plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Noen taknedløp er ikke tilkoblet tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er også litt råteskader på vannskibord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold i form av maling.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun tilgang til deler av konstruksjon via krypkott på loft.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Byttet 4 vinduer i underetasjen for 3 - 4 år siden

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre, malt hovedytterdør til leilighet i tre, Verandadør i malt tre og 2 boddører i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilgang via verandadør stue ca. 29m², fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti. Repos har takoverbygg.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp uten repos i forbindelse med inngang til bod hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere rekkverk og repos på trapper med høyder over 50cm

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med belegg, (Malt skippsgulv i stue, noen rom i hoved leiligheten er det malt på belegget). Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I leiligheten er det belegg på gulv og malte plater på vegger og tak.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom leilighet, hovedetasje og loft er det etasjeskiller av trebjelkelag. Etasjeskiller mot grunn i leilighet er av betong.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ny pipe hatt montert ca. 2024

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har stedvis innforede vegger med plater. yttervegg på bod er malt pusset mur, denne er delvis inspisert da det er plassert garderobeskap foran vegg, deler som ble inspisert var ok,

Det ble foretatt målinger med fuktindikator i hele leiligheten uten at det ble registrert noe unormalt.

Innvendig utlekting av grunnmur under terreng å anse som risikokonstruksjon. Konstruksjonen har skjulte hulrom som ikke er mulig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales generelt

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det er noe knirk i trapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

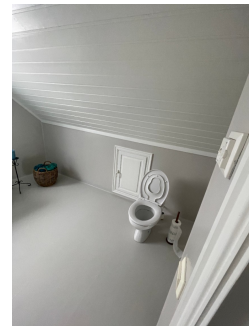
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Badet har vært lite i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe ujevnheter i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

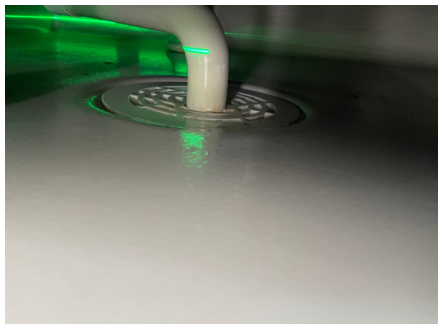
Sluk er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Badekaret må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

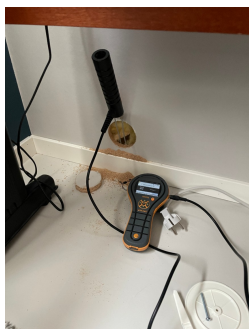
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentral avtrekksvifte.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at badet er renoveret 2018 med nye vegger, gulv og innredning, ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under vask er målt til 25mm. Fall til slukrenne i dusjhjørne er 17mm.

Vurdering av avvik:

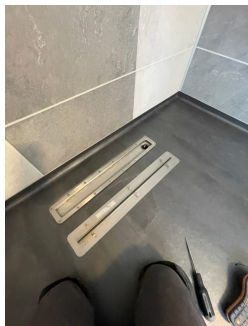
- Det er avvik:

Det er ved vanntest påvist vannansamlinger ved slukrenne, det blir stående en liten dam foran slukrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under vask og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Slukrenne i dusj

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført fuktmålinger med fuktindikator og det ble målt høyere verdier i enden mot dusjgarnityret

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det observeres sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som yttervegger og tilliggende vaskerom. Rom under er også våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt fuktmålinger med fuktindikator på vegger og gulv, det ble funnet forhøyede verdier på belegg ved ene side av slukrenne mot dusjgarnityr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at en tidligere bod er bygget om til vaskerom ca. 2015. Ingen dokumentasjon.

Rommet har skap, benk med vask, opplegg for vaskemaskin, skittentøysluke mot bad. Rommet har plassering av el-tavle, bereder, rør i rør skap, sentralstøvsugeranlegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Plater med vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Terskel ca. 15mm.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har plassering under vaskemaskin og er derfor ikke inspisert, nærmere undersøkelser anbefales.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, som yttervegger, vegger mot våtrom og kjøkken. Det ble foretatt fuktmålinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er pusset opp med maling, nytt dusjkabinett og innredning ca. 2021



UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Plater under ventil i vegg har svelling av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.18mm. Terskel ca. 15mm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bereder.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som yttervegger og vegger med installasjoner.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator uten å finne noe unormalt.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



UNDERETASJE/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

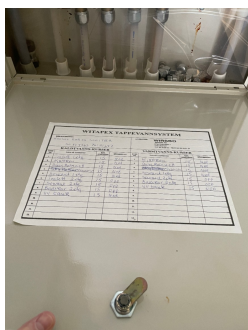
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Noe rust i skap og noe irr på kobberkobling, det var ikke fuktighet observert ved befarings. Rør er ikke merket med kurser.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Vannledninger - Leilighet

Innvendige vannledninger i leilighet er av plast (rør i rør) og noe kopper. Det er besiktiget i rørskap som er plassert på gangen.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Sentralt avsug fra våtrom, vifte enhet er plassert i kneveggskott på loft. Eier opplyser at denne virker.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe leilighet. Eier opplyser at den virker.

Årstell: 2021

Kilde: Eier



TG 1 Varmepumpe hoveddel

Luft til luft varmepumpe i hoveddel, innerdel plassert i vindfang

Årstell: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i hoveddel er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Varmtvannstank - Leilighet

Varmtvannstanken til leiligheten er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



⚠ TG 1 Andre installasjoner

I hoveddel er det montert sentralstøvsuger, enhet er plassert på vaskerommet.



⚠ TG 2 Elektrisk anlegg hele bygget

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.

Tilstandsrapport

El-anlegg fra byggeår. El-tavle hoveddel har plassering på vaskerom, i leiligheten har egen tavle med egen strømmåler.

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.
2000

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

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

Eier opplyser at det foreligger Samsvarserklæring på utførte arbeider

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?
Ja Eier opplyser at det ble tatt en risikovurdering og sluttkontroll 29.11.24 av Elektroinstallasjon AS

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

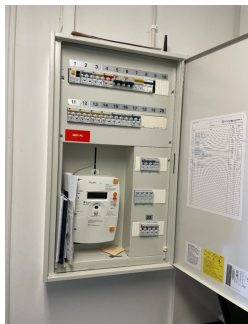
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er en del avvik på det elektriske anlegget som løse ledninger, se vifteenhets på knekott.

På grunn av alder samt at det er over 5 år siden kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er rundt kr15000,- Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Egen el-tavle med måler i leilighet

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

I hoveddelen det ett håndslukkeapparat og brannvarslere. I leiligheten er det ett håndslukkeapparat og brannvarsler som er seriekoblet med hoveddel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nye handslukningsapparat kjøpt ny april 2025
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei håndslukkeapparat som er over 10 år må byttes.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000.

Eier opplyser at deler av drenering er byttet ca. 2006, gjelder vegg mot sør/vest.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Støttemur på oversiden samt ved inngangsparti til leilighet og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmur på øvreside er ca. 1,7 m høy, det er ett gjerde ovenfor deler forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det anbefales nærmere vurderinger av sikring mot fall fra forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU **Terrengforhold**

Tomten ligger i skrått terreng, opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG I **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje med loft



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje fra 2002 grunnflate på ca. 32 m2 med loft/hobbyrom på ca. 12m2 gulvareal.

Garasjen har saltak med taktekke av type Decra stålplater og takrenner/nedløp i stål.

Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av liggende trepanel. Garasjen har to leddporter i tre med motordrift og fjernkontroll, gangdør i malt tre og vinduer i malt tre. Gulvet er et plasstøpt betongdekke. Det er innlagt strøm. Belysning både ute og inne. Normal standard. Garasjen har ett isolert loftsrom/hobbyrom innvendig trepanel, nyere malt tredør. Trapp og repos i forbindelse med loftsrom mangler rekkverk.

Noe vedlikehold i form av maling må påregnes.

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

240 m²/235 m²

Enebolig med sokkelleilighet og garasje: Stue m/trapp, 5 Soverom, 2 Bad, Kott, Hall m/trapp, 2 Stue/kjøkken, Vaskerom, 3 Bod, Gang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje med loft

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 250 000

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

6 300 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rødmyrveien 3 ,8406 SORTLAND 112 m ² 2015 3 sov	10-03-2025	4 300 000	4 300 000		4 300 000	36 441
2 Sørliveien 12 A ,8403 SORTLAND 212 m ² 2000 6 sov	04-02-2025	6 450 000	7 300 000		7 300 000	27 757
3 Langøyveien 43 ,8404 SORTLAND 219 m ² 1952 3 sov	12-09-2024	4 600 000	5 700 000		5 700 000	26 027
4 Grønnslettveien 13 ,8402 SORTLAND 187 m ² 1984 3 sov	20-08-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	21 244
5 Lamarkveien 27 ,8400 SORTLAND 150 m ² 1967 2 sov	19-06-2024	3 650 000	3 600 000		3 600 000	21 053

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	24 158
Renovasjon	Kr.	9 846
Forsikring	Kr.	14 706
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet og garasje	Kr.	5 800 000

Garasje med loft

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje med loft	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 250 000

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

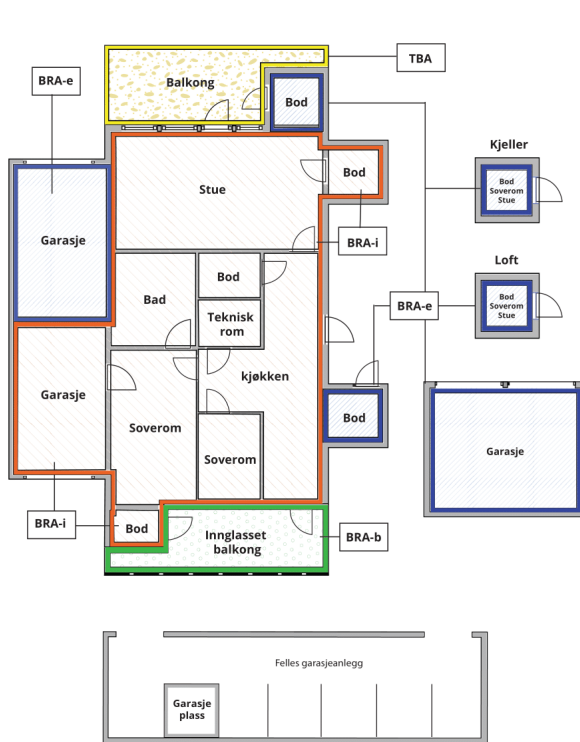
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	55			55		7	62
Hovedetasje	97			97	29		97
Underetasje/leilighet	83	5		88	24		88
SUM	235	5			53	7	247
SUM BRA	240						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, Soverom 1, Bad, Soverom 2, Kott		
Hovedetasje	Hall m/trapp, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Soverom		
Underetasje/leilighet	Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom	Utebod	

Kommentar

I åpent areal underetasje er det tatt med markplattning ved stue ca. 7m2, markplattning sør ca. 12 m2, betongplattning inngangsparti ca. 5m2
I åpent areal hovedetasje er det tatt med veranda ca. 29m2

Repos med overbygg inngangsparti 6m2 er ikke tatt med i åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boder i hovedetasje er bygget om til vaskerom, deler av stue er bygget om til soverom, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet i hovedetasje. Veranda er nordøst er bygget om til bod. Veranda hovedplan er utvidet noe mot sør/vest. Soverom på loft er bygget om til loftstue.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

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:

Garasje med loft

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Isolert loft		12		12		8	20
Dobbel garasje		32		32			32
SUM		44				8	52
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Isolert loft		Hobbyrom	
Dobbel garasje		Garasje	

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 med sokkelleilighet og garasje	220	20
Garasje med loft	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Beathe Rognan Knudsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	330		0	793.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvebakken 60 A

Hjemmelshaver

Knudsen Beathe Rognan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med bolig og garasje har beliggenhet øverst i område som kalles "Elvebakken". Den har beliggenhet ca. 2,5 km sør for Sortland sentrum. Bygget ligger på skrånende tomt med god utsyn mot sør og øst. Privat adkomst fra offentlig vei. Solåpen tomt i etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Gangavstand til barnehage, barneskole (1 - 7 klassetrinn) og ski- og turterreng. Noe begrensede parkeringsmuligheter ved bolig, men kort avstand til garasje og bod i fellesanlegg rett nedenfor leiligheten.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Omfang m.v. ikke mulig vurdere grunnet snødekke

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 904 400	2025
Formuesverdi	År
1 404 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP				14 706
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
eiendomsverdi.no	08.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
gardskart.nibio.no	08.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger Norbohus	21.01.1998	Byggetegninger godkjent av Sortland Kommune 21.01.1998	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CM4050>

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.	75250076
Adresse	Elvebakken 60A		
Postnr.	8403	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ca 20 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		KLP	Polise/avtalenr 127955832
Selger 1 Fornavn	Beathe	Etternavn	Rognan Knudsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Påpekte noe til takstmann på vegg i våtrom i første etasje, men det viste seg å ikke være fukt. Ellers så er det ikke noe som jeg var kjent med før takstmannen befaring. Han målte litt fukt ved sluk på bad i hovedetasjen.

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

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

Firmanavn

Byggteam, snekker Caroline Knudsen. Svein Frydstad la belegg på gulv

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovert bad for ca 7-8 år siden. Støpt gulv, av to herrer fra Byggteam, tømrer Caroline Knudsen la plater på veggene, ny dokasse. Maler Svein Frydstad la belegg på gulvet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Byggteam

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fløt nytt gulv, ny sluk. Nødvendig arbeid gjort etter forskriftene.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Jeg har ikke dokumentasjon, men det kan sikker bekreftes ved forespørsel.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingen bruksendringer

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Nilson Haras As

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nødvendige koblinger, til dusj, vask og toalett

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja, når jeg overtok huset for 20 år siden. Utbedret med drenering / isolasjon. Takstmann informert.
Jeg hadde leietaker som stengte alle ventiler, medførte fuktmerker. Leiligheten renoverert for 3- 4 år siden. Ny kjøkkeninnredning, garderober, baderomsinnredning, dusj. Malt, lagt nytt belegg.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Privat.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppgradert veranda og platting. Av Tømrer Caroline Knudsen.

