

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skytterveien 4 A, 8402 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1080

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 12981-1240

Referansenummer: SB6244

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i etablert boligfelt. Boligen har 2 etasjer, men kun 1.etg er innredet. Det vil nok være kostnads- og arbeidskrevende å innrede kjeller.

Det er en del slitasje og enkelte rom står foran oppussing. Det var i april 2025 tilbakeslag fra avløp (kjeller). Hjemmelshaver venter på svar fra forsikringselskapet. Alle mindre avvik er ikke nødvendigvis nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av pris.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Tak

A-tak, W-takstoler i tre. Taktekke av pappshingel, besiktiget fra taket. Takrenner og nedløp i plast. Lufttelyrer i metall. Undertak av tro-bord. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 15 cm takstolplater. På kontrollerte punkter var det lagt diffusjonssperre. Det er lagt tynne plater etter midten av kvisten. Adkomst til kaldloft via luke med stige i gang.

#### Yttervegg

Yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig hovedsakelig kledd med stående kledning: liggende kledning på felt under store vinduer mot sør. På kontrollerte områder var det montert musbånd.

#### Vinduer og dører

Det er malte vinduer med 2- og 3-lags glass av forskjellig årgang. Vindu på bad (med innvendig "løs" folie) er trolig fra byggeår, store FK-vinduer i stue mot sør er fra byggeår. I stue mot vest er vindu fra rundt 2011. Vinduer på kjøkken og begge soverom er fra 2014. Løse, utvendige sprosser på store FK-vinduer. Malt, tett inngangsdør med sidefelt i glass (byggeår). Dør med glassfelt (ca 2011) fra stue til veranda. Felt/detaljer i PVC og aluminium. Inngangsdør til kjeller er fyllingsdør i tre/spon (egentlig innvendig dør).

#### Annet utvendig

Veranda mot vest, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre. Levegg mot nord. Platting i tre på bakken, i forlengelsen av veranda. Levegg mot vest/sørvest. Trapp i tre til overbygd inngangsparti. Trapp i tre fra bakkenivå/platting til veranda. Trapp i betong fra bakkenivå ned til kjellerinngang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad, laminat på ene soverommet, belegg i resterende rom. Vegger: En blanding av malte plater, tapet (hovedsakelig malt) og malt Koreapanel. Våtromsplater på bad. Himling: Malte himlingsplater i alle rom unntatt boder, som har malte plater.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av bjelkelag i tre.

#### Overflater kjeller

Gulv: Betonggulv. Det lå på befaringen gammelt linoleumsbelegg

(tilsv) i 2 rom, men dette skal fjernes før salg.

Vegger: Yttervegger av betongstein. Innvendige vegger i tre, for det meste kledd med sponplater.

Himling: Asfaltplater.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

#### Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Sotluke i kjeller. Utvendig pipebeslag montert. Eldre vedovn montert i kjellerbod. Kombiovn/åpen peis (Jøtul peis nr 20, olje/ved) i stua. Ifølge hjemmelshaver har ikke ildsteder vært brukt de siste 20 år.

#### Innvendige dører

Det er 2 fyllingsdører (tre/spon) og en labankdør i kjelleren. I 1.etg er det slette finerte (malte) dører. MDF fyllingsdør (2010) til bad. Dørblad mellom VF og gang er fjernet. Åpent mellom gang/stue og stue/kjøkken. Åpent også mellom boder.

#### Varme generelt

Gulvvarme på bad. Kombiovn i stua (ikke i bruk, fyringsforbud). Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

#### Skap og reoler

Til sammen ca 3,8 m eldre klesskap på soverom. En del hyller (deler er hjemmelagd) i boder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerommet er bygd opp etter Byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ut fra alder setter systemet automatisk TG3. Det er ingen oppvarming. Rommet har malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er belegg på gulvet (malt). Sluk i plast, belegget skal fungere som membran. Belegg er brettet opp ved dør. Ca 45 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin. Det er ventil i himling. Det ble foretatt hulltaking fra stua, bak skyllekar. Det ble ikke påvist unormale forhold.

