

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjerklyveien 10, 8406 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 1, bnr. 315

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 12981-1238

Referansenummer: NJ1464

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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.

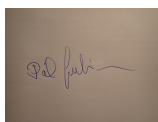
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 strakstiltak 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

Enebolig i etablert boligfelt, alt på et plan. Det er ikke gjort noe vesentlig siden boligen var ny. Det er annen type laminat i kjøkkenet enn i resten av boligen, så denne kan ha blitt byttet de senere år.
I hovedsak normal slitasje, men enkelte bygningsdeler nærmer seg nok tid for "normal oppussing".

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, W-takstoler i tre. Takteking av metallplater, besikket fra taket (takstigen).

Takrenner og nedløp i plast. Takstige og snøfanger montert.

Undertak av tynne plater (Ranit). Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 20 cm takstolplater.

Adkomst via luke med stige på soverom.

Yttervegg

Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører

Det er 2-lags vinduer i tre (lakkert) fra byggeår. Utvendige løse sprosser.

Inngangsdør med buet glassfelt.

Dør med stort glassfelt fra stue til terrasse.

Annet utvendig

Veranda mot sørøst, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Veranda står på punktfundamenter i betong.

Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Terrasse ved inngangsparti, utført i tre. Terrassen ser ut til å ha blitt forlenget mot sørvest.

Platting i tre på bakken ved garasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater

Gulv: Belegg på bad og vaskerom, laminat i resterende rom.

Vegger: Tapet i VF og på soverom, våtromsplater på bad, malte plater i resterende rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Det er støpt plate på mark.

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Vedovn i stua, flis under.

Sotluke i stua. Utvendig pipebeslag montert.

Feiing utført sist i 2021. Det ser ikke til at det har vært utført tilsyn.

Formpressede, finerte dører. Åpent (buegang) mellom gang/stue og stue/kjøkken.

Gulvvarme i alle rom unntatt vaskerom og soverom.

Jøtul vedovn i stua.

Til sammen ca 2,95 m garderobeskap på soverom.

Garderobestang i VF.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Rommet er bygd opp med bakgrunn i byggeårets gjeldene byggeforskrifter. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er vinylbelegg på gulvet. Ingen oppvarming, bortsett fra "spillvarme" fra VV-bereder.

Det er ca 1,5 cm fall fra terskel til område ved sluk. Selve sluken er senket så total høydeforskjell er ca 2,5 cm.

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Ca 45 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Det er tilluft under dørrblad mot VF, men det er ingen ventil i VF.

Hulltaking er ikke foretatt. Vannrør går åpne eller i yttervegg, våtsone er mot yttervegg.

Bad

Rommet er bygd opp med bakgrunn i byggeårets gjeldene byggeforskrifter. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er vinylbelegg på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Gulvstående innredning med profilerte fronter i tre. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. Lyslist over benk. 2 stk ca 45 cm høyskap. Toalett, Novitec dusjkabinett med glassvegger.

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak vask. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 3,45 m benk inkl ca 80 cm benkebeslag med 2 kummer.

Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/frysenskap. Ca 40 cm høy-/matskap. Ca 4,25 m overskap inkl skap for avtrekkshette.

Våtromsplater (tilsv) over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system, r-i-r skap med stoppekran på vaskerom. Synlige innvendige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Selve enheten er plassert på kvisten.

Avtrekk fra kjøkkenventilator.

Resterende lufting via vindu/vindusventiler.

Utekran montert ved inngang.

Ca 200 l VV-bereder plassert på vaskerom.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap på vaskerom, automatsikringer.

Det er ingen røykvarslere i boligen, slokkeapparat fra 2006.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Type og tilstand på eventuell drenering er ikke kjent. En eventuell drenering er mest sannsynlig fra byggeår.

Det ser ut som takvann føres i rør til nærliggende bekk.

Det er mest sannsynlig "grunnmur" i lettklinkerblokker, på

Beskrivelse av eiendommen

stripefundament i betong.

Terrenget heller svakt inn mot boligen fra nordøst.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Vegg mellom gang og soverom mot sørøst, er flyttet slik at den flukter med resterende vegg.

Vegg mellom VF og vaskerom er også flyttet noen cm.

Garasje

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

Tegning viser garasje (uten areal) med 2 porter i front.

Garasjen har port og dør i front.

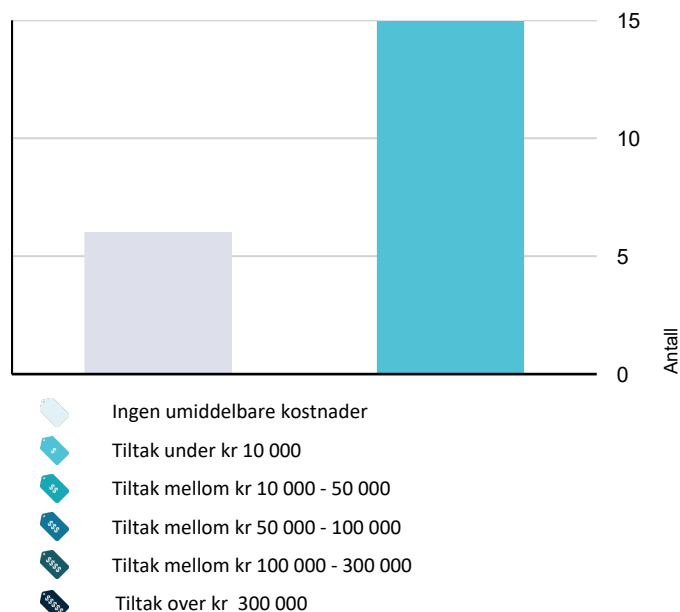
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse ved inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2006

Anvendelse
Boligen står for tiden tom

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av metallplater, besiktiget fra taket (takstigen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lakk begynner å slippe helt i nedkant, noe begynnende rust i samme område. Liten rustfleck (lakk borte) mot sørvest).

Enkelte hull etter skruer i takplater (helt øverst og helt nederst, ifm takstigen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takplater bør på sikt smøres/behandles i områder der lakken slipper. Hull etter skruer i takplater bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lakk slipper helt nederst på takplater



Hull etter skruer i takplate (ved møne)

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takstige montert. Snøfanger montert.

Takstigen er ikke skrudd fast helt øverst og helt nederst, trolig pga at det ikke ligger taklekker under festepunkter på stigen. Dette har ingen avgjørende betydning for selve takstigen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Endelokk mangler på begge sider av overbygg ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Endelokk må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

A-tak, W-takstoler i tre. Undertak av tynne plater (Ranit). Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 20 cm takstolplater. Adkomst via luke med stige på soverom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert ventil i røst. Langs raft ser det ut til å være montert pappskuffer (for å få lufting), men disse er trykket helt opp i undertaket.

Områder med fuktskjolder i undertak, mest i område ved pipa. På et punkt var det synlig fukt, der vann ser ut til å ha fulgt en spiker som har bommet på sperren. På 2 andre plasser er det synlige "fukt-ringer", sannsynligvis av samme årsak.

Det ble utført fuktmåling i berørte områder, som vist opp mot 20 % RF. Normalen for uttørket materiale bør ligge rundt 8 %.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjolder og "fukttrenging via spiker" er vanskelig å gjøre noe med fra innsiden. Situasjonen bør holdes øye med. God lufting vil kunne bidra med å få fukten ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pappskuffer presset opp i undertak



Synlig fukt, har fulgt spiker

TG 1 Vinduer

Det er 2-lags vinduer i tre (lakkert) fra byggeår. Utvendige løse sprosser.

Stedvis en del flassing (trolig grunnet for lite lufting). Skjolder/fuktmerker i utforing i stua, trolig grunnet vanning av planter. Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for vinduer. Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Inngangsdør med buet glassfelt.
Dør med stort glassfelt fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har stedvis mindre utvendige fuktmerker og noe slitasje i terskel. Mindre innvendige skumrester på karm. Noe utvendig slitasje på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene trenger noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sørøst, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå. Veranda står på punktfundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er ca 86 cm høyt og det er stedvis over 50 cm til bakkenivå. Noe generell slitasje.

Dekkebord er lagt helt inn mot kledning på vegg. Dette kan medføre forringet levetid på kledningen.

Råte i forkantbord. Forkantbordet har ingen bærende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge forskriften skal rekkverk være 100 cm hvis det er mer enn 50 cm til bakkenivå. Siden det her er snakk om grøntareal (mykt underlag), regnes dette ikke som et alvorlig avvik.

Ved en eventuell fremtidig bytte av dekkebord, bør det etableres åpning (luft) mellom dekke og kledning på vegg.

Forkantbord bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda mot sørvest

TG 2 Terrasse ved inngang

Terrasse ved inngangsparti, utført i tre. Terrassen ser ut til å ha blitt forlenget mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Overgang der terrassen er blitt utvidet, er ikke fagmessig utført.
Råte i begge rekkverk-stolper (ved åpning).
Noe generell overfladisk slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge rekkverk-stolper bør byttes.
Overflater trenger noe vedlikehold.



Terrasse ved inngang



Råte i rekkverks-stolpe

! TG 1 Platting ved garasje

Platting i tre på bakken ved garasjen.

Noe generell overfladisk slitasje.



Platting ved garasjen

! TG 3 Utvendige trapper

Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det er relativt kort ned til bakken, kan det vurderes å montere rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre utvendige forhold

Skade i takkasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende råte i takkasse/forkantbord på overbygg over inngangsparti, der takrenne mangler endelukk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadd treverk må byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Begynnende råteskade

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Belegg på bad og vaskerom, laminat i resterende rom.