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

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

Firmanavn

Elteam og Elektroinnstallasjon.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se boligmappen

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Jeg regner med dette.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Elektroinnstallasjon

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Vet at marka ovenfor ble kjøpt av en utbygger fra Bodø for mange år siden

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det går jeg ut ifra. Det var utleid da jeg overtok fra Advokat Wold.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er tatt takst av underetasjen tidligere.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Lås på ytterdør i utleiedel er noe treg, må smøres av og til.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

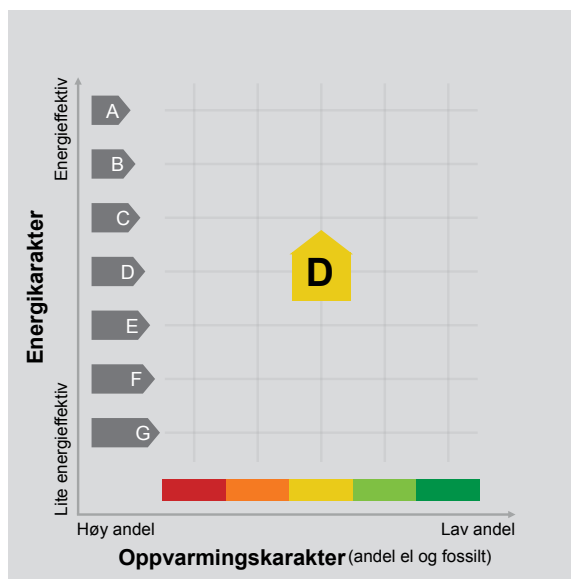
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

ENERGIATTEST



Adresse	Elvebakken 60A
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19296458
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104886
Dato	09.04.2025



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 energieffektiverende 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)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for utkastet i ventilasjonen

- Følg med på energibruken i boligen

- Tiltak for å redusere fukt i bygningen

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 innneklima 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 med utleiedel
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	281
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	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 4: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

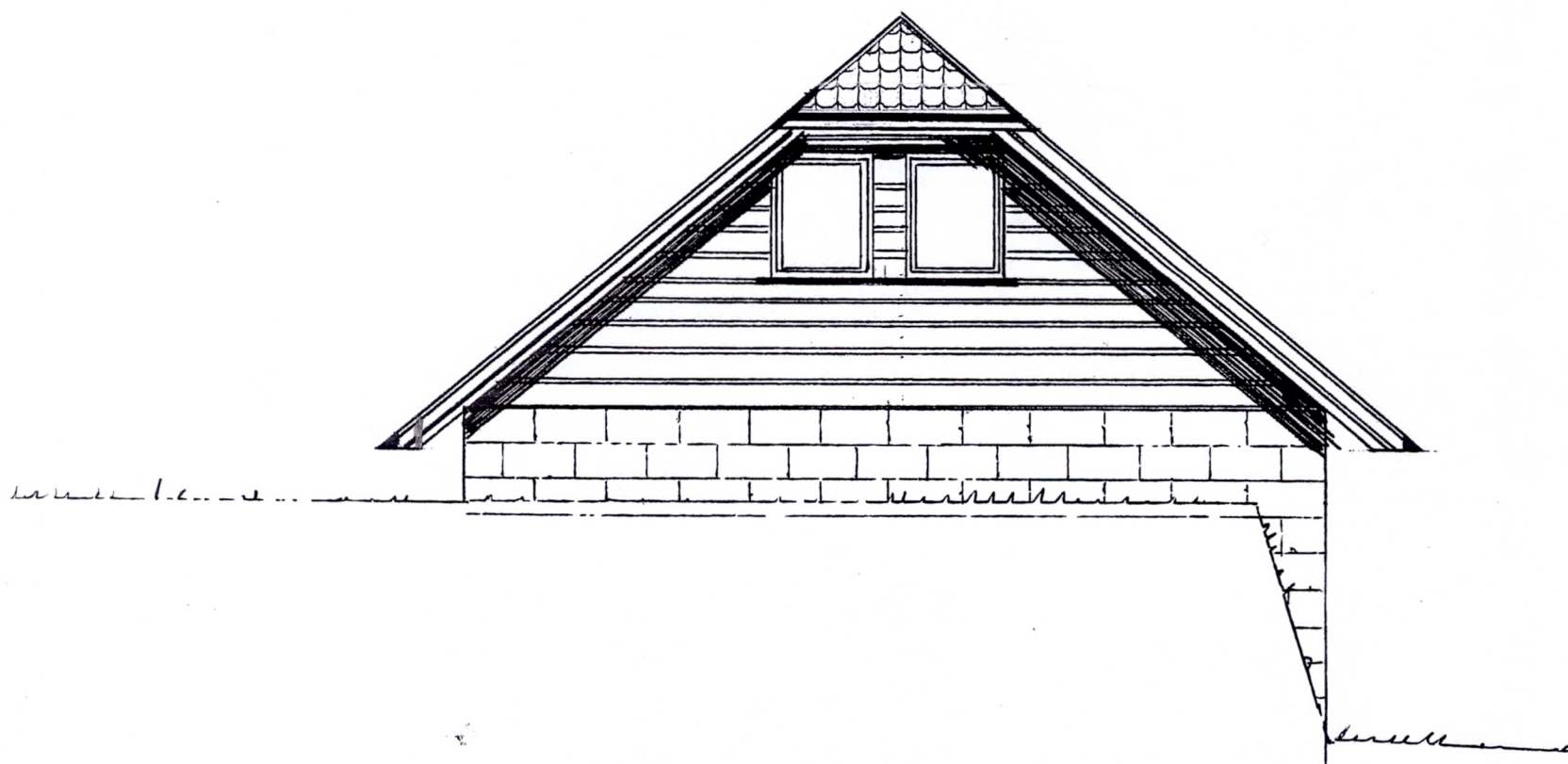
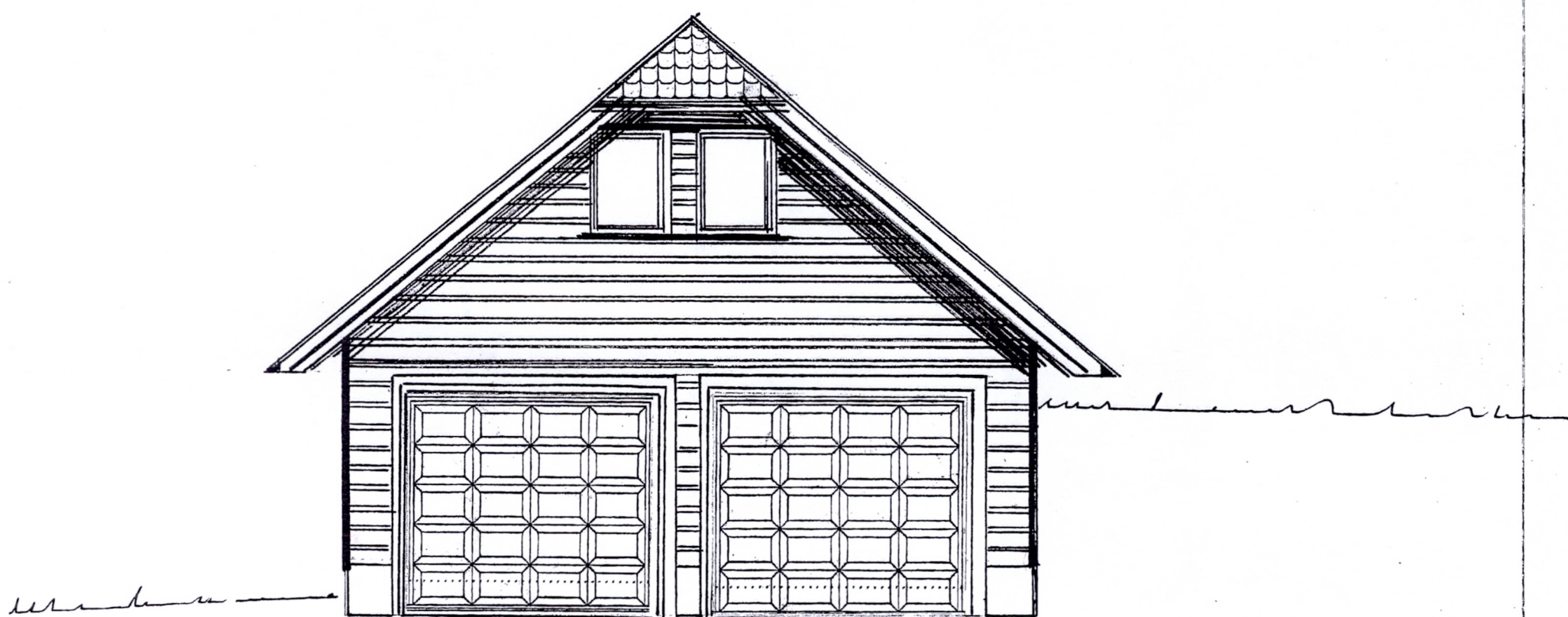
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

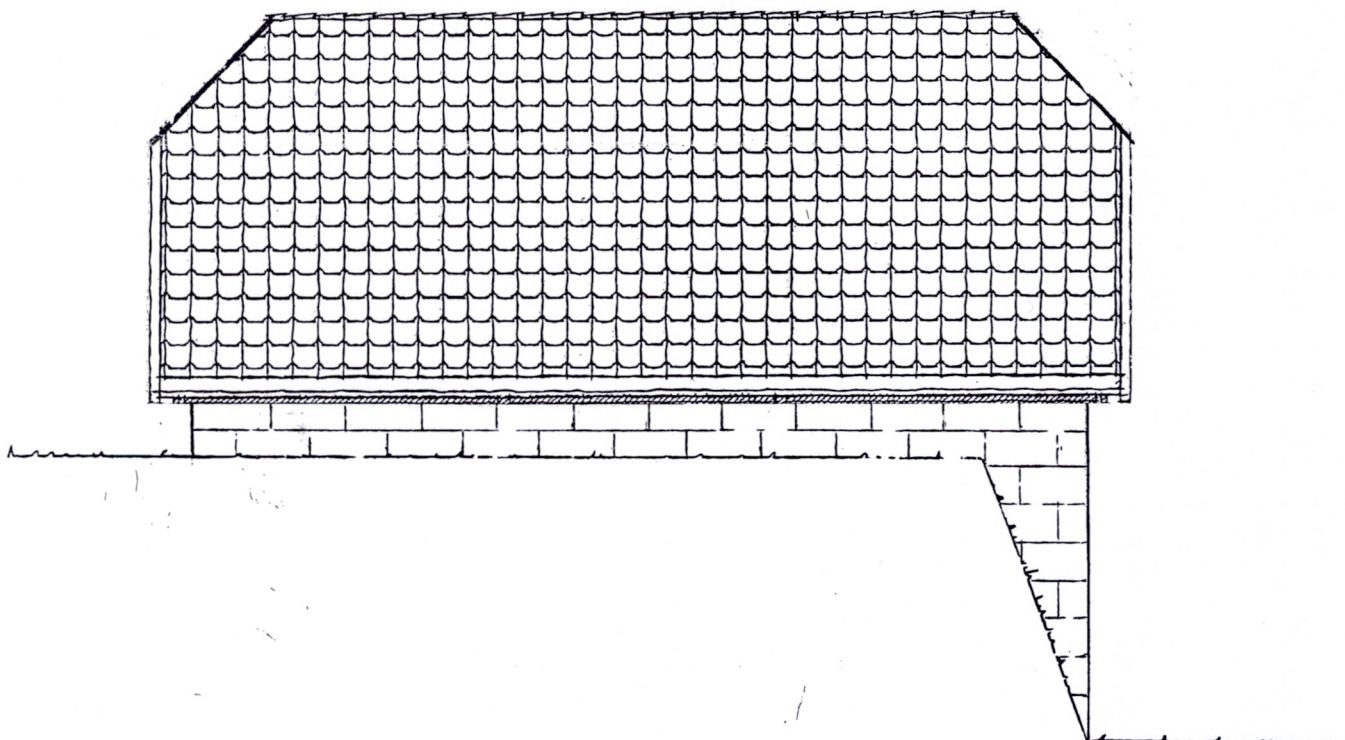
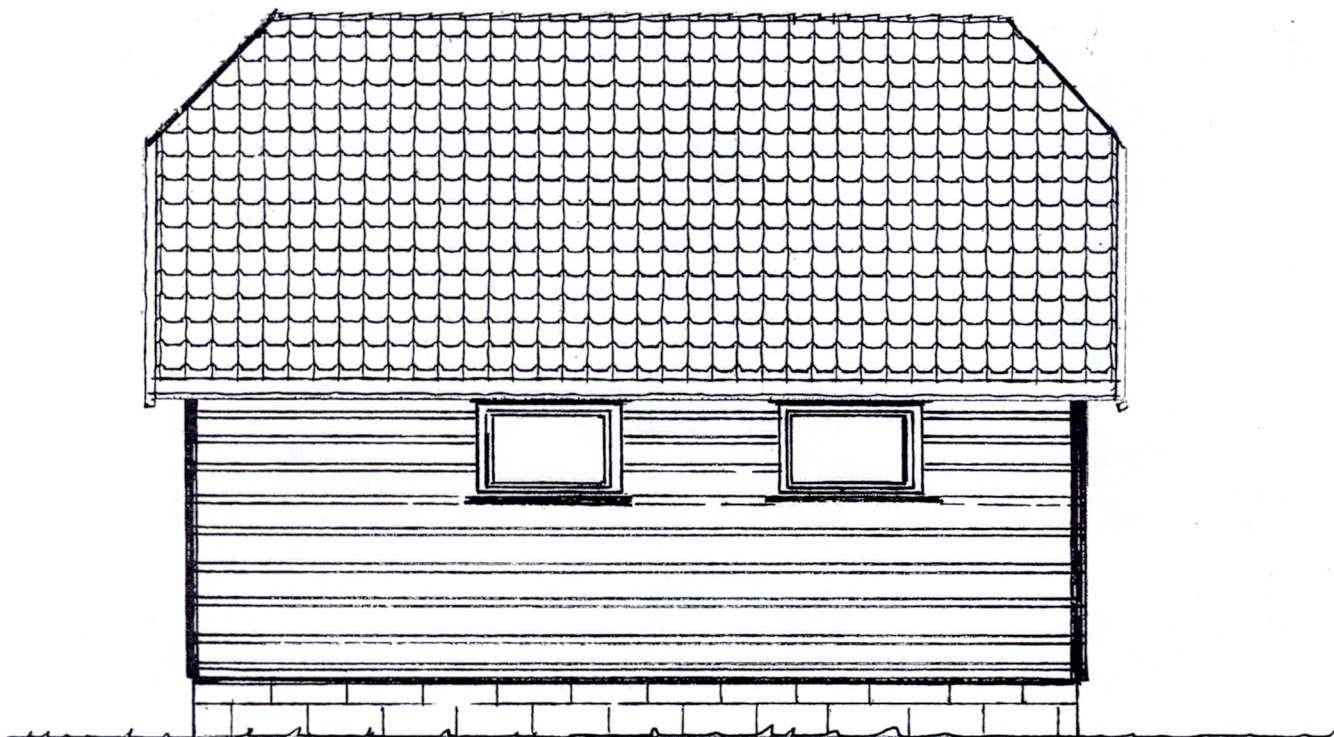
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