Vegger: Tapet i VF og på soverom, våtromsplater på bad, malte plater i resterende rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminat "reiser seg" stedvis i skjøt, mest i VF (sannsynligvis grunnet fukt). Stedvis mindre overfladisk slitasje, riper og enkelte hakk, mest i VF.

Laminat når ikke gulvlist over mindre område ved dør, soverom mot sørøst.

Generelt enkelte mindre merker i vegg. Tapet poser seg i enkelte hjørner. En del skader i tapet på soverom mot sørøst.

Mindre merker i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminat i VF kan vurderes byttet, det bør da brukes et materiale som tåler fuktbelastning.

Det er såpass mange merker i tapet på soverom mot sørøst, at nye tapet (tilsv) nok bør legges.

Resterende avvik kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stue

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate på mark.

! TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør først sjekkes om det er utført målinger, hvis ikke kan man vurdere å få utført radonmåling.

Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Vedovn i stua, flis under.

Sotluke i stua.

Utvendig pipebeslag montert.

Feiing utført sist i 2021. Det ser ikke til at det har vært utført tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Noe saltutslag/sotvann fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ubrennbart materiale bør monteres på gulv og vegg ved sotluke.

Saltutslag bør fjernes.

Montering av pipehatt vil begrense mengden fukt som kommer inn i pipa.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Formpressede, finerte dører. Åpent (buegang) mellom gang/stue og stue/kjøkken.

Noe mindre slitasje i vridere og på dørblad under vridere.

Mindre skade i finer på dør til vaskerom. Døra tar også så vidt i karmen.

Ovennevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2 for innvendige dører.

! TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i alle rom unntatt vaskerom og soverom.

Jøtul vedovn i stua.

! TG 1 Skap og reoler

Til sammen ca 2,95 m garderobeskap på soverom.

Garderobestang i VF.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Rommet er bygd opp med bakgrunn i byggeårets gjeldene byggeforskrifter. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte mindre merker i vegger.

Fuktskjolder i himling rundt ventil, trolig grunnet kondensering rundt ventilasjonsrør.

Delvis synlig takboks ved vegg mot VF.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder rundt ventil er ikke "store nok" til å anbefale bytting av takplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet. Ingen oppvarming, bortsett fra "spillvarme" fra VV-bereder.

Det er ca 1,5 cm fall fra terskel til område ved sluk. Selve sluken er senket så total høydeforskjell er ca 2,5 cm.

Belegg er i tillegg brettet opp ved terskel, men er på ene siden skåret nesten ned til gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Oppsprekking/åpning ved avløp fra skyllekar.

Fuktsøk indikerer forhøyet fuktverdi i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjøres lokale utbedringer av fagperson. Dette er ikke nødvendigvis en fullgod løsning, men alternativet er å ta hele gulvet, og da vil også vegger måtte tas.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skader i belegg ved avløp fra skyllekar

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Oppsprekking/åpning ved avløp fra skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se "Overflater gulv" for beskrivelse og kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ca 45 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Det er tilluft under dørbblad mot VF, men det er ingen ventil i VF.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Vannrør går åpne eller i yttervegg, våtsone er mot yttervegg.

Unntak er rør til rør-i-rør skap, som er i vegg mot gang. Her er det imidlertid så stor risiko for å treffe vannrør at boring ikke ble utført.

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er bygd opp med bakgrunn i byggeårets gjeldene byggeforskrifter. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater lar seg presse inn flere mm i et par skjøt.

Det er brukt diffusjonssperre (plastfolie) på yttervegg, i tillegg til våtromsplaten. Dette skal ikke være nødvendig.

Det er ikke montert bunnlist under veggplater. Så lenge det er montert dusjkabinett er ikke dette et alvorlig avvik.

Fuktskjolder i himling rundt ventil, trolig grunnet kondensering rundt ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med disse avvikene.

Fuktskjolder rundt ventil er ikke "store nok" til å anbefale bytting av takplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ca 1 cm fall fra terskel til område umiddelbart ved sluk. Selve sluken ligger noe lavere, så total høydeforskjell blir rett i underkant av 2 cm.

Belegg ved terskel "poser seg" (buler opp). Belegg er ikke brettet opp ved terskel.

Ufagmessig utførelse av belegg i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hjørner på belegg bør gås over og utbedres av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på ufagmessig utførelse i hjørne



Eksempel på ufagmessig utførelse i hjørne

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utførelse av belegg i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se "Overflater gulv" for beskrivelse og kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Gulvstående innredning med profilerte fronter i tre. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. Lyslist over benk. 2 stk ca 45 cm høyskap. Toalett, Novitek dusjkabinett med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre oppsprekking samt hakk (ikke gjennomgående) i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hakk i servant kan trolig utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak vask. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 3,45 m benk inkl ca 80 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/fryseskap. Ca 40 cm høy-/matskap. Ca 4,25 m overskap inkl skap for avtrekkskette. Våtromsplater (tilsv) over benk.

Ifølge kontaktperson kan hvitevarer følge med hvis ønskelig.

Stedvis mindre overfladiske merker/slitasje samt et par hakk i benk. Ovennevnte avvik er for små til å gi en TG2 totalt sett for innredningen.



Hakk/merker i benkeplate

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system, r-i-r skap med stoppekran på vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Selve enheten er plassert på kvisten.

Avtrekk fra kjøkkenventilator.

Resterende lufting via vindu/vindusventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran montert ved inngang.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap på vaskerom, automatsikringer.

Kontaktperson har ikke bodd i boligen selv, og har ingen opplysninger om anlegget.

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.

2006 Byggeår

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ingen røykvarslere i boligen, slokkeapparat fra 2006.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slokkeapparat fra 2006.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Type og tilstand på eventuell drenering er ikke kjent. En eventuell drenering er mest sannsynlig fra byggeår.
Det ser ut som takvann føres i rør til nærliggende bekk.
TG settes med forbehold, siden ingen detaljer er kjent.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er mest sannsynlig "grunnmur" i lettklinkerblokker, på stripefundament i betong.

! TG 2 Terrenghforhold

Terrenget heller svakt inn mot boligen fra nordøst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Mtp endret klima og våtere vintre, kan ikke fremtidige tiltak utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svakt fall inn mot boligen

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

2007

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående garasje. Støpt dekke. Yttervegger i tre på lav "sokkel" av lettklinker, utvendig kledd med liggende bordkledning. A-tak, takstoler i tre. Undertak av presenning, taktekke av metallplater. Takrenner/nedløp i metall (sørvest) og plast (nordøst). Det er montert snøfanger på del mot boligen.

Leddport i tre/finér i front, portåpner. Eldre inngangsdør (1994) med glassfelt ved siden av porten. Garasjevindu med enkelt glass.

Det er lagt fram strøm via stikk på vegg på bolig, via kabel i bakken.

Noe oppsprekking i dekke, stedvis mindre overfladisk flassing.

En del slitasje på døra, denne bør nok byttes i nær fremtid.

Garasjen var delvis fylt av innbo på befaringen.

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

82 m²/82 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, Gang, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødmyrveien 3 ,8406 SORTLAND 118 m² 2015 3 sov			10-03-2025	4 300 000	4 300 000		4 300 000	36 441
2	Bjerklyveien 1A ,8406 SORTLAND 100 m² 1936 4 sov			26-01-2025	3 000 000	3 000 000		3 000 000	30 000
3	Raveien 9 ,8406 SORTLAND 122 m² 1983 3 sov			04-12-2024	3 650 000	3 650 000		3 650 000	29 918
4	Majabergveien 10 ,8406 SORTLAND 166 m² 1997 3 sov			04-03-2025	4 750 000	4 700 000		4 700 000	28 313
5	Raveien 9 ,8406 SORTLAND 122 m² 1983 3 sov			31-08-2021	2 950 000	3 450 000		3 450 000	28 279
6	Småskogveien 23 ,8406 SORTLAND 95 m² 1984 3 sov			12-04-2018	2 050 000	2 275 000		2 275 000	23 947
7	Småskogveien 23 ,8406 SORTLAND 95 m² 1984 3 sov			06-11-2018	2 250 000	2 250 000		2 250 000	23 684

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

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	5 388
Eiendomsskatt	Kr.	2 958
Vann og avløp (2024)	Kr.	7 078
Feiing	Kr.	693
Renovasjon 190 l	Kr.	5 203
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 140 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

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

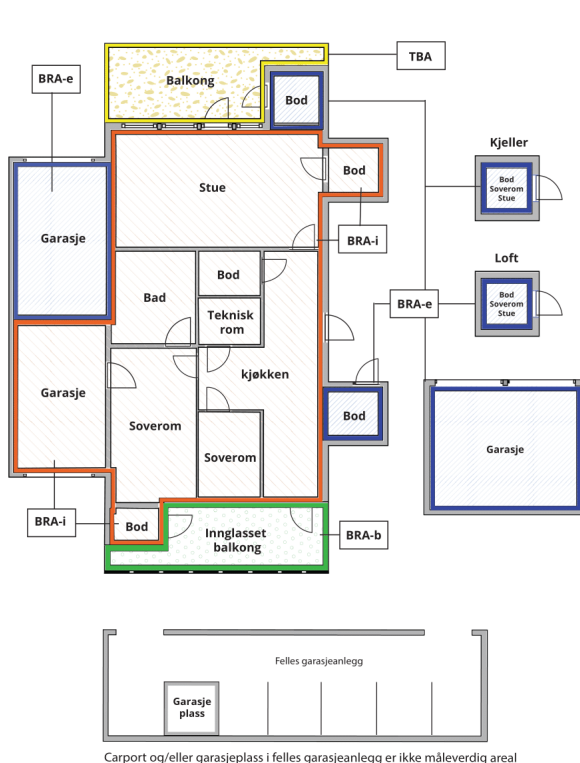
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	36
SUM	82				36
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom gang og soverom mot sørøst, er flyttet slik at den flukter med resterende vegg.
Vegg mellom VF og vaskerom er også flyttet noen cm.