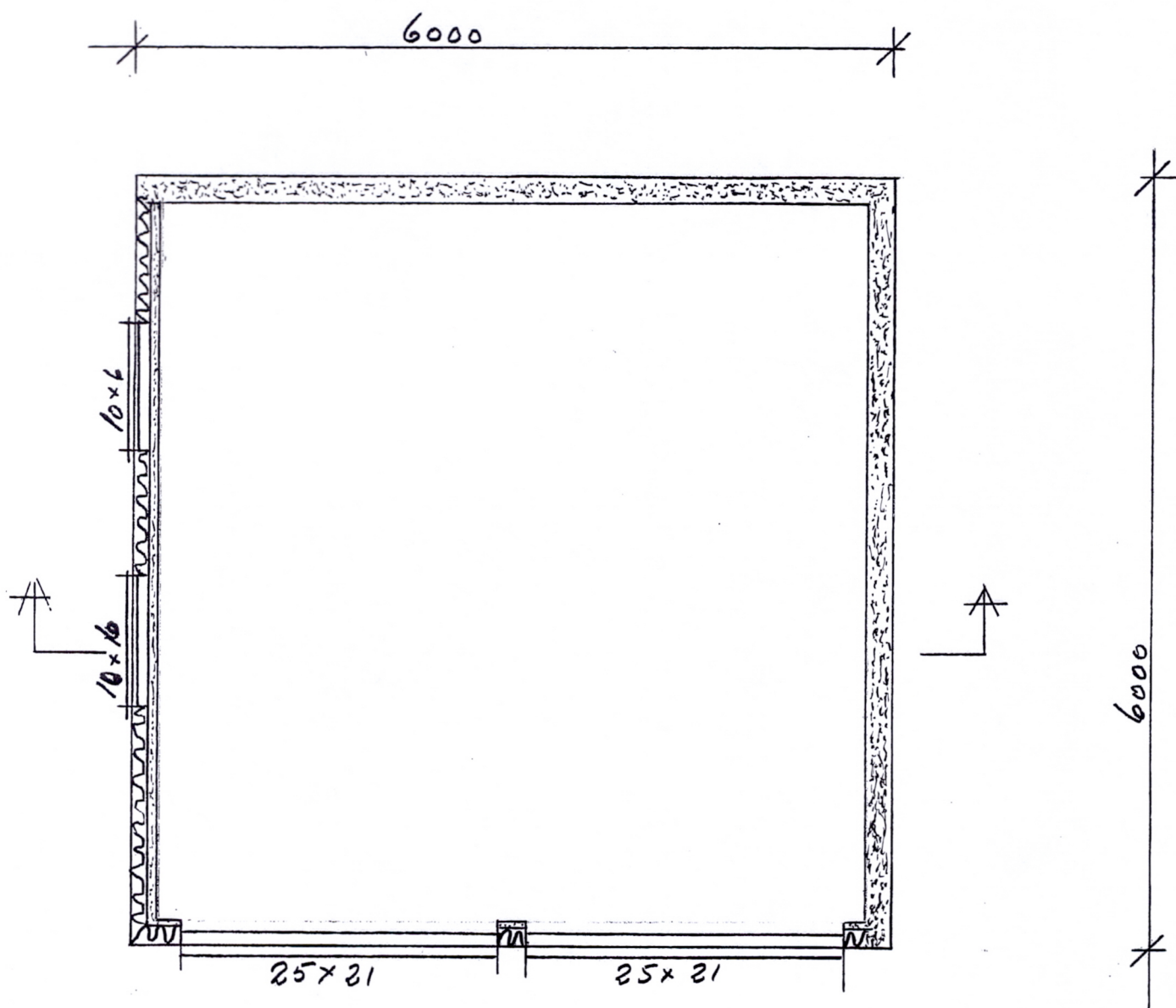
BYGGH. TRUDE MARIE WOLL			TEGNINGS NR. 501
ELVEBÅKKEN 4 8400 SORTLAND			PROSJEKT NR.
 Steinsvik GRUPPEN	STEINSVIK HUS AS		 NORDBOHUS
	8490 MELBU		
	TEGN.	<i>f.h.</i>	
	GODKJ.		
MAL	1:50		
DATO	1/6-2001		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM STEINSVIK GRUPPEN IKKE MEDVIRKER I.			

STEINSVIK HUS AS

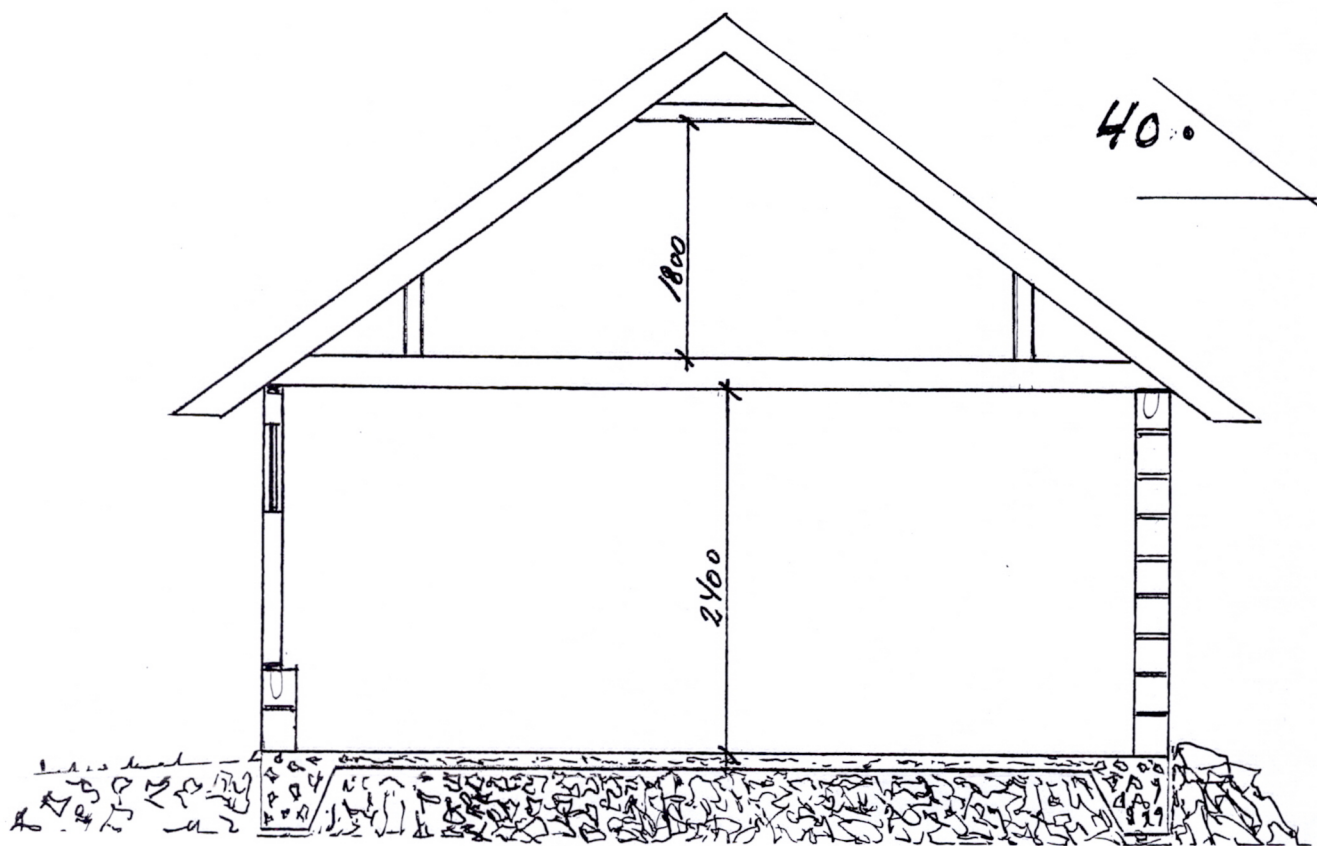
8490 MELBU



Bygh. TRUDE MARIE WOLL		TEGNINGS NR. 502	
ELVEBKKEN 4 8400 SORTLAND		PROSJ.NR.	
 Steinsvik GRUPPEN	STEINSVIK HUS AS 8490 MELBU		TEGN. <i>f.l.</i>
			GODKJ.
			MAL 1:50
			DATO 1/6-2001
		TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM STEINSVIK GRUPPEN IKKE MEDVIRKER I.	



PLAN



SNITT

BYGGH. TRUDE MARIE WOLL

ELVEBÅKEN 4. 8400 SORLAND



Steinsvik
GRUPPEN

STEINSVIK HUS AS

8490 MELBU

TEGN.

GODKJ.

MAL

1:50

DATO

1/6-2001

TEGNINGS NR.

500

PROSJEKT NR.



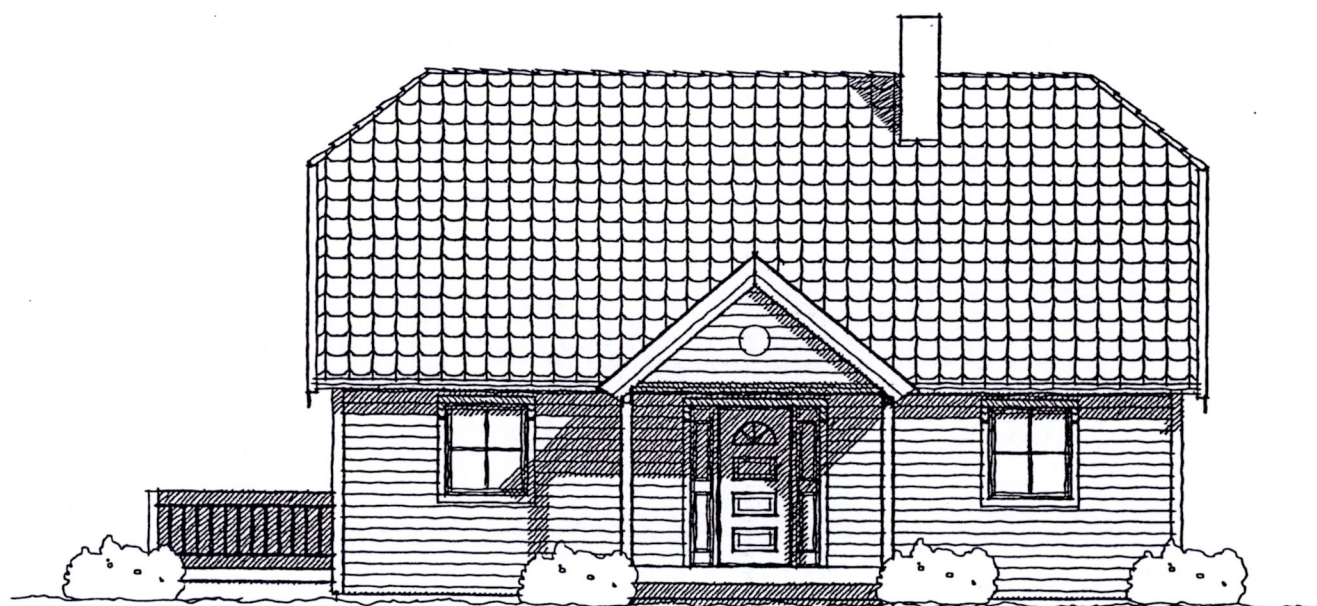
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM STEINSVIK GRUPPEN IKKE MEDVIRKER I.



FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

Behandlet og godkjent av
bygningssjefen

Sortland 01.09.98

Se utskrift sak 240/98

Sortland 21.09.98

Rudolf Ingvaldsen

Byggherre : *ROLF OTTHAR ANTONSEN*
Byggeplass : *DIRE MYRLAND II TOMT NA. 2.*
Kommune : *SORTLAND*

Mål: 1 : 100 Tegn. AMR Dato: 21.01.98 Arkiv: V8011DD5
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om årsverk av 12.5.1961.

Kontr.:
Kontr.: EK
Dato: 21.01.98

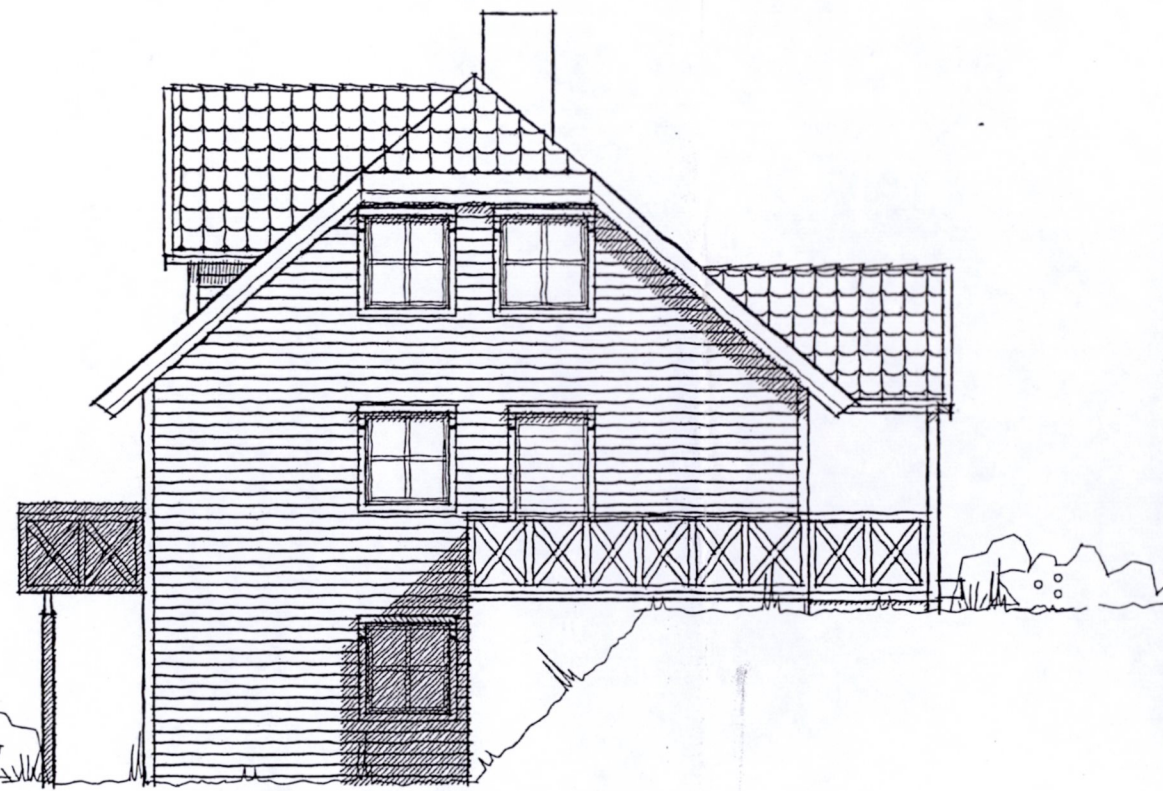
Nr. **A05+**

Rev.nr. **NORDBOHUS**
Hustype **PICTOR**

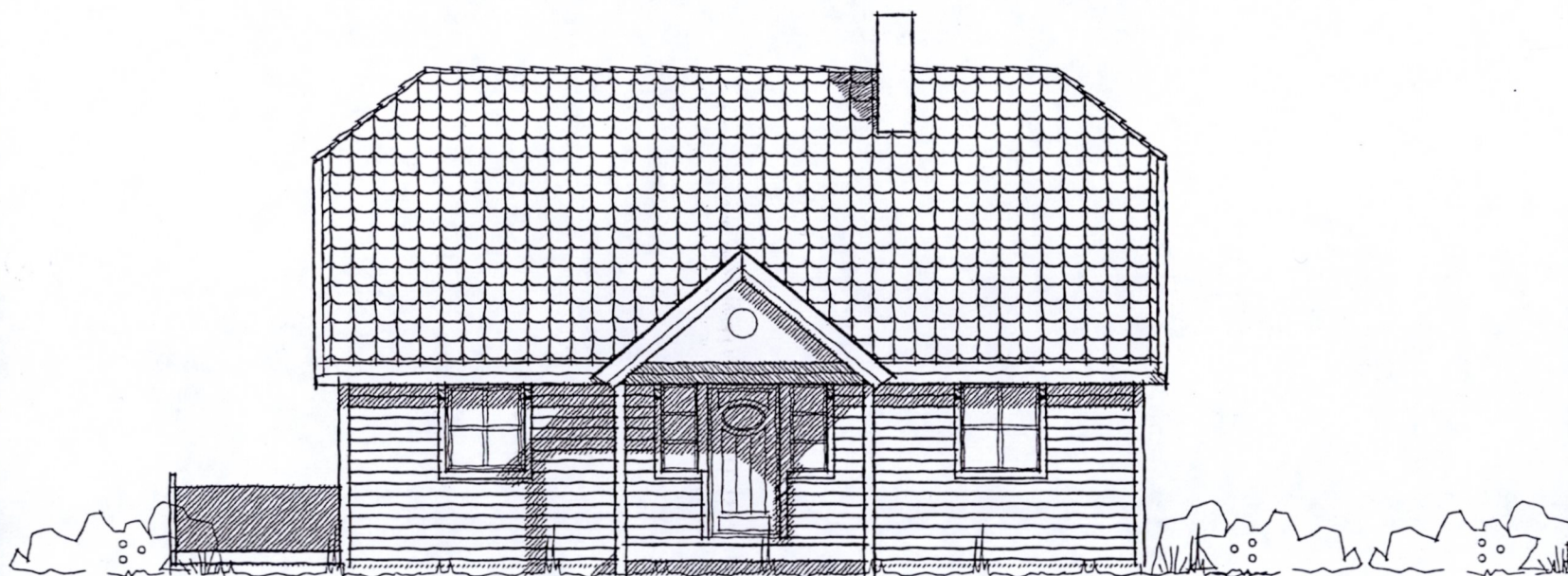
Rev.:
Tegn. **FASADER**
'98



FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

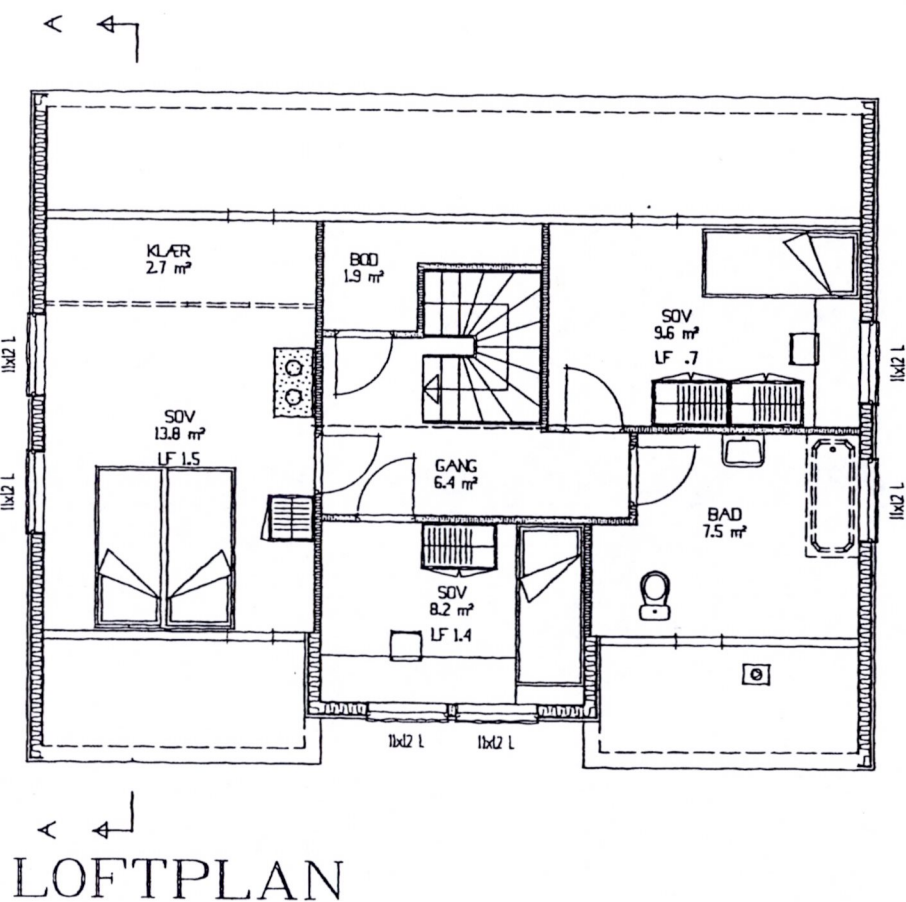
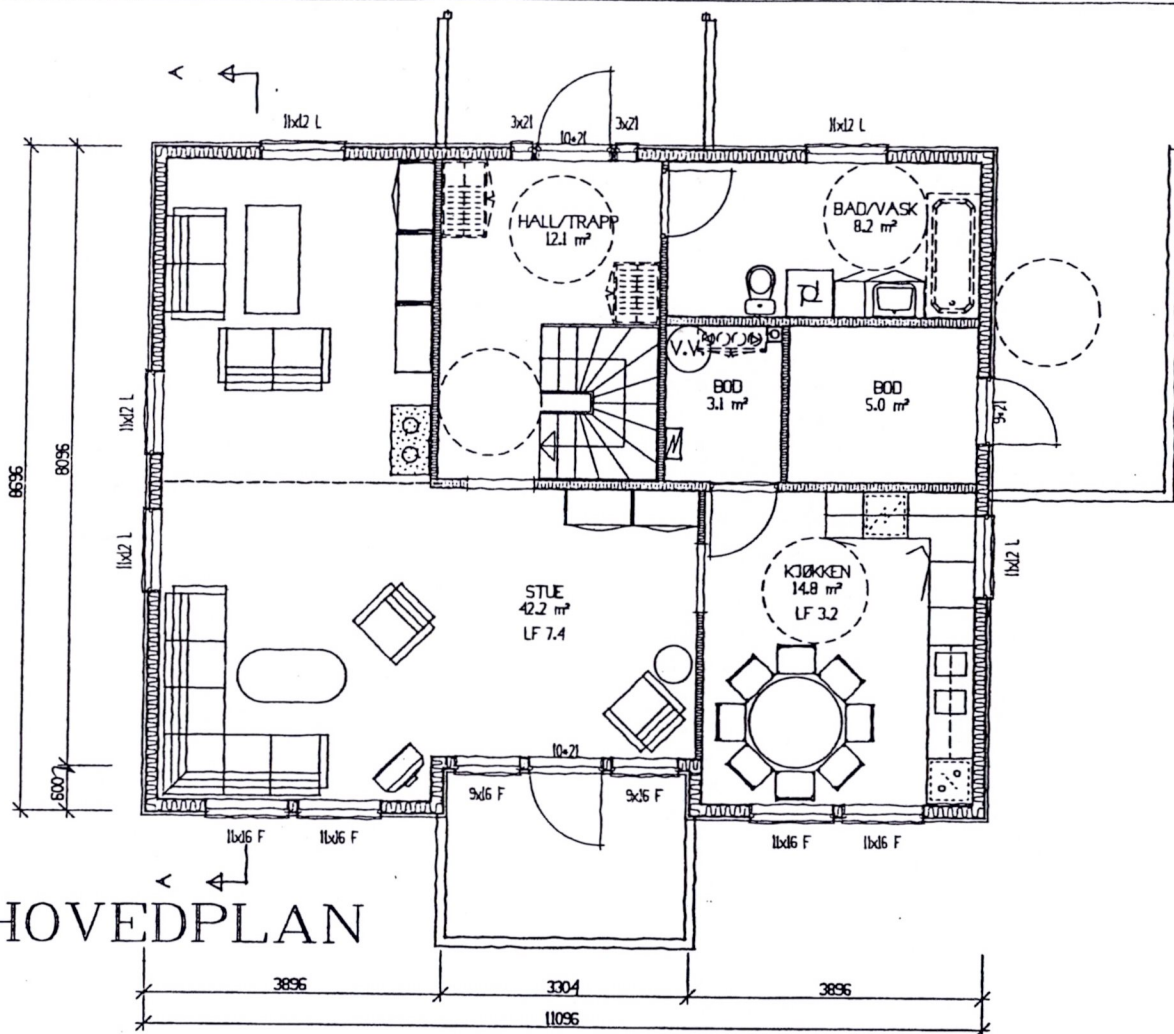
Byggherre Steinsvik Hus AS Byggeplass Postboks 13, 8490 Måløy Kommune : TØRST	BRA : m ²	23.02.96	
	BRA-K : m ²	A	Korr.:
	BA : m ²		
Mål: 1:100	Arkitekt :	Arkiv: V8011	Dato: 21.12.93
Dette tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. Sign.: M.B.			