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: Lysflate på begge soverom er for liten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning viser garasje (uten areal) med 2 porter i front. Garasjen har port og dør i front.

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:

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	82	0
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Pål Juliussen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	315		0	1241.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjerklyveien 10

Hjemmelshaver

Johannessen Gunnar Oddmun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Strand, ca 4,5 km fra Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er i hovedsak regulert til boligformål.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset gårdsplass og parkeringsareal. Grøntareal mot sørvest (mot hovedveien).

Tinglyste/andre forhold

Kontaktperson kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Kontaktperson har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til selve boligen, er det en garasje på tomten. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
186 700	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 5 388
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.06.2006		Gjennomgått	3	Nei
Kontaktperson			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	24.04.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

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 dampsperrer 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/NJ1464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.04.2025 10:45

Eiendomsdata verifisert: 24.04.2025 10:45

GÅRDSKART 1870-1/315/0

Tilknyttede grunneiendommer:
1/315/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	
1.2	1.2
0.0	0.0
1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.04.2025 10:46

Eiendomsdata verifisert: 24.04.2025 10:45

GÅRDSKART 1870-1/315/0

Tilknyttede grunneiendommer:
1/315/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.2

0.0

1.2

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

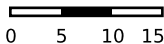
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.04.2025 10:47

Eiendomsdata verifisert: 24.04.2025 10:45

GÅRDSKART 1870-1/315/0

Tilknyttede grunneiendommer:
1/315/0

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	
1.2	1.2
0.0	0.0
1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250082
Adresse	Bjerklyveien 10		
Postnr.	8406	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Gunnar oddmun Johannessen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Ann-christin Johannessen
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	388352
Selger 1 Fornavn	Ann Christin	Etternavn	Johannessen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Lån i sparebank1 Nord Norge (Kredinor)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

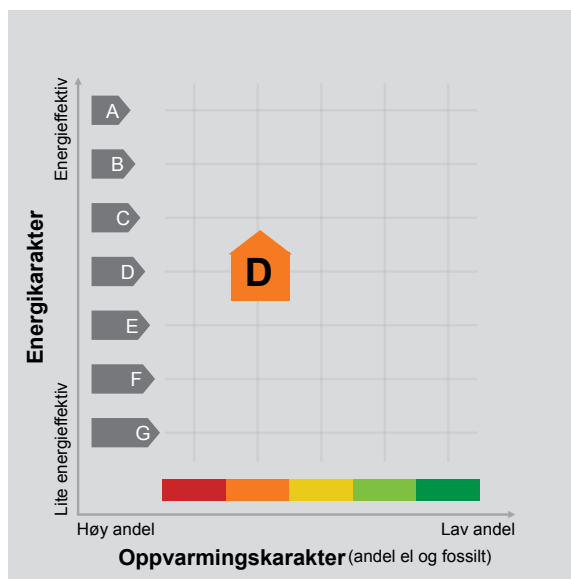
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bjerklyveien 10
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	24408701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114154
Dato	02.05.2025



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 82.6
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
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
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Bjerklyveien 10

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tausabukta	4 min	🚶
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.3 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	24 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 22 min	🚗

Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
95 elever, 9 klasser	0.8 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
424 elever, 30 klasser	4.1 km	
Sortland videregående skole	6 min	🚗
650 elever, 32 klasser	4.1 km	
Sortland videregående skole - Filial ...	14 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

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

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

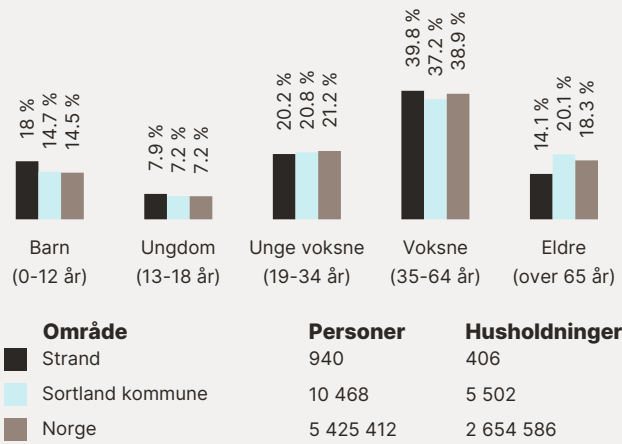


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strand barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
51 barn	0.7 km	
Sigerfjord barnehage (1-5 år)	4 min	🚗
40 barn	4.1 km	
Nordskogen barnehage (0-5 år)	5 min	🚗
31 barn	4.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Strand	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km	
Rema 1000 Sortland	4 min	🚗
PostNord	3 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 85/100

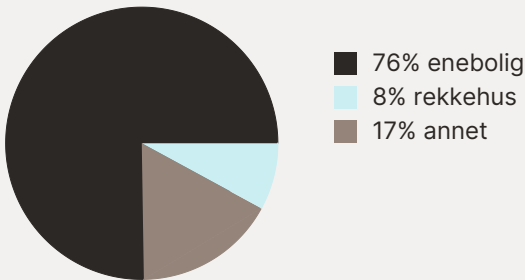


Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Strand skole	8 min	0.7 km
Ballspill		
Sortland idrettsplass	6 min	4.1 km
Ballspill, sandvolleyball		
Expo Trening	6 min	
Family Sports Club Sortland	7 min	

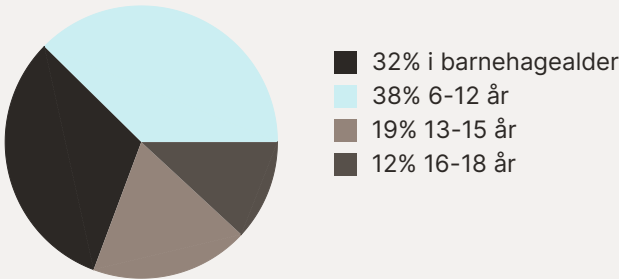
Boligmasse



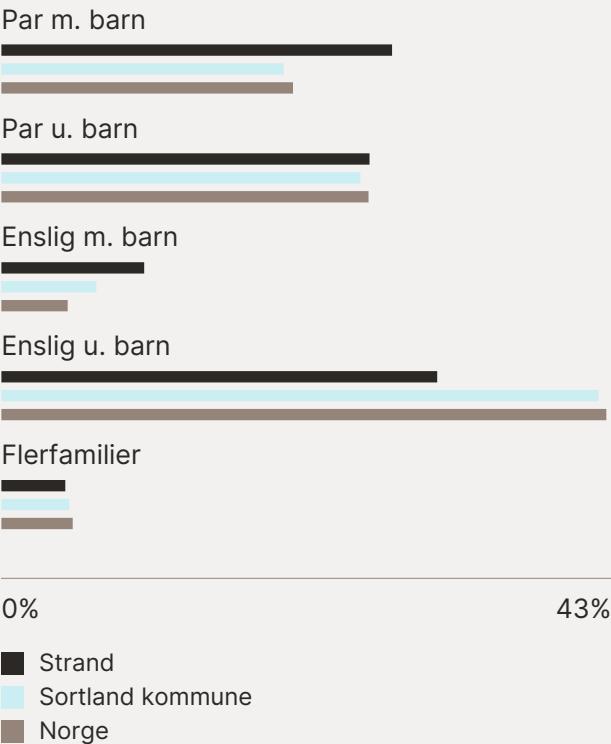
Varer/Tjenester

Skibsgården Senter	6 min
Apotek 1 Sortland	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

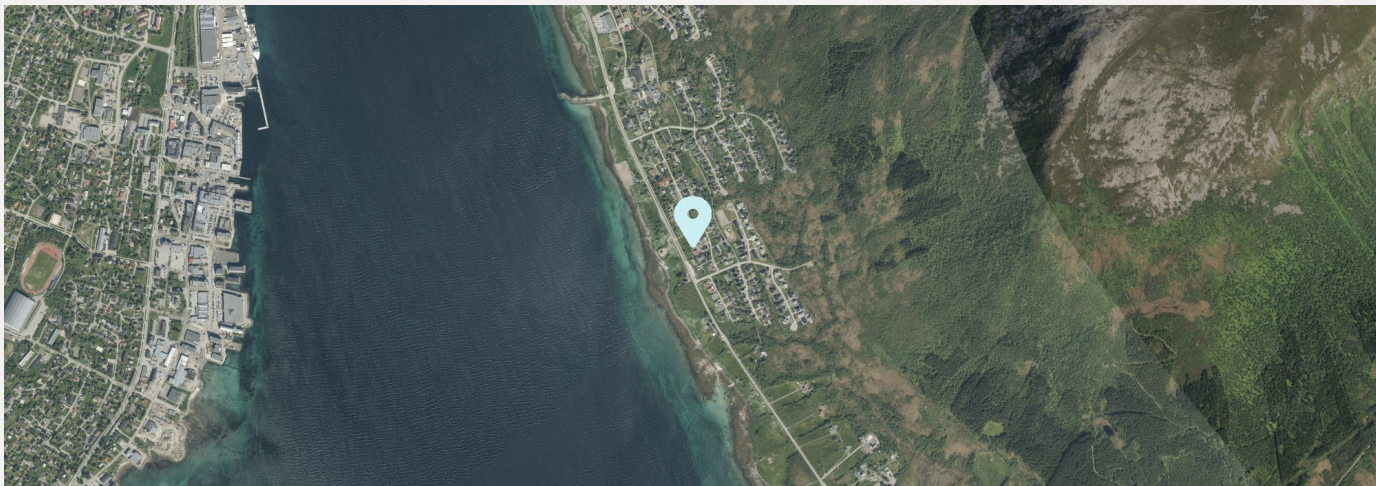


Familiesammensetning



Sivilstand

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





SORTLAND KOMMUNE MYNDIGHET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni-85
§ 99, nr. 2 og 3

985/06

Saksbehandler

Arbeidssted (adr.) Bjerklyveien 10		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) 1 / 315		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig og garasje	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Tiltakshaver Tre-Bo AS		Adresse Lilandsveien 150, 8400 SORTLAND		Tlf.
Søker Tre-Bo AS		Adresse Lilandsveien 150, 8400 SORTLAND		Tlf.
Ansvarshavende Tre-Bo AS		Adresse Lilandsveien 150, 8400 SORTLAND		Tlf.