NORDBOHUS

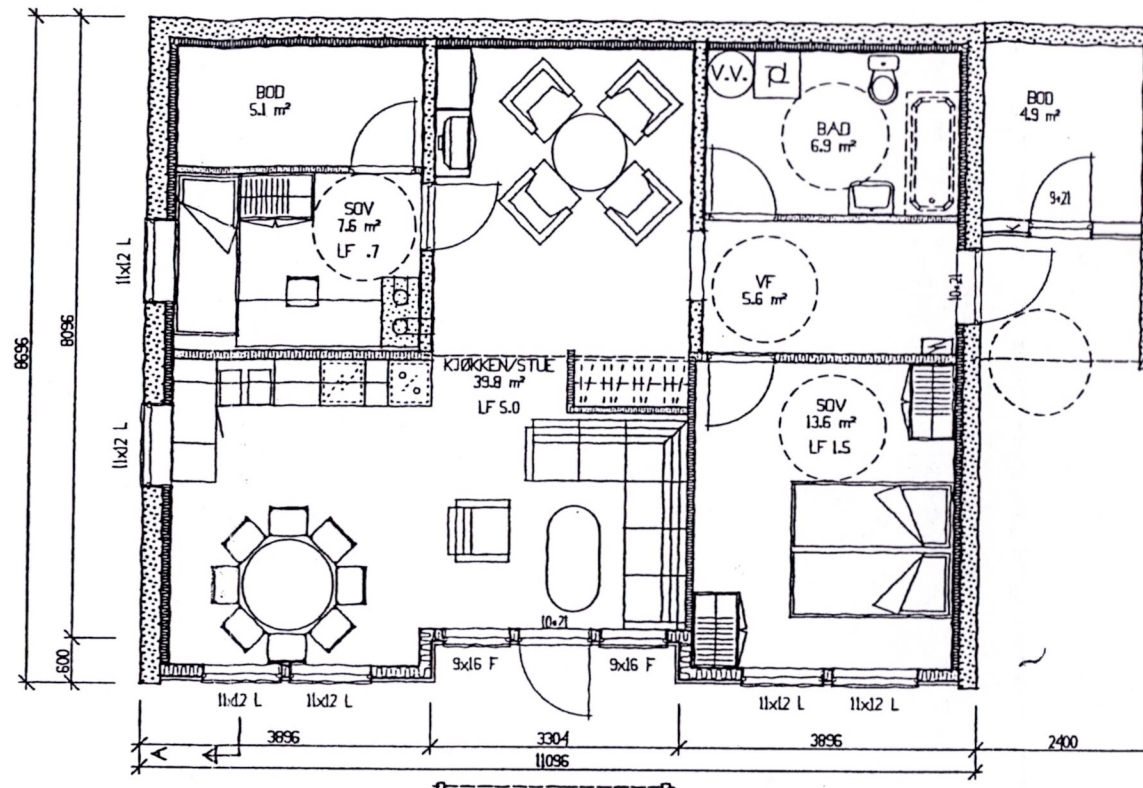
ORIGINAL

Nr. A 05+
Hustype PICTOR
Tegning FASADER
'96

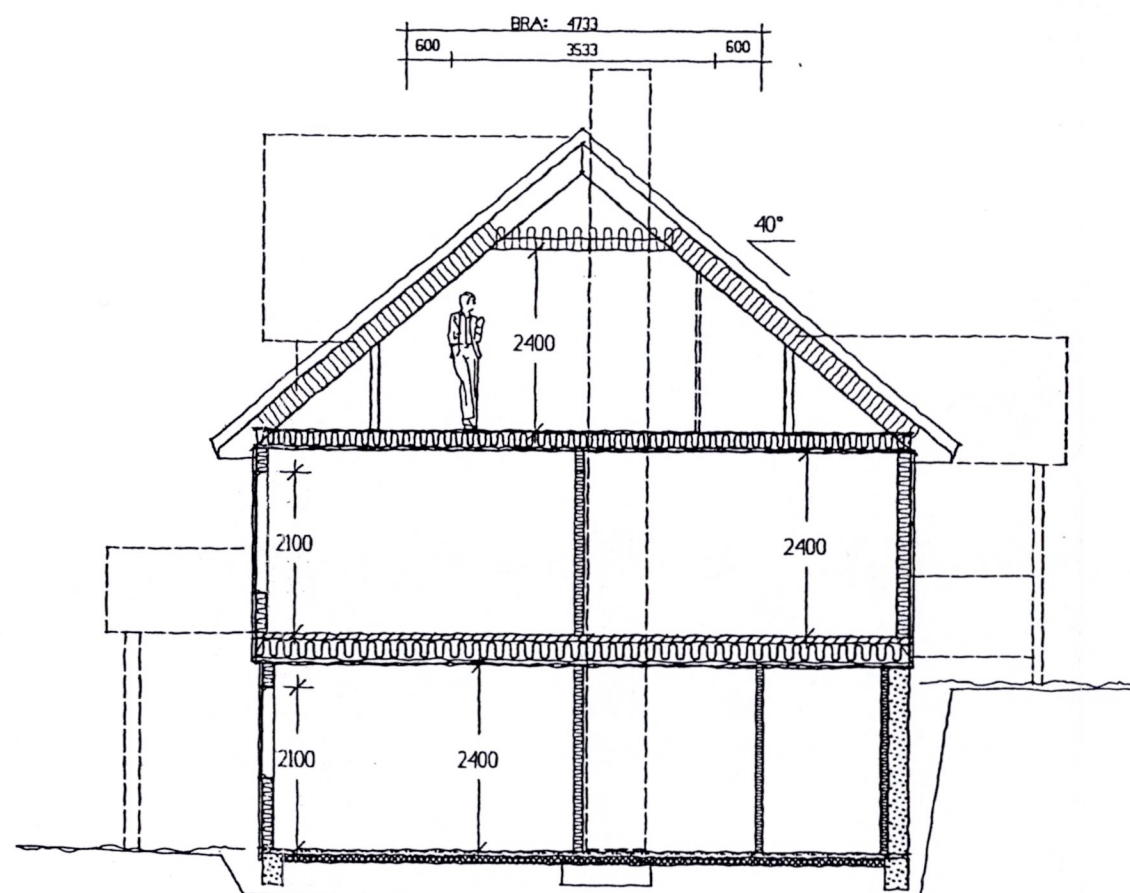
HOVEDPLAN



LOFTPLAN



SOKKEL-LEILIGHET



SNITT A-A

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	88.1	83.1	86.1
Hovedplan	55.4	55.4	33.2
Loftplan	143.5	138.5	119.3
SUM			
Loft-bredde ved 1.9m høyde :	3.533		

Sokkel-leiligh: 87.0 81.6 84.9

Tegn: Dato: Kontr: Kontr: EK

Byggherre : ROLF OTTOR HINDSEN

Byggeplass : ØRE MARLAND II TOMT NR.2

Kommune : SORTLAND

Mål: 1 : 100 Tegn. AMR Dato: 21.01.98 Arkiv: V8011005 Nr. AO1+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Behandlet og godkjent av bygningssjefen

Sortland 01.09.98

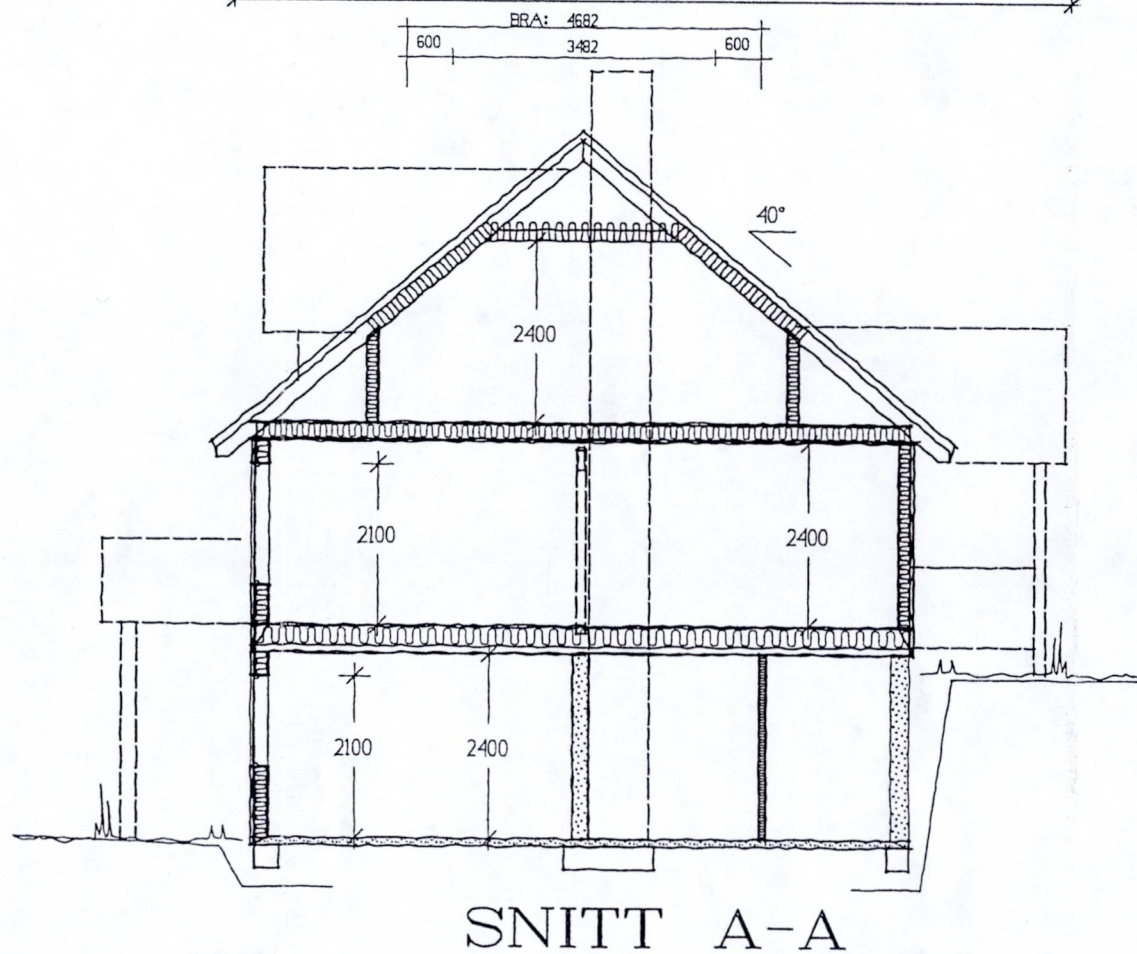
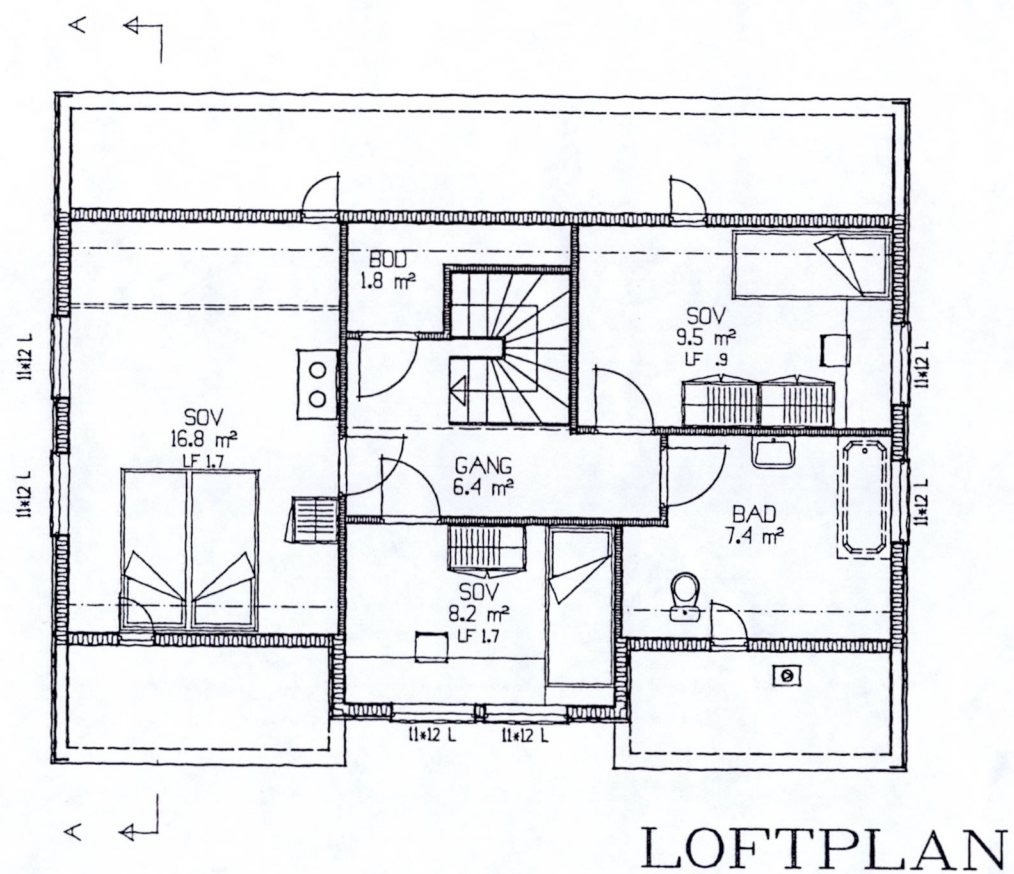
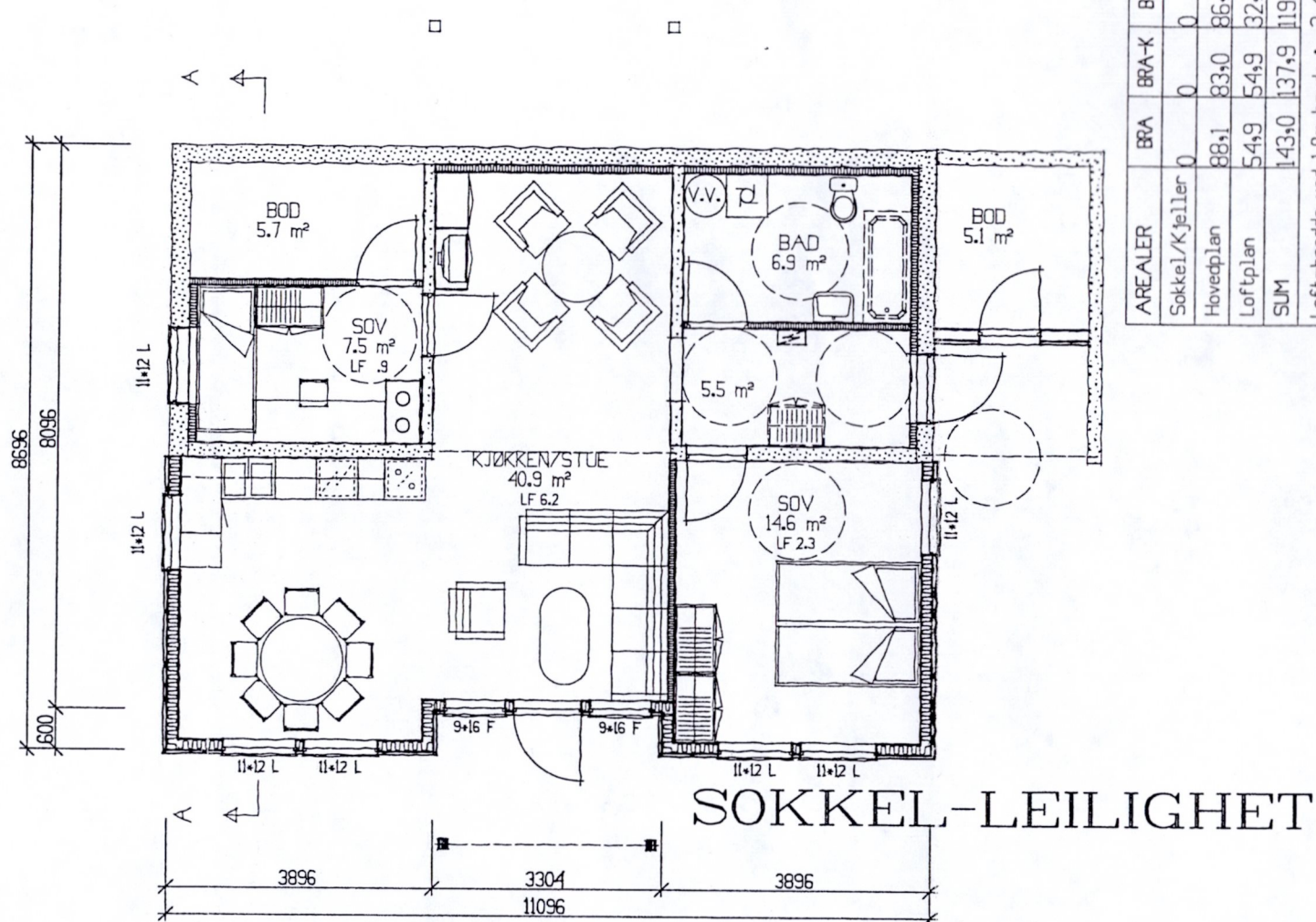
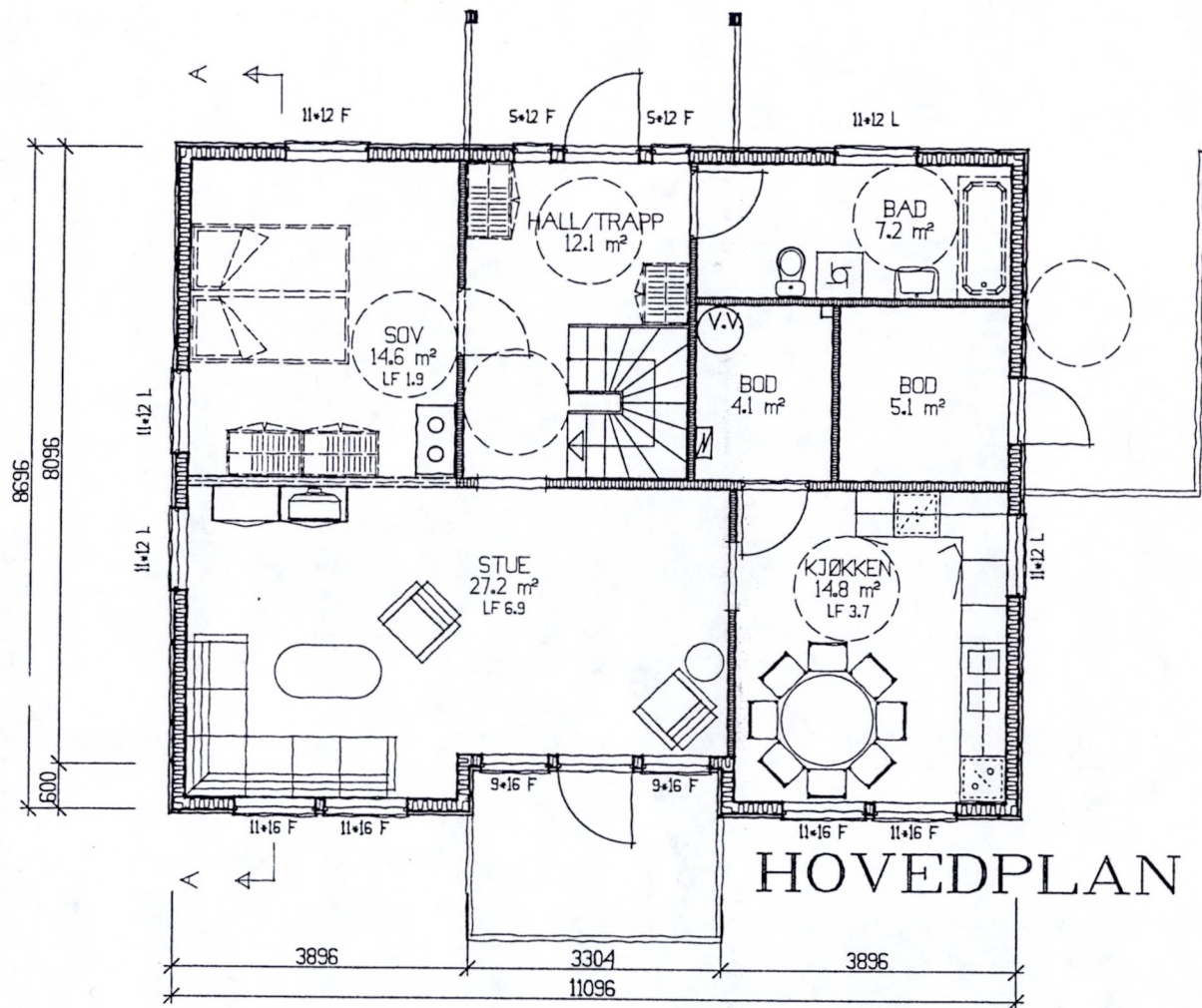
Se utskrift sak 24/98