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

☒ Hele bygget ☐ Følgende del av bygget

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

I følge anmodningen om ferdigattest gjenstår følgende:

- Takoverbygg v/ inngang
- Kassebord langvegg
- Utvendig planering

Arbeidet må være utført innen: **01.06.07**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest

Sted og dato:

Sortland

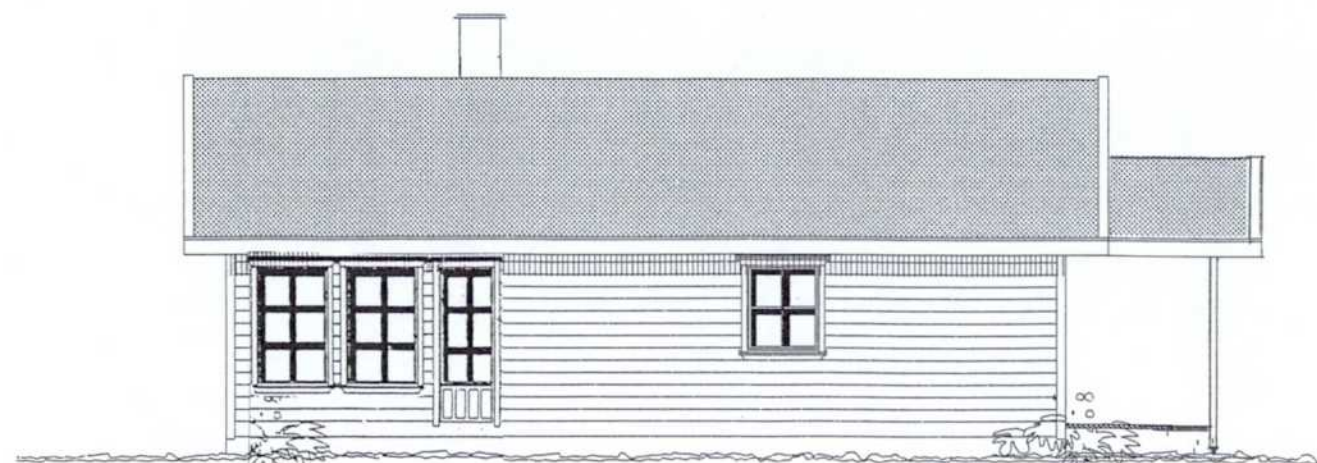
05.12.06

Stempel og underskrift:

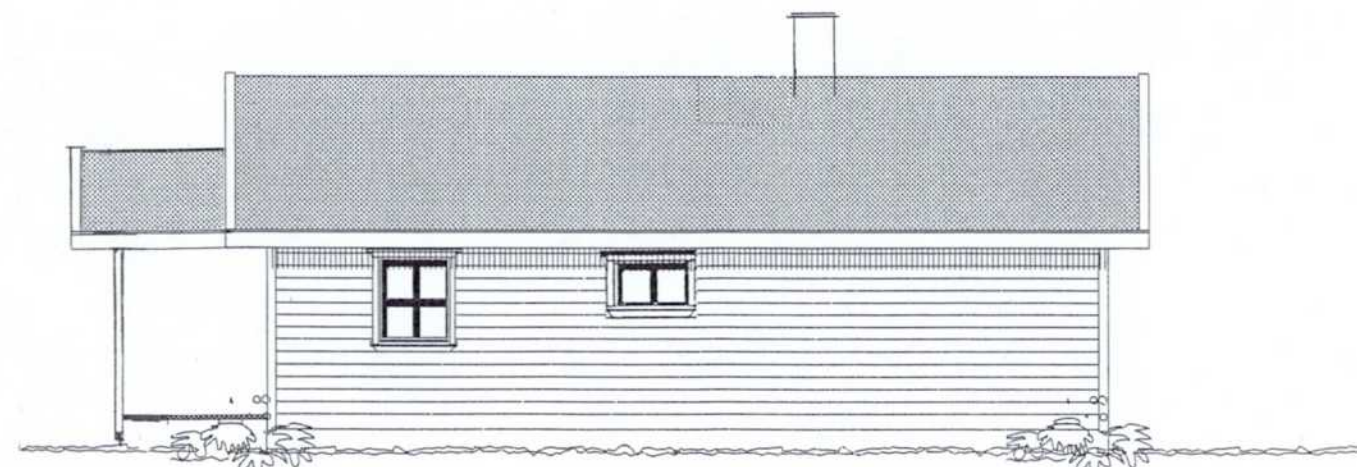
SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET

Jan-Henrik Hansen

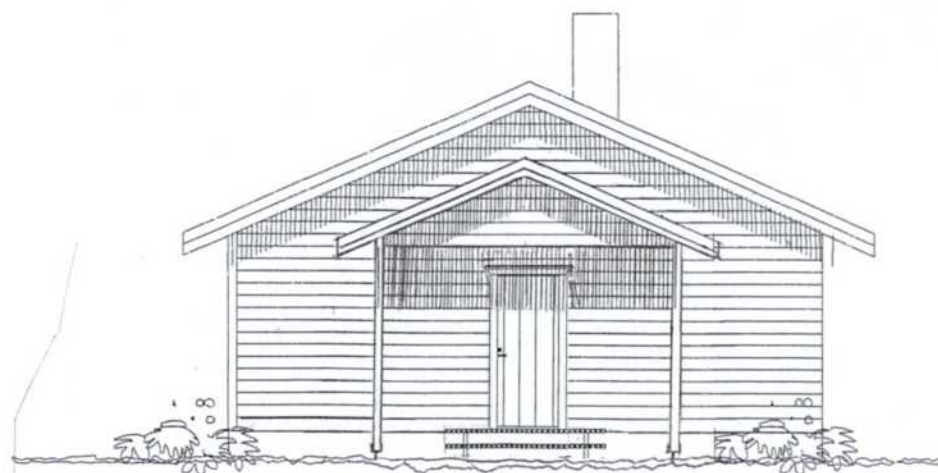
Originalen sendes til tiltakshaver.
Kopi sendes til søker og ansvarshavende.



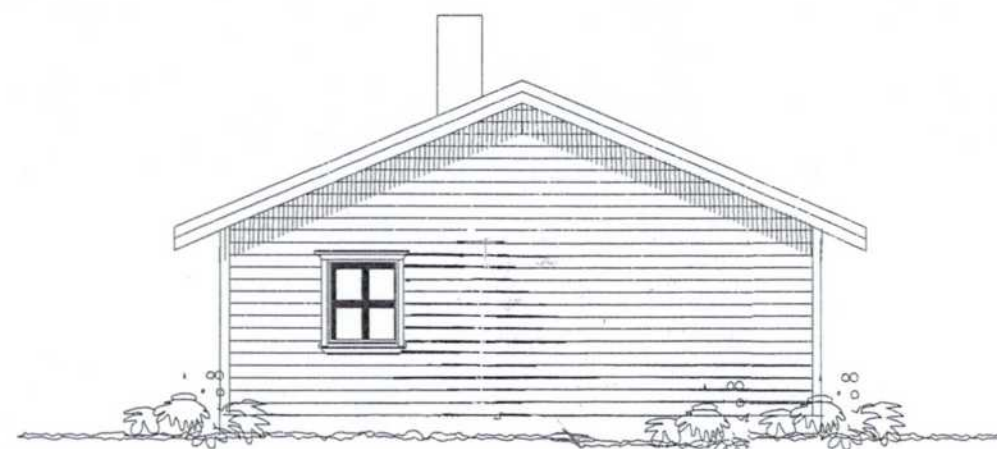
FASADE.....



FASADE.....



FASADE.....



FASADE.....