Sortland 21.09.98

Liv Ingebrigtsen

NORDBOHUS

Hustype PICTOR '98 Tegnning PLAN, SNITT



AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	0	0	0
Hovedplan	88,1	83,0	86,1
Loftplan	54,9	54,9	32,9
SUM	143,0	137,9	119,0
Loft-bredde ved 1,9m høyde : 3,482			

Steinsvik Hus AS

Byggherre : **Steinsvik 13, 8490 Melbu**

Byggeplass : **Tomt 2 Ø. Myrland**

Kommune : **SORTLAND**

Mål: 1:100 Arkitekt :

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om ardsverk av 12.5.1961.

Sokkel-leilighet: 90,0 84,9 88,0

BRA : 08.07.96

BRA-K : 23.02.96

BA : 07.11.94

Arkiv: V8011

Dato: 21.12.93

Sign.: M.B.

NORDBOHUS

Tegning PLAN, SNITT

Hustype PICTOR

Nr. A 01+



SORTLAND KOMMUNE

TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

Søker STEINSVIK HUS AS	Adresse Postboks 13, 8491 MELBU	Tlf.
Tiltakshaver STEINSVIK HUS AS	Adresse Postboks 13, 8491 MELBU	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Elvebakken 4	Gnr. 15	Bnr. 330	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	01.07.98			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Enebolig med sokkelleilighet			
Behandl./vedtak	Delegasjon	Vedtak dato		Saksnr.
		01.09.98		240/98

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

Tomta planeres og tilsåes.

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

Sted og dato:

Sortland

18.08.00

Stempel og underskrift:

Jan-Harry Johansen
Jan-Harry Johansen

Kopi sendes til:

X	Ansvarshavende	Navn	Adresse
		Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS	Markveien 34, 8400 SORTLAND
	Andre	Navn	Adresse
		Hadsel Rør og Sanitær AS	Rådhusgaten 7, 8455 STOKMARKNES.
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



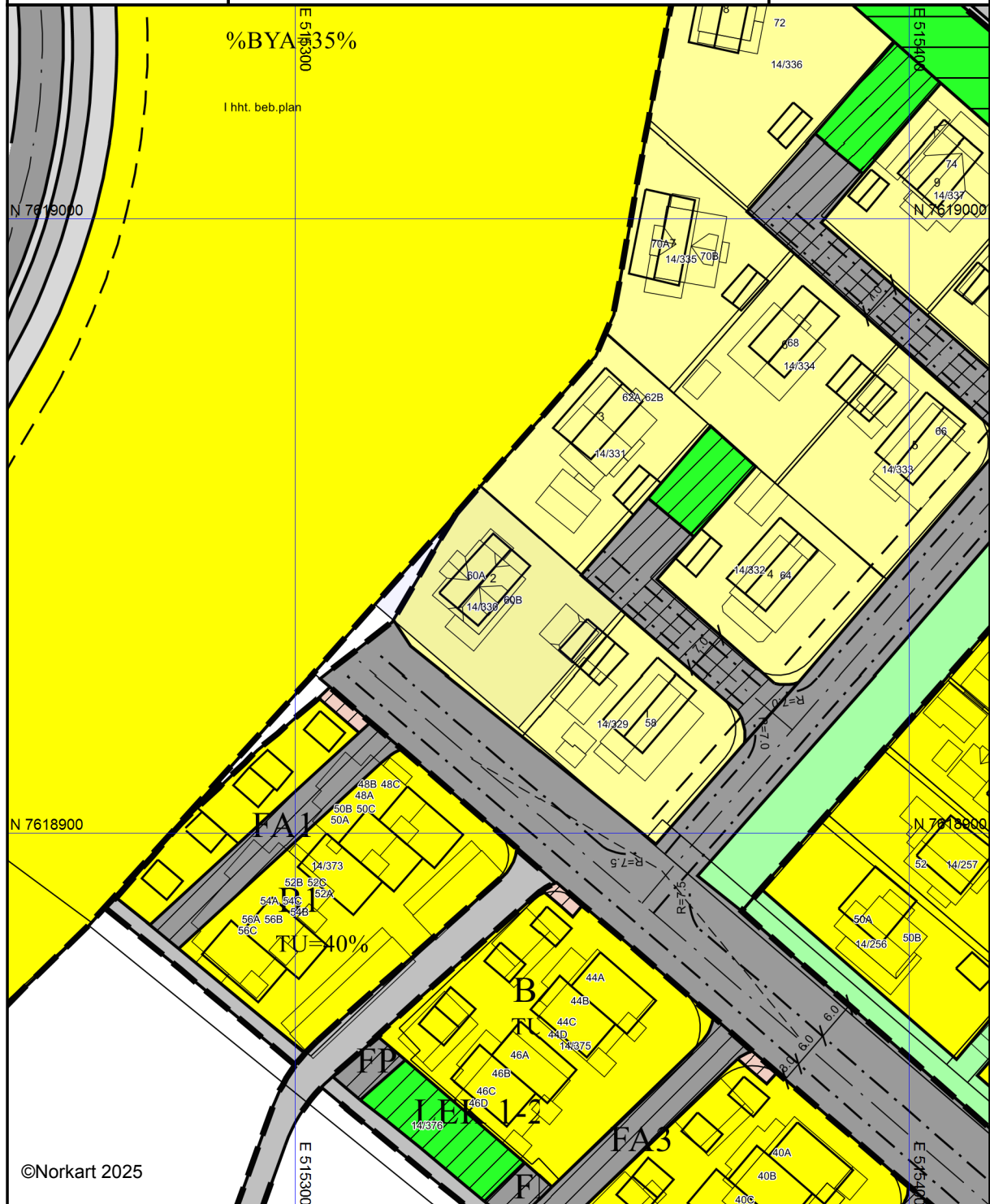
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/330
Adresse: Elvebakken 60A
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000



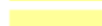
UTM-33



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

Tegnforklaring

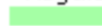
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