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

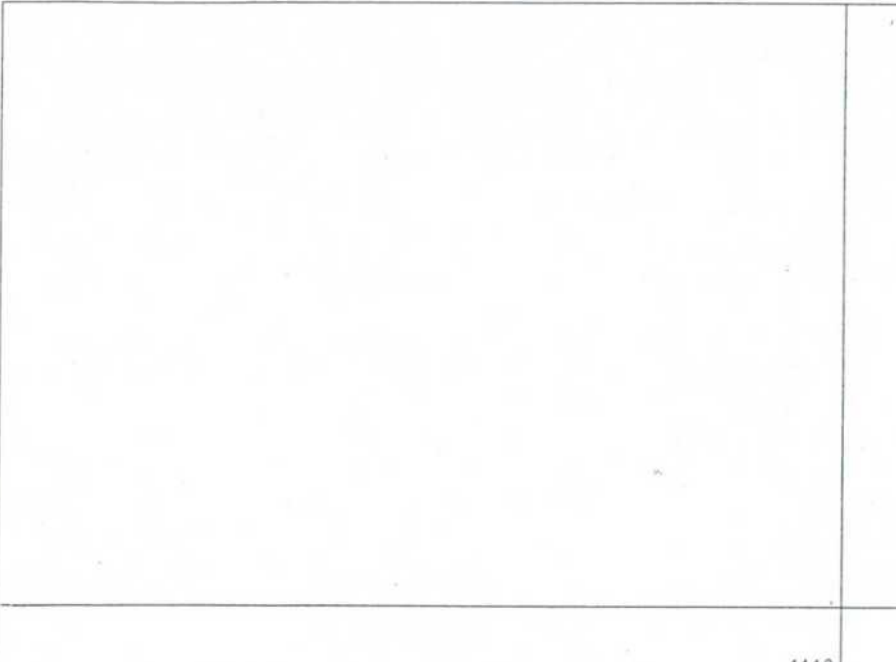
27/6-06

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND					
Byggherre:	Gunnar Johannessen		Totalt	01 etg.	1. etg.
Adresse:	Klo	BRA:	82,6		82,6
Postnr/sted:	8430 Myre	BA:	82,6		82,6
Byggepl. adr:	Bjerklyvn. 10, 8400 Sortland	BYA:	88,2		88,2
Mål er:	☒ 1: ☐ 01:50	Tegn. dato:	13.09.2005	Sign: FH	Rev. dato: 5/10-05
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:
Etasjeplaner	Fasader	Snitt	Annet	Tegn. dato:	Sign:
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK					
Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse					

Floor plan of a 1110 m² apartment. The layout includes the following rooms and areas:

- SOV 13.3**: Bedroom with a double bed and a circular rug.
- BAD A 6.7**: Bathroom with a bathtub, toilet, and sink.
- SOVEROM A 11.0**: Large bedroom with a bed and a circular rug.
- STUE A 22.9**: Living area with a large sofa, a coffee table, and a circular rug.
- HALL 6.8**: Central hallway connecting the rooms.
- KJØKKEN 10.1**: Kitchen with a dining table and chairs.
- VF 3.2**: Vestibule or entrance area with a circular rug.
- VPS/BOD A 5.0**: Utility room or laundry area with a sink and storage.

The plan also shows various architectural details such as doors, windows, and built-in furniture. Dimensions are indicated on the right side: 507, 1985, 1981, and 1110.



705

1110

TAKFALL 23 gr.

160 240 50 210 120 90

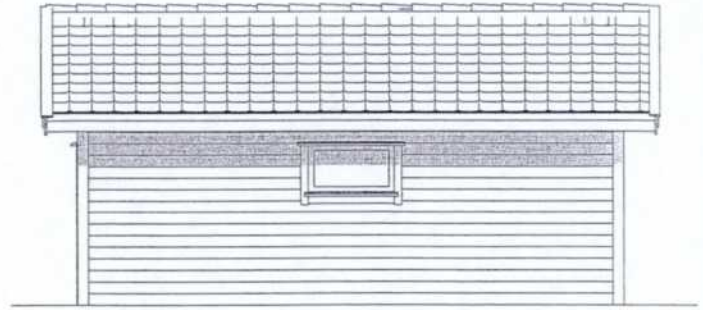
TYPISK SNITT

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND									
Byggherre: Gunnar Johannessen				Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Annet	
Adresse: Klo		BRA:		82,6		82,6			
Postnr/sted: 8430 Myre		BA:		82,6		82,6			
Byggepl. adr: Bjerklyvn. 10, 8400 Sortland		BYA:		88,2		88,2			
Mål er: ☒ 1: ☐ 01:50		Tegn. dato:		13.09.2005	Sign: FH	Rev. dato:	5/10-05	Sign: F#	
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:			Sign:	Rev. dato:	9/10-05	Sign: F#	
Etasjeplaner Fasader Snitt Annet		Tegn. dato:			Sign:	Rev. dato:		Sign:	
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse									

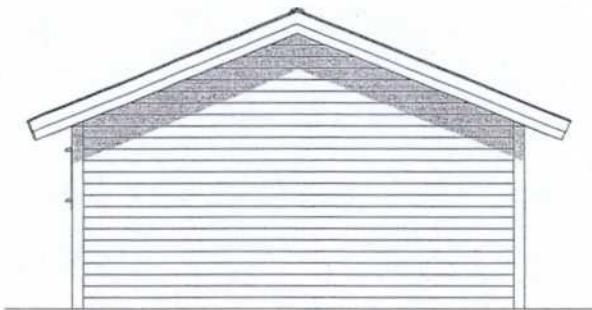
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



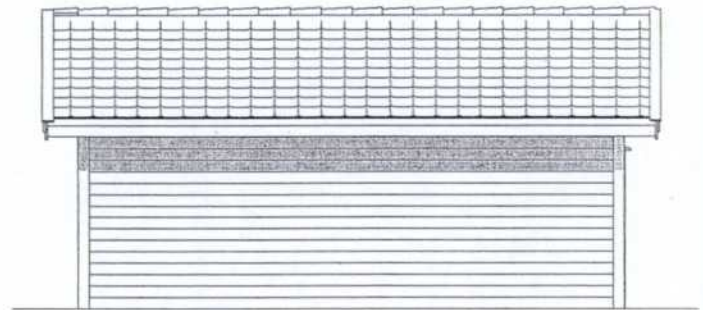
Fasade.....



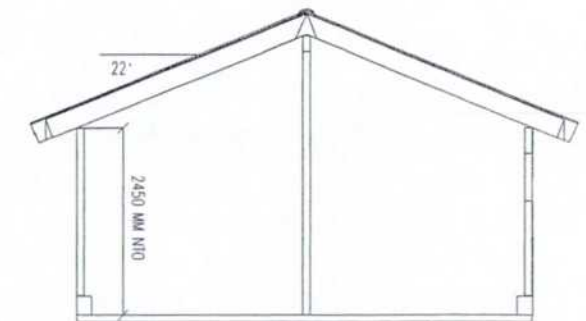
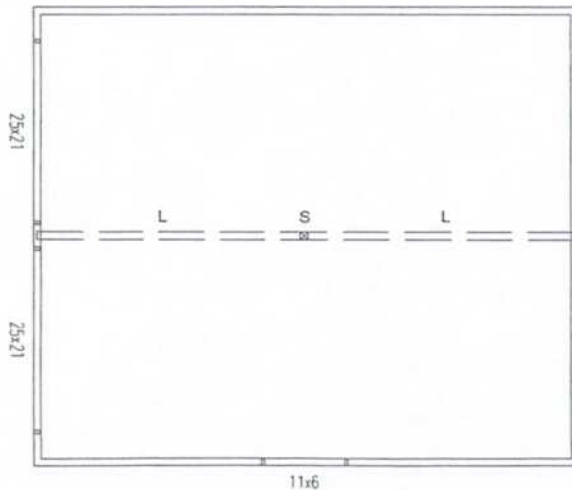
Fasade.....



Fasade.....



Fasade.....



SNITT A-A

SORTLAND KOMMUNE
RE Myndighet
27/6-06

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.

MESTERHUS
TRE-BO AS
Tre-Bo AS, Tlf. 76 11 30 80

TEGN, INNHOLD:	Plan, fasader og snitt	MÅL:	1:100
PROSJEKT:	Garasje 6.0 x 7.2 m		
DATO:	27.04.04	SIGN:	Rita H.
PROSJEKT NR:		TEGN. NR:	