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

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



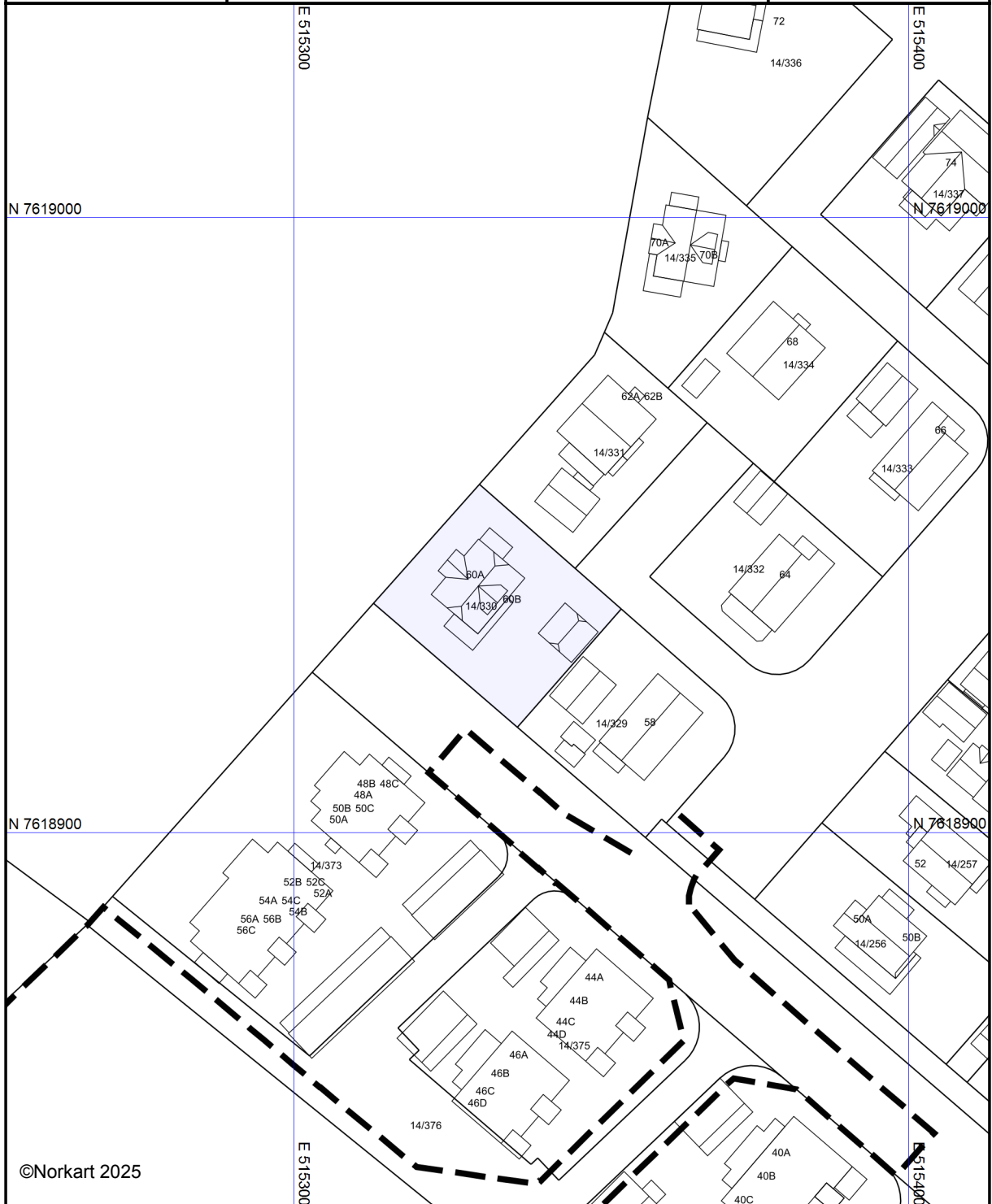
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/330
Adresse: Elvebakken 60A
Utskriftsdato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 08.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	330	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243795805	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19296458	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Elvebakken 60A, 8403 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.01.2022	Tilsyn av fyringsanlegg	06.05.2024	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243795805

BruksenhetId	243795804	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19296458	Bruksenhetsnummer	U0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Elvebakken 60B, 8403 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.01.2022	Tilsyn av fyringsanlegg	06.05.2024	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243795804

BruksenhetId 243800562

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 19302504

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243800562.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	793.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	794,2
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet	12.06.2009			
Feilretting	12.06.2009			Mnrmangler, 14/19, 14/324, 14/330
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				14/317 (-711,7), 14/330 (711,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618936.89	515333.12	0	Ja	793.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN BEATHE ROGNAN F181165*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ELVEBAKKEN 60A 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Elvebakken 60 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Vegadresse: Elvebakken 60 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	19296458		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	18.08.2000
2	19302504		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.02.2002

1: Bygning 19296458: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 18.08.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
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	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.09.1998	07.11.2001
Igangsettingstillatelse	24.06.1999	07.11.2001
Tatt i bruk	18.08.2000	07.11.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebakken 60A	H0101	14/330	144	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Elvebakken 60B	U0101	14/330	86	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	1	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 19302504: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.02.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Rammetillatelse	30.07.2001	30.07.2001
Igangsettingstillatelse	30.07.2001	30.07.2001
Tatt i bruk	28.02.2002	30.07.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/330	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV	X	uten grensejustering
		med grensejustering
	J.nr. 89/97	
Målebrev nr. 14330		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Rnr. 3024

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 330	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	794.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	01.09.98
Rekvirent	JULIAN LARSEN
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 14, BNR 317. VED FORRETNINGEN ER DET ENSIDIG OVERFØRT 123.5 M2 FRA 14/324 TIL 14/330. DELINGEN ER GODKJENT AV TEKN.SJEF 20.11.97, SAK 352/97. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGTOMT.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	12.11.98	<i>Kjersti Løkse</i> KJERSTI LØKSE	<i>Odd Lydersen</i> ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
28 DES 1998
VESTRÅLEN SØRRENSKRIVERKEMBETE
DAGBOKNR. 6390
<i>Roger Paulsen</i> e.f.

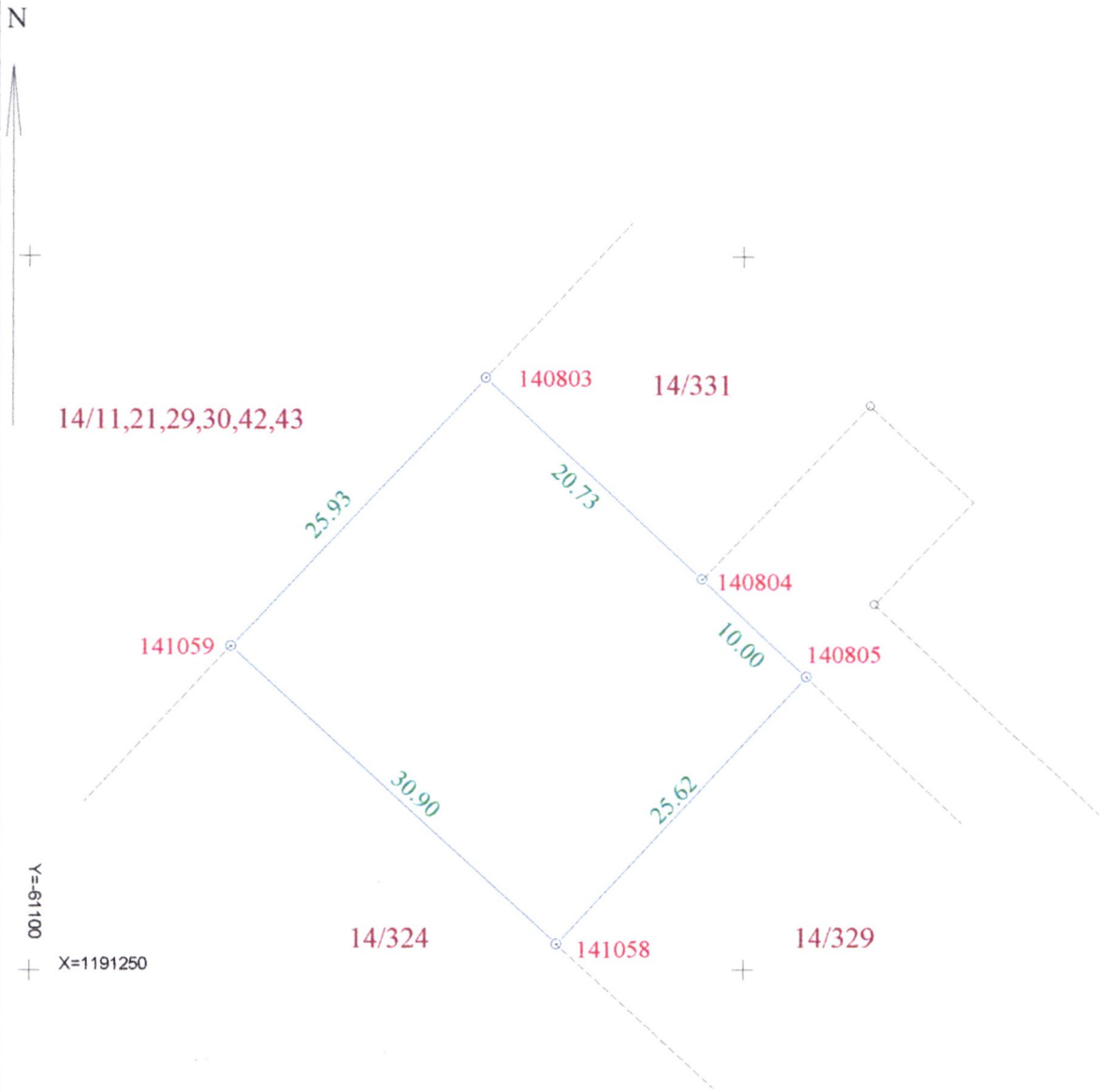
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr	14	Bnr	330	Festentr	
Representasjonspunkt					
X	1191272	Y	-61066	Z	
Kartblad			X	Landsnett	
ED249-05-52-4					
Målestokk		Areal		M ²	
1:500		794.2			

MÅLEBREVKART

Jnr	89/97
Målebrev nr	14330



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
140803	Gkj bolt jord	1191291.50	-61068.07	20.73	
140804	Gkj bolt jord	1191277.35	-61052.92	10.00	
140805	Gkj bolt jord	1191270.52	-61045.62	25.62	
141058	Gkj bolt jord	1191251.80	-61063.11	30.90	
141059	Gkj bolt jord	1191272.68	-61085.90	25.93	



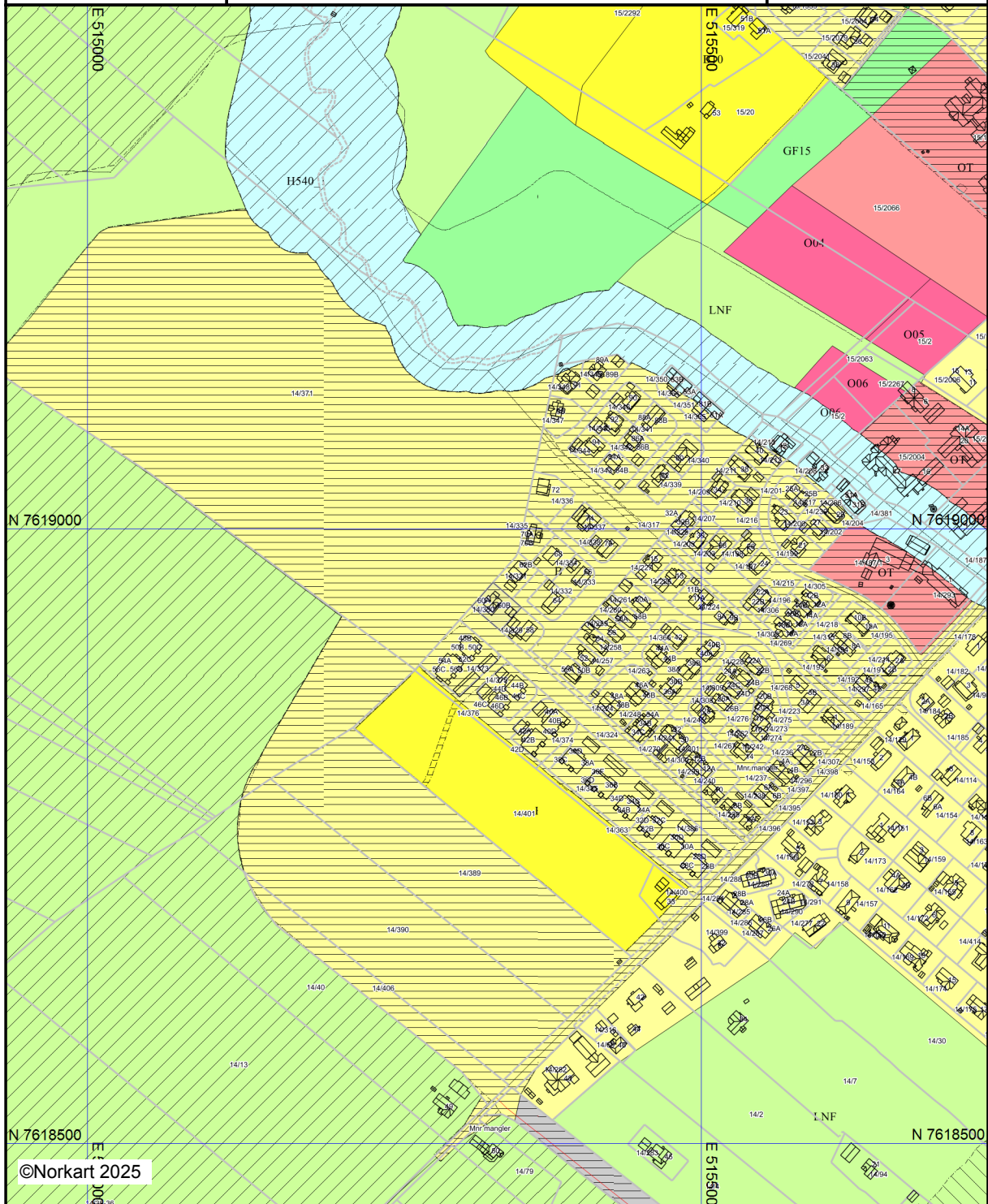
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/330
Adresse: Elvebakken 60A
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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