Sortland kommune

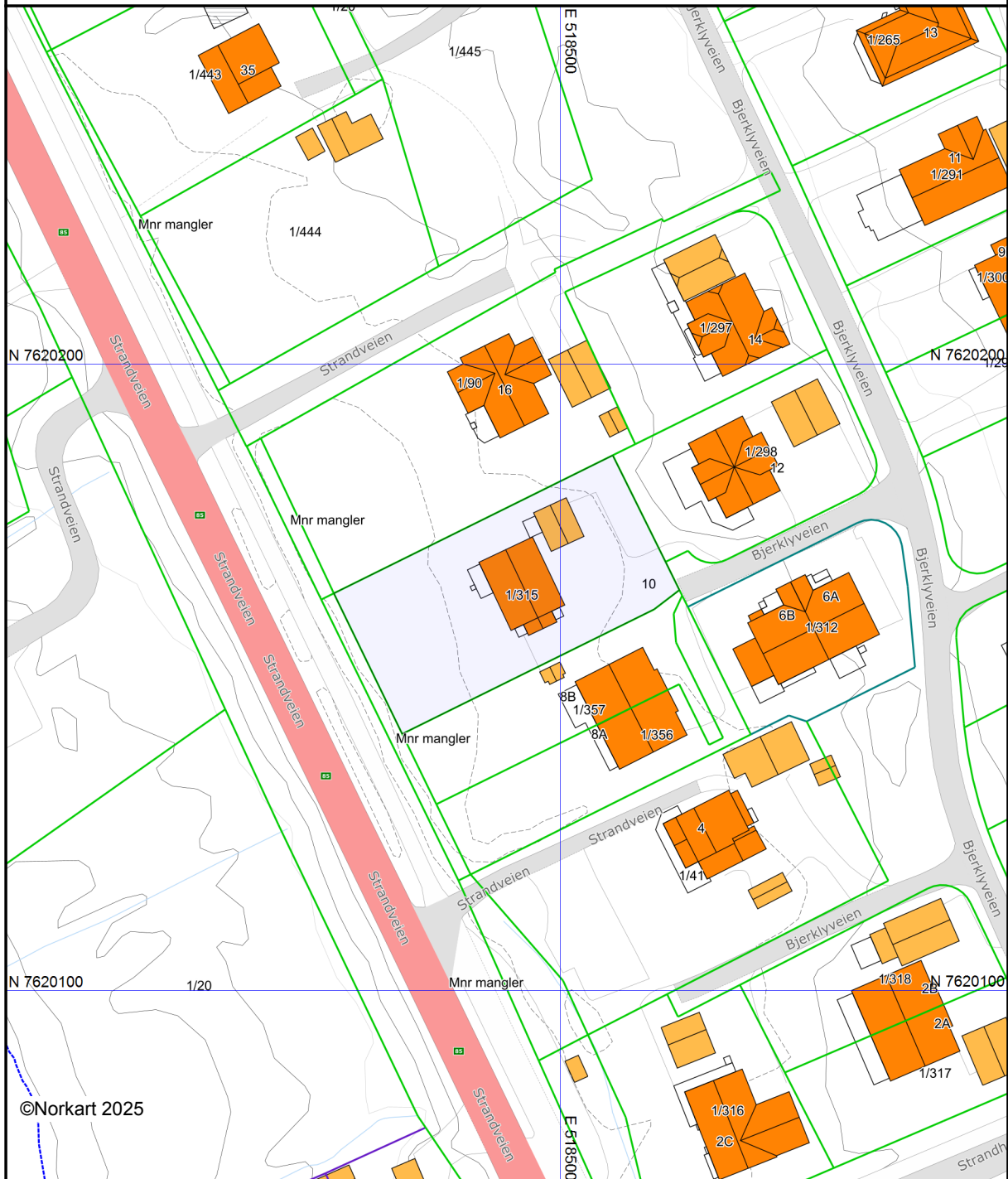
Grunnkart

Eiendom: 1/315
Adresse: Bjerklyveien 10
Dato: 24.04.2025
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 punktbeste	



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



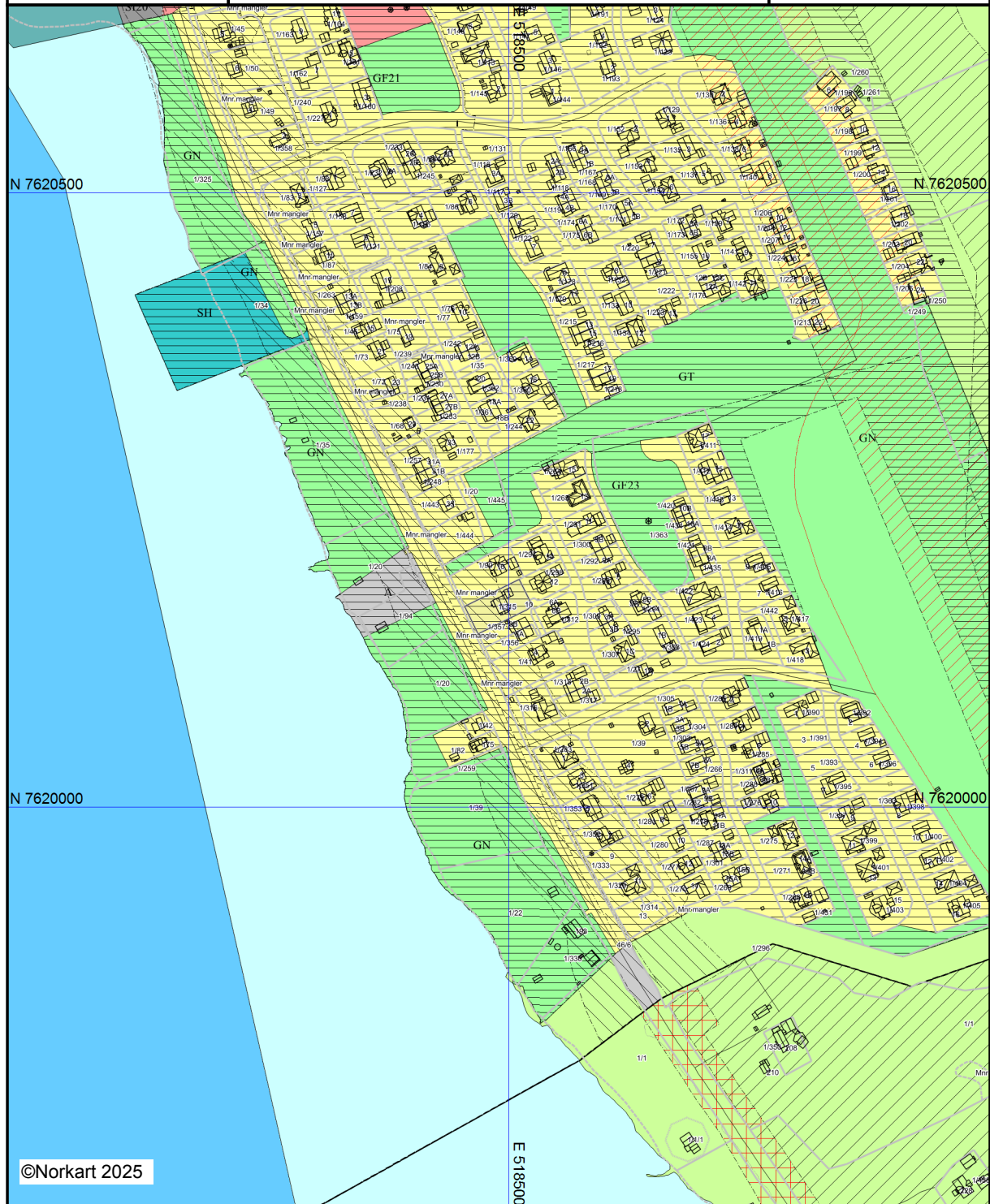
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/315
Adresse: Bjerklyveien 10
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:5000



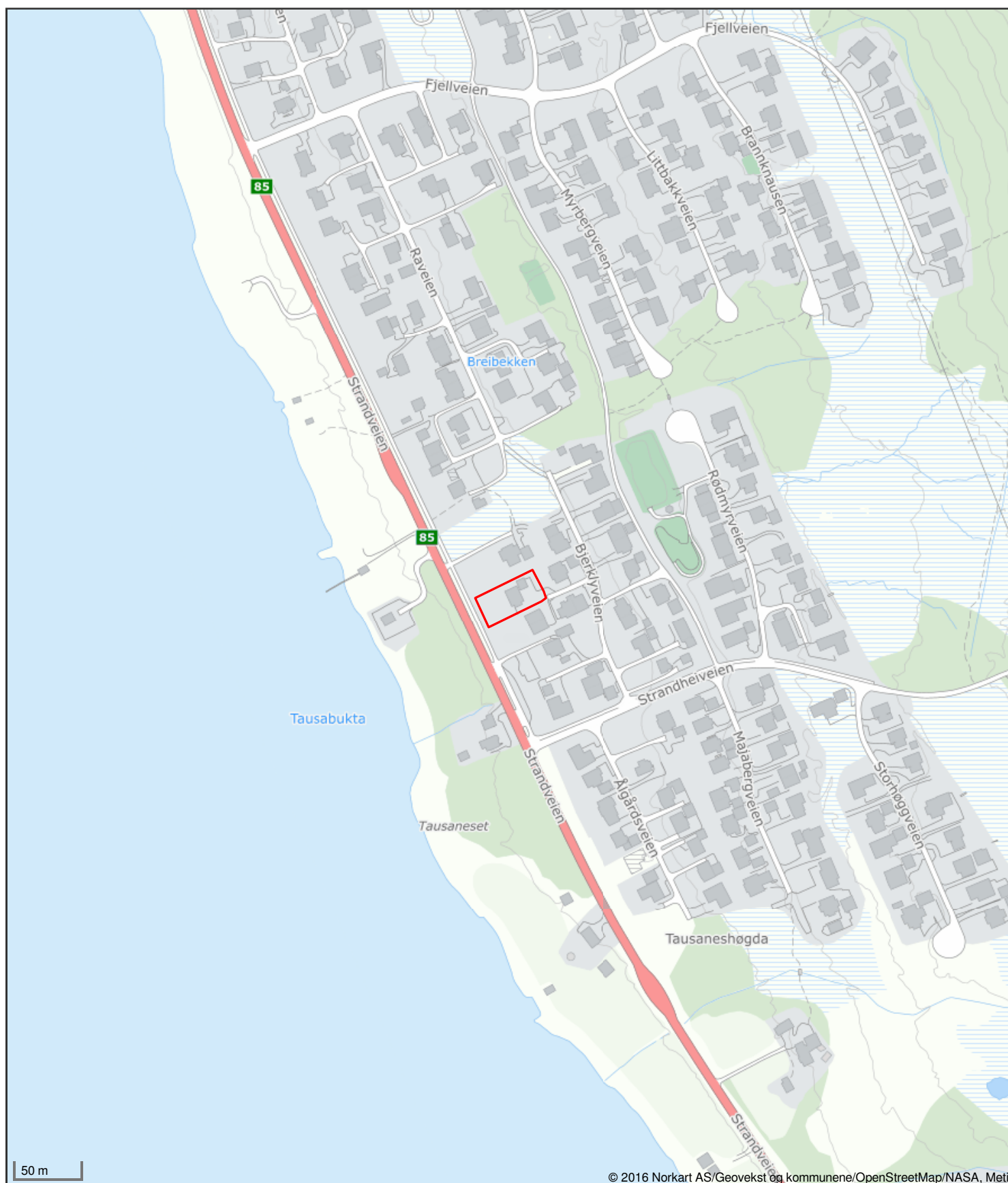
UTM-33



©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.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/315//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	315	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjerklyveien 10, 8406 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 241 m ²
	KPHensynsonenavn 2006217
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 241 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Områdenavn B
	Delareal 768 m ²
	KPHensynsonenavn H220_4
	KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014328
Navn	Trafikkareal Rv. 85 Sortland bru - Kryss Sigerfjordveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/459/Reguleringsbestemmelser%20ID2014328%20vedtatt%2022092016.pdf

Delarealer	Delareal	70 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal

Id	2005217
Navn	Strand II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/425/Regbestemmelser%20av%20strand%20II-%201.pdf

Id	2006217		
Navn			
Plantype			
Status			
Ikrafttredelse			
Delarealer	Delareal	1	171 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	B1	



Reguleringsbestemmelser for Strand II

Vedtatt: 15.12.05

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 er området regulert til følgende formål:

1 BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Frittliggende boliger (B1-B17)

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Kjørevei
- 3.2 Gang- og sykkelveg

4 FRIOMRÅDER

- 4.1 Park (P1)
- 4.2 Tursti

5 FAREOMRÅDER

- 5.1 Høgspenst trasè
- 5.2 Snørasfare

6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Kommunalteknisk virksomhet (A1-A10)
- 6.2 Trafo (T1-T2)
- 6.3 Friluftsområde (F1-F7)

7 FELLESOMRÅDER

- 7.1 Adkomstveg (FA1-FA5)
- 7.2 Lekeplass (L1-L4)

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

III

FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende fellesbestemmelser:

1 Generelt

- 1.1 Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge og materialbruk, tilgjengelighet for alle, hensyn til barn og unge. Dokumentasjon skal i tillegg til skriftlig beskrivelse vises med fotomontasje/perspektiv/modell og lignende.
- 1.2 Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene omgående, jf Lov av 9.juli 1978 nr. 50 om kulturminner.

2 Terrenginngrep

- 2.1 Terrenginngrep i forbindelse med utbygging skal skje mest mulig skånsomt. Fylling og skjæring skal beplantes.

3 Form og materialbruk

- 3.1 Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en harmonisk form og god materialbruk.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende fellesbestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Eneboliger og tomannsboliger

- a) I feltene B1-B17 tillates frittliggende enebolig og tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- b) Takvinkel: 20°- 45°
- c) Møneretning: Tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- d) Byggehøyder skal ikke overstige følgende fastsatte kotehøyder:

Område:	Gj.sn. terrenghøyde	Gesimshøyde	Mønehøyde
B1	8	14	17
B2	8	14	17
B3	8	14	17
B4	11	17	20
B5	10	16	19
B6	10	16	19
B7	14	20	23
B8	13	19	22

Område:	Gj.sn. terreng høyde	Gesimshøyde	Mønehøyde
B9	17	23	26
B10	18	24	27
B11	17	23	26
B12	19	25	28
B13	19	25	28
B14	21	27	30
B15	23	29	32
B16	25	31	34
B17	27	33	36

- e) Etasjer: Hus tillates innredet med inntil 2 hele etasjer.
- f) Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene.
- g) Garasje: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til garasje. Der forholdene tilsier det kan frittliggende garasje tillates. Garasje kan bare oppføres i en etasje med maksimal grunnflate 50m² og denne skal være underordnet bolighuset både i størrelse og form. Garasjeareal inngår i BYA. Garasjeplassering skal fremgå ved byggesøknad.
- h) Parkering: I tillegg til garasje skal det avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
- i) U-grad: BYA = maks 30% innenfor den enkelte tomt.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

- a) I områdene skal anlegges kjøreveg, avkjørsler og snuplasser, som vist i plankartet.
- b) Før opparbeidelse eller omarbeiding av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av kommunen.
- c) Ved opparbeidelse av veg 5 og veg 6 skal lengdeprofil angitt på tegning K-1 betraktes som veiledende.
- d) Det tillates ikke direkte avkjørsler fra veg1 - Strandheivegen.
- e) Fartsdempende tiltak skal etableres mellom Veg 5 og veg 6 og mellom GS1 og VEG3.

3.2 Gang- og sykkelveg

- a) I områdene skal anlegges gang- og sykkelveg, som vist i plankartet.

4 FRIOMRÅDER

4.1 Offentlig park

- a) Gjelder område P1.
- b) Offentlig lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes ihht gjeldende krav og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.
- c) Før bygningene tas i bruk i tilstøtende boligområder, skal lekeplass være ferdig opparbeidet. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Tursti

- a) Det skal anlegges en tursti fra friområdene nede mellom bebyggelsen (F5) og opp i lia ovenfor (F4), som en tverrgående akse mellom framtidig bebyggelse - som vist i plankartet.

5 FAREOMRÅDER

5.1 Område med fare for snøskred.

- a) Planutvalget kan tillate anlegg etablert i skredfarlig område med vilkår om at anlegget ikke benyttes ved fare for snøskred. Eier av aktuelt anlegg har ansvar for å stenge anlegget ved skredfare.

5.2 Høyspentlinje

- a) Fareområdet omfatter sikkerhetssonen rundt høyspenttrasèene.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder

- a) Gjelder område F1-F7.
- b) Arealene skal benyttes som friluftsområder/grønne lunger i tilknytning til øvrige friluftsområder på Strand.
- c) Det tillates etablert tekniske anlegg (rørledninger, kabler, overvannsgrøfter osv) i henhold til planer godkjent av kommunen. Planutvalget kan tillate nødvendige fellesanlegg for idrett- og frilftsaktiviteter med vilkår.
- d) Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det legges til rette for etablering av ny vegetasjon av tilsvarende type som finnes i området for øvrig.

6.2 Trafo

- a) Gjelder område T1 og T2.
- b) Installasjoner tillates plassert og utformet i henhold til planer godkjent av kommunen.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstveger

- a) Felles adkomst må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

7.2 Felles lekeplass

- a) Gjelder områdene L1-L4.
- b) Nærlekeplass/fellesområde. Lekeplassen skal utformes ihht gjeldende krav og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.
- c) Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før nye bygninger i tilstøtende boligområder tas i bruk.
- d) Område L1 tilhører eiendom 1-11 og 18-29. Område L2 tilhører eiendom 12-17 og 30-55. Område L3 tilhører eiendom 56-69. Område L4 tilhører eiendom 70-86.

7.3 Felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere

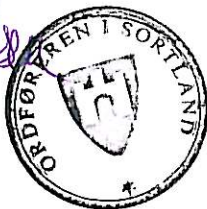
- a) Gjelder område A1-A4
- b) Arealene skal benyttes som oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling.
- c) Område A1 tilhører eiendom 56,57 og 61-64. Område A2 tilhører eiendom 58-60 og 65-69. Område A3 tilhører eiendom 70-73 og 79-81. Område A4 tilhører eiendom 74-78 og 82-86.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Vei, vann og avløp skal være etablert før bygningene tas i bruk.
2. Overvannsgrøft må være etablert før det gis byggetillatelse i område B12, B13, B16 og B17.
3. Fortau for Veg 1 skal være opparbeidet før tiltak i B11-B17 kan tillates.
4. L1 og L3 må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B11-B13.
5. L2 og L4 må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B14-B17.
6. Område P1 (park/lek) må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B14-B17.
7. Tursti mellom F5 og F4 må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B14-B17.
8. Før søknad om byggetillatelse for område B1, B2 og B3 kan gis, skal støyforhold kartlegges og nødvendige tiltak dokumenteres.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 07.06.05, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 15.12.05 k-sak 054/05, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Svein Roar Jacobsen
Ordfører




Ottar Skog
Myndighet

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
” TRAFIKKAREAL RV.85 SORTLAND BRU- KRYSS
SIGERFJORDVEIEN”
Sortland kommune

Plan ID: 2014328

Dato for kommunestyrets vedtak: 22.09.2016

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Småbåtanlegg SH1-SH2 m/tilhørende strandsone
- Avløpsanlegg o_A1
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei o_V1-o_V7
- Kjørevei-kryssområder o_VK1-o_VK6
- Gang- og sykkelvei o_GS1-o_GS14
- Fortau o_F1-o_F2
- Gangvei o_G1
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Bussholdeplass o_KH1-o_KH6

3. Landbruks- , natur- og friluftsmål samt reindrift

- Landbruks-, natur og friluftsmål

III

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-6 er planområdet regulert til følgende formål:

HENSYNSONER

Bevaring kulturmiljø

H570_1-H570_3 automatisk fredede kulturminner.

IV

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 er planområdet regulert til følgende formål:

FELLESBESTEMMELSER

a) Terrengbehandling

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal i størst mulig grad benyttes ved reetablering av vegetasjon. Ulike typer vekstmasser skal ikke blandes i mellomlagringsperioden eller ved utlegging.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av sideterreng.

Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget.

b) Jordressurser

Spesielle hensyn i forhold til jordressurser skal konkretiseres i en ytre miljøplan, utarbeidet sammen med detaljert byggeplan, og med oppfølging i anleggsfasen.

Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til areal med jordbruksformål før anlegget avsluttes.

Disponering av overskuddsmasser av matjord skal gjøres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning.

Ved tilbakeføring skal fyllinger og skråninger tilpasses/avrundes mot eksisterende terreng slik at skarpe og tydelige overganger unngås, og man får maksimal utnyttelse av landbruksarealet.

c) Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) og Vegdirektoratets skriv om praktisering av T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået ved gjennomføringen av planen er at eksisterende bygninger med støyfølsomme bruksformål:

- ikke skal ha et utendørs støynivå som overstiger Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk
- eller maksimalt utendørs støynivå nattetid som overstiger L5AF 70 dB utenfor rom med støyfølsom bruk.

For innendørs støynivå (LpAeq24h) er ambisjonsnivået i henhold til PBL standard NS 8175. Ambisjonsnivåmetoden utarbeidet av Vegdirektoratet, skal legges til grunn ved utredning av tiltak.