Sortland kommune

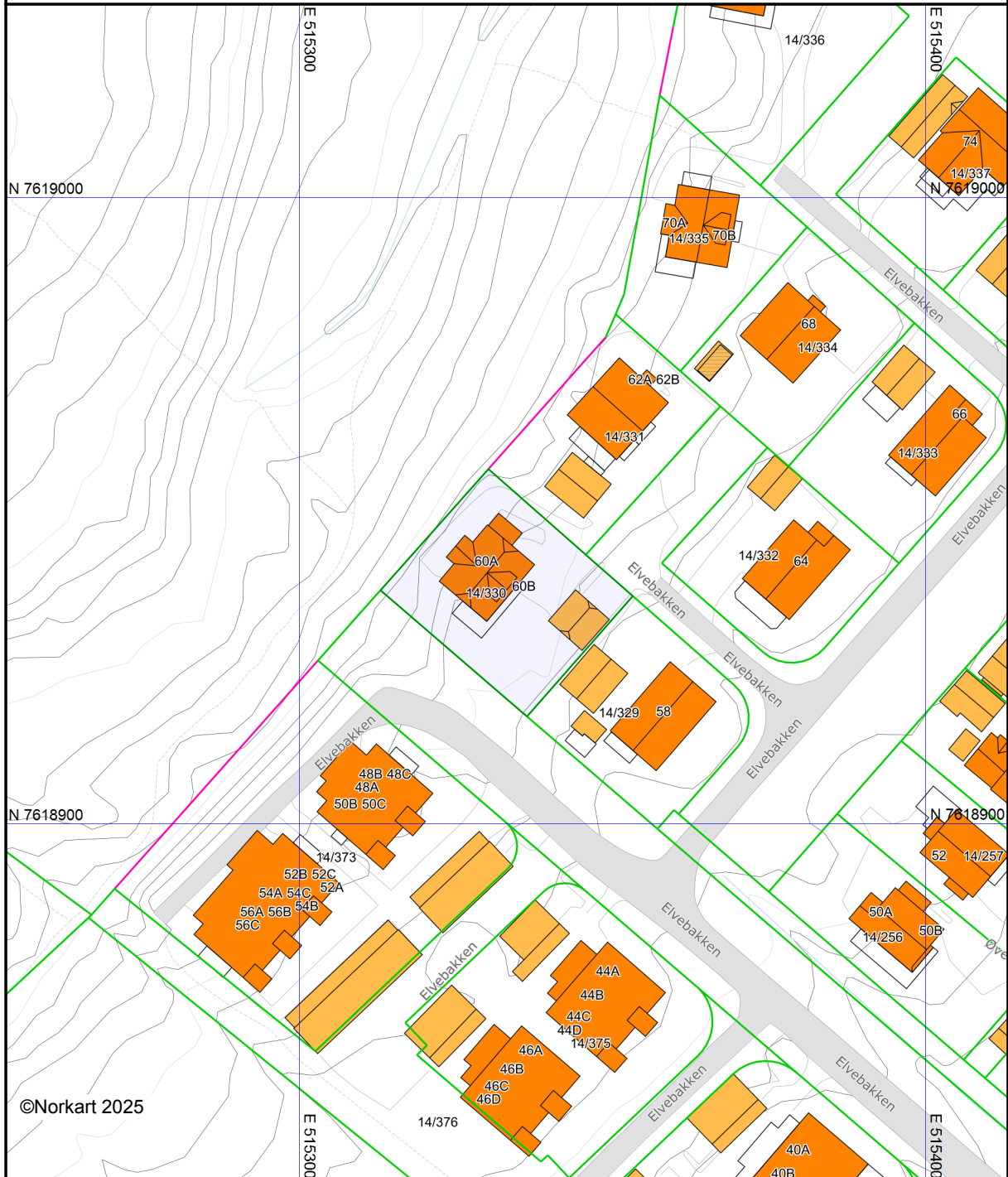
Grunnkart

Eiendom: 14/330
Adresse: Elvebakken 60A
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2025

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)									
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		CCCCC	204-204-204	0-0-0-20			999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010									
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030		CCCCC	204-204-204	0-0-0-20			999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20			66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0			FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27			838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0			FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800		CCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0			999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)								
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020								
Turdrag	3030								
Frnområde	3040								
Park	3050								
Kombinerte grønnstrukturformål	3800		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		669966	102-204-102	40-0-40-20
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skyltefelt/øvingområde	4020								
Foretningsleir	4030								
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens reiselogsrunnlag	5100		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0		33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210								
Spredt fritidsbebyggelse	5220								
Spredt næringsbebyggelse	5230								

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdseil	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFFD	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strepen i square er 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000. Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerking
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringsGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol		Symbol-beskrivelse							Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)			Mellomrom (mm)				Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)		
		Vertniv		Vertniv					Vertniv		Vertniv			
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE														
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5						
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9						
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45						
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25						
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7						
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7						
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5						
Skitrekk ¹⁾	1143	0,10					0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4						
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3		0,5						
Taubane ¹⁾	1155	0,20												
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7						
Skipssled	1161	0,3		0,8			0,5							
Småbåttled	1162	0,2		0,5			0,4							
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1							

KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE														
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2,0			RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0			RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0							
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0			2,0			RGB 0-153-0				

KpInfrastrukturLinje/..KPINFRASTRUKTURLINJE														
Vann	1165	0,1		2,0			1,0							
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5							
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5							
Overvannstrase	1168	0,1		2,0			0,5							

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdsePunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 08.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	330	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvebakken 60A, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	794 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	764 m ²	
	KPHensynsonenavn	1997134	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997134
Navn	Øvre Myrland 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/233/%c3%98vre%20Myrland%20II.pdf
Delarealer	Delareal 753 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

REGULERLINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ØVRE MYRLAND II, SORTLAND KOMMUNE

Siste revidert: 22.08.97

Kommunestyrevedtak: Ks-56/97

§ 1. GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som ligger innenfor reguleringsgrense vist på plankart.

§ 2. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

I Frittliggende småhusbebyggelse

- a) Største tillate gesimshøyder er 6,0 meter. Mønehøyde: 8,5 m.
- b) Det terrengets stigningsforhold og annet etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje etableres i tillegg til foranstående og innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Bygningene ska ha saltak. Takvinkelen fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme gruppe og/eller rekke skal ha samme takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er akseptabelt ut fra estetiske, praktiske og helhetlige hensyn.
- d) I området med frittliggende småhusbebyggelse skal bygningers samla bebyggd flate ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.
BYA
- e) For hver boenhet skal det avsettes plass til garasje. Den kan oppføres i 1 etasje med grunnflate maksimalt 35 m² og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan oppføres i nabogrense innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene. Den endelige plassering godkjennes av planutvalget og skal være vist på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet på egen grunn.
- f) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan planutvalget forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldende husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørsel, garasjeplassering, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasse m.m.
- g) Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygningene i samme område og/eller rekke får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer og fargebruk.
- h) Gjerdenes utførelse og høyde skal godkjennes av planutvalget.

§ 3. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER:

II Felles lekeplass.

Lekeplass er planlagt for hver boliggruppe. Gjelder arealer for smådimensjonerte aktiviteter ("sandkasselekeplass"). Lekeplassene opparbeides samtidig med boligbebyggelse og skal gis en slik utforming at de trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.

III Snøopplag.

Det er satt av arealer for snøopplag enkelte steder i området. Disse forutsettes opparbeidet og gitt en parkmessig behandling slik at de til andre årstider kan tjene som friområde og aktivitesareal.

§ 4. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

I Lekeplass med turveg

Området skal gi rom og anledning for mere plasskrevende aktiviteter enn "sandkasselekeplassen". Det fører turveg/gangsti og grøntbelte fra felt "Øvre Myrland I" videre ut til utmark og friområder utenfor reguleringsgrensene. Eksisterende topografi og vegetasjon forutsettes beholdt i størst mulig grad innenfor rammene av den anvendelse som er nevnt. Området skal ikke bebygges, men små midlertidige byggverk knyttet til barns aktivitetsutfoldelse kan tillates.

§ 5 BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

II Gang- og sykkelveg.

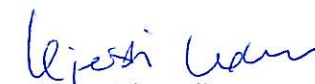
Gang og sykkelveg som leder fram til skole forutsettes etablert samtidig med oppstart feltutbygging. Veg som vist på plankart fører fram til første veg tilhørende eksisterende boligfelt og knyttet seg til denne.

REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MYRLAND II, SORTLAND KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endringer senest av 28.06.96, § 27-2, pkt. 1 har Sortland kommunestyre i møte 26.06.1997, i sak 56/97 vedtatt overnevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Sortland den 28.10.1997


Ingolf Markussen
ordfører


Kjersti Løkse
teknisk sjef

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/330//



Elvebakken 60A

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	7 min 0.6 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 32 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	7 min 3.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 3.6 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	12 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

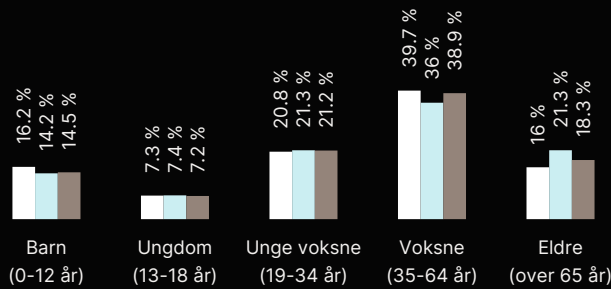


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	7 min 0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	12 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	5 min 2.6 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

Elvebakken 60A

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka skole	7 min	🚶
Linje 845	0.6 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 32 min	🚗

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
235 elever, 15 klasser	0.6 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
424 elever, 30 klasser	3.7 km	
Sortland videregående skole	7 min	🚗
650 elever, 32 klasser	3.6 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	12 min	🚶
------------------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

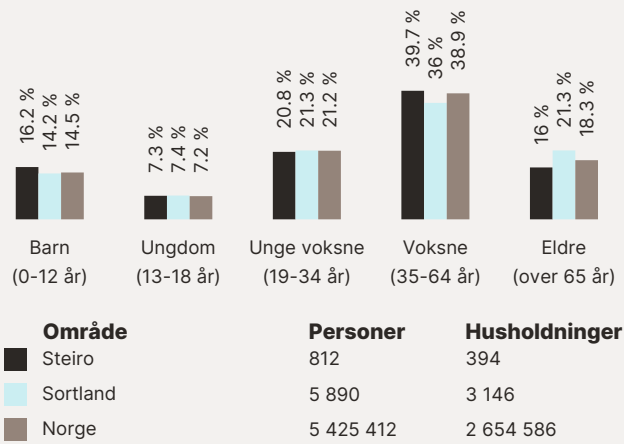


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
100 barn	0.6 km	
Blåfjell barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
58 barn	0.9 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	16 min	🚶
10 barn	1.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Sortland	12 min	🚶
Kiwi Lykkentreff	5 min	🚗
PostNord	2.6 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



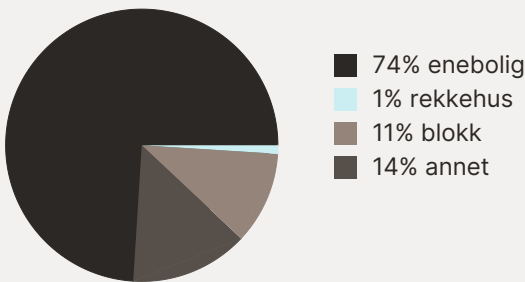
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Lamarka skole Ballspill	9 min 	0.8 km
	Blåbyhallen Sortland Friidrett	17 min 	1.6 km
	Frisk Sortland	5 min 	
	Feel24 Kjøpmannsgata	6 min 	

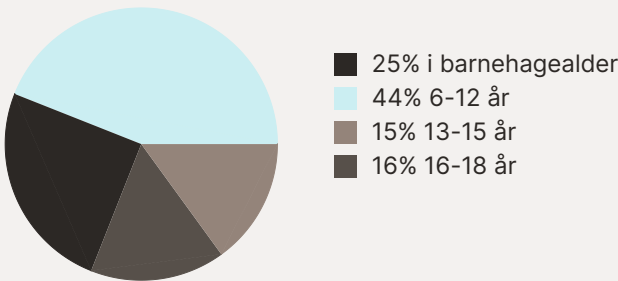
Boligmasse



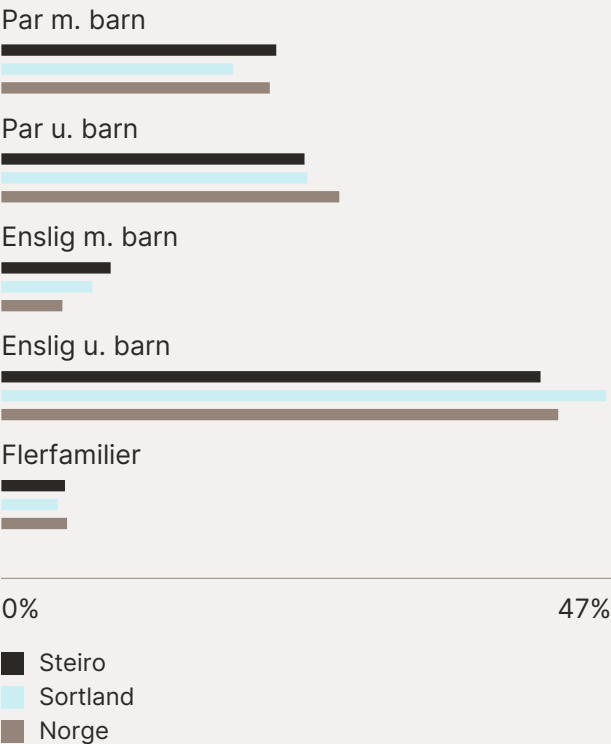
Varer/Tjenester

	Sortland Senter	5 min 
	Apotek 1 Blåbyen	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