Følgende eiendommer med bygg inntil veg, vist ved Gnr/Bnr, er kartlagt som støyutsatt og skal utredes for hvorvidt de skal ha støytiltak eller ikke:

3/11	3/187	3/211	3/141	3/48	3/14	2/51	2/1	2/8	2/12	1/19
1/32	1/44	1/28	1/409	1/29	1/350	1/1	1/269	1/270	1/329	1/330
1/277	1/280	1/281	1/353	1/351	1/283	1/316	1/82	1/41	1/356	1/357
1/315	1/90	1/20	1/248	1/257	1/177	1/68	1/253	1/231	1/72	1/73

1/46	1/159	1/263	1/87	1/157	1/183	1/358	1/49	1/50	1/45	1/228
1/410	1/4	1/78	1/43	1/40	1/54	1/15	1/251	1/23	1/60	

I tillegg skal gnr. 3 bnr. 383 (Sigerfjordveien 5) sjekkes hvorvidt den er støyutsatt og om det er behov for tiltak. Dette skal skje samtidig med supplerende av støyvurderinger langs riksveien.

Anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012) skal overholdes, så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kost/nytte-vurderinger.

Det er utarbeidet støyutredning med tilhørende støysonekart.

d) Funksjons og kvalitetskrav

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved videre detaljering av gang- og sykkelveger og plattformer for kollektivtransport.

e) Verneverdi

Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeid stanses og kulturmyndighet kontaktes omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8

f) Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

g) Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

h) Avvik.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

Ved større avvik fra formålsgrensene som framgår av planen, vil det være behov for å søke om dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter PBL § 12-14 andre ledd. Om fravike fra reguleringsplanen er så betydelig at det utløser krav om dispensasjon eller mindre endring av planen, avgjøres av kommunen.

i) Innløsning av bygninger.

Bygg på eiendom 3/11 (ved kryss til Sigerfjord) og 2/12, ved dokumentasjon at disse er boliger, innløses som følge av ombygning av Rv.85.

- j) Riksveg 85 samt gang- og sykkelveganlegget skal planlegges og bygges i henhold til vegnormal N100 «Veg- og gateutforming».

Strekningen skal ha vegbelysning. Vegbelysning skal planlegges i henhold til hb. V124 «Tekniskplanlegging av veg- og gatebelysning». Der hvor gang og sykkelvei er parallelført skal mastene plasseres mellom hovedvegen og gang- og sykkelvegen. Det skal være min 3m mellom kjørebane kant og lysstolpe, og min. 1,5 m fra lysstolpe til asfaltkant gang- og sykkelveg (sykkelveg med fortau).

Masteplassering skal skje etter en helhetlig vurdering av strekningen.

Belysningen som brukes på avkjørselen eller i sidevegen må ikke være sterkere enn belysningen på hovedvegen, men de kan ha en annen lysfarge for ikke å forstyrre den visuelle føringen av vegen. Første lysmast bør plasseres minst 10 m fra kantlinjen på hovedvegen.

Arealer som skal være offentlig eiet, er benevnt med o_

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Småbåtanlegg SH1-SH2

1.2. Avløpsanlegg o_A1

Overnevnte områder er innregulert i planer ID 1987084 og ID 2003186.

1.3. Boligbebyggelse og Næringsbebyggelse er innregulert i Byplan Sortland 2015-2027.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjørevei – o_V1 - o_V3

Eksisterende riksvei 85, 60km/t. Tverrprofil vei 7,5m. Utvidelse av veien på vestsiden.

2.2 Kjørevei – o_V4 - o_V6

Eksisterende riksvei 85, 80km/t. Tverrprofil vei 8,5m. Utvidelse av veien på østsiden.

2.2 Kjørevei – o_V7

Eksisterende Sigerfjordveien, 50km/t. Tverrprofil vei 6,5m. Veien tilpasses omregulert kryss o_VK6.

2.3 Ny bru over Osvollelva.

Ny bru skal prosjekteres i henhold til hb. N400 «Bruprosjektering»

2.4 Kryss – o_VK1- o_VK6

Eksisterende kryss som er regulert iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming» og V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

2.5 Gang- og sykkelvei – o_GS1- o_GS14

Gang- og sykkelvei skal gi trygge forhold for myke trafikanter. Opparbeides som vist på plankartet.

O_GS2- o_GS11 er G/S-vei reguleres som sykkelveg med fortau. Plassering av fortauet skal være lengst bort fra kjørevegen. Dekke skal være asfaltert.

Bredde på sykkelvegen skal være 2,5 m og fortauet 1,5 m (eks. 2 x 0, 25 m skuldre)

Det tillates kjøring på deler av gang- og sykkelveg som tilkomst til eiendommer som vist på reguleringsplankart.

Området O_GS12 er avsatt i forbindelse med tilpassing av bru for myke trafikanter.

O_GS13 - eksisterende G/S-vei tilpasses nytt kryss utforming.

O_GS14 - eksisterende G/S-vei fra skoleområdet tilpasses ny bussholdeplass og tilrettelegges for mulighet til kryssing av riksvei.

2.6 Fortau

O_F1 - areal for fremtidig fortau. Bredde 2,75m.

O_F2 – dagens fortau med endringer.

2.6 Gangvei

O_G1 - gangforbindelse mellom o_GS11 og busslomme o_KH6.

2.7 Avkjørsler

Atkomst til tomt som er vist på plankart med retningspil.

Avkjørsler markert med "Av" er felles avkjørsler:

Av1 = 1/60, 1/63, 1/23

Av2 = 1/29, 1/24, 1/241, 1/44, 1/28

Av3 = 3/33, 3/14, 3/89, 3/48, 3/141, 3/25, 3/48

Av4 = 3/187, 3/211, 3/122, 3/12, 3/253

Avkjørsler D1-D14 er regulerte landbruksavkjørsler eller avkjørsel i forbindelse med veirett til naust.

Nødvendige tilpasninger av avkjørsler i forhold til etablering av gang- og sykkelveg og utvidelse av veg kan utføres.

Kryssing av gang- og sykkelvegen med motorkjøretøy i tilknytning til avkjørsler er tillatt.

Avkjørsler som skal stenges, er markert med dobbel strek tvers over eksisterende avkjørsel.

2.8 Annen veggrunn

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, støyskjerm, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende.

Regulert "Annen veggrunn" bør være min. 3 meter fra regulert fortau, med utkraging for bygg som komme innenfor denne avstand.

Annen veggrunn skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over 0,5m høyde over plan på tilstøtende veger.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

I områder annen veggrunn-teknisk anlegg, mellom riksveien og gang og sykkelvei, er det tillatt etablert veibelysning.

2.9 Kollektivholdeplass

Formålet omfatter bussholdeplass med plattform. Holdeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming med tilstrekkelig plattformhøyde.

I tilknytning til bussholdeplassen er det tillatt å oppføre leskur.

Det kan settes opp et ekstra lyspunkt ved holdeplassen, og fortrinnsvis slik at det kaster lys inn i leskuret hvis slikt finnes.

o_KH1 – o_KH4 er ensidig toveisbusslomme.

o_KH5 – o_KH6 busslomme med plattformen.

3. LNFR

LNFR arealer som kan benyttes som anleggsområde i byggeperioden og skal etter at anlegget er avsluttet settes til opprinnelig stand.

4. OMRÅDEBESTEMMELSER

4.1.Midlertidig anleggsområde

Anleggsbelte

Anleggsbeltet kan benyttes til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene i fv.85 og tilstøtende lokalveger. Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke boliger.

Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.

Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal istandsettes i samsvar med opprinnelig formål og tilstand. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Istandsetting inne på den enkelte private tomt skal skje i nært samarbeid med boligeier eller borettslag mv.

LNFR-områder skal tilsåes med egnet frøblanding.

Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående, syklende og bilister.

Det er avsatt midlertidig anleggsareal for tilpasning av avkjørsel til 1/273 (ved o_KH1) og 1/44,241,24 (ved o_KH4).

4.2 Osvollelva

Fyllingsskråningene på vestsiden av ny trasé pr. 3810-3910 skal utføres med en helningsgrad på maksimalt 1:2 Avslutningen av fyllingsfoten i vassdraget skal utformes på en slik måte at det skapes hulrom og skjulområder for fisk, eventuelt kan det bygges tørrmur med maksimal helning 10:1, slik at vannmiljøet ikke blir berørt.

Utfylling i elva og tiltak som kan medføre fare for finpartikulær tilførsel til vassdraget skal foregå utenom oppvandringstida for laks og sjørret og mest gunstig tidsperiode vil være ca. 05.11-20.04. Under bygging av brua og veien inn mot denne skal det utvises aktsomhet slik at unødig skade på vassdragsmiljøet unngås.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Sikring.

Før anleggsstart skal det iverksettes nødvendige tiltak i form av skilting mv. for å sikre framkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende i anleggsperioden.

Adkomst til jordene må ikke hindres i anleggsperioden.

5.2 Støyskjerming.

Støyskjerming skal etableres og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

6. DOKUMENTASJONSKRAV

6.1. Opparbeidelse av trafikkområdene (kjøreveg, gang- og sykkelveg, bru, planfrie underganger, annen veggrunn og kollektivholdeplasser) skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Sortland kommune og Statens vegvesen. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139. Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjøreveg.

Det skal i byggeplanfasen utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) for å sikre at nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

Det må utføres bygningsbesiktigelse samt fastsettes krav til maksimale rystelser for anleggsarbeidene for å unngå skade på nabobebyggelse. Krav til rystelser fastsettes etter NS 8141 "*Vibrasjon og støt-Målinger av svingehastighet og beregning av veiledende grenseverdier for å unngå skade på byggverk*"

6.2. Geotekniske forhold

Det skal dokumenteres tilstrekkelige undersøkelser og geotekniske vurderinger i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Tegnforklaring