#### Bad

Badet ble pusset opp i 2010 med bakgrunn i det årets gjeldende Teknisk forskrift. Det er lagt frem et par bilder av utførelsen som dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegg (2010) og malte himlingsplater (mulig fra byggeår) i innvendig tak. Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er sluk i plast og smøremembran med ukjent utførelse (det eksisterer bilde av utførelsen). Innredning med slette fronter. ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. Ca 1,15 m skap (ca 11 cm dypt) med speil i dørene samt lyslist. 40 cm vegghengt høyskap. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjkabinett med "høy kant" (mini badekar).

# Beskrivelse av eiendommen

Det er elektrisk vifte på yttervegg, samt ventil i himling.  
Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Fremre del av benk i tre.  
Ca 3,1 m benk inkl ca 60 cm benkebeslag med 1,5 kum.  
Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr (hjørne) og kjøleskap.  
Ca 50 cm høy-/matskap. Ca 3,1 m overskap inkl skap for avtrekksvifte (hjørne). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Flis over benk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber. Noe ble trolig skiftet ifm oppussing av bad i 2010, noe er fra byggeår.  
Inntak med stoppekran i kjellerbod. En del irr på stoppekran.  
Det er avløpsrør av plast. Noe ble trolig skiftet ifm oppussing av bad i 2010, noe er fra byggeår. Stakepunkt i stort kjellerrom.  
Det er el-vifte på bad og avtrekksvifte på kjøkken. Resterende lufting via vindu og ventiler.  
Det er 2 vannkraner i ene kjellerboden.  
Utvendig kran montert mot sør.  
Ca 200 l VV-bereder i kjellerbod.  
Det elektriske opplegget er noe under dagens standard mtp stikk og kurser. Sikringskap i bod, automatsikringer.  
Det er 2 røykvarslere i gang 1.etg og en røykvarslere i kjeller.  
Slokkeapparat i 1.etg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering er trolig fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.  
Det er montert grunnmursplast.  
Grunnmur (yttervegger i kjeller) er av betongstein. Fundament er trolig stripefundament i betong.  
Det er lagt en lav støttemur rundt parkeringsareal.  
Området ved boligen og et stykke videre mot øst og sør, er enten tilnærmet flatt eller har helning inn mot boligen.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Alder og tilstand på ledninger er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast.  
Ifølge hjemmelshaver er det ingen nedgravd oljetank på eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremlagte tegninger viser hus på en etasje på ringmur, uten kjeller. Det er ikke fremlagt søknader eller godkjenning for bygging av kjeller. Det er ikke fremlagt ferdigmelding.

Bad og WC er slått sammen til større bad.

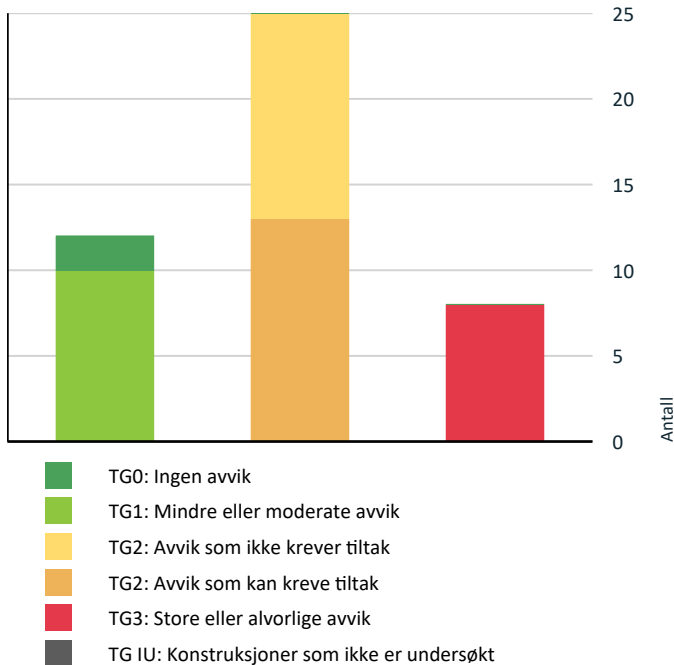
Klesbod på tegning ble aldri bygd.

### Garasje

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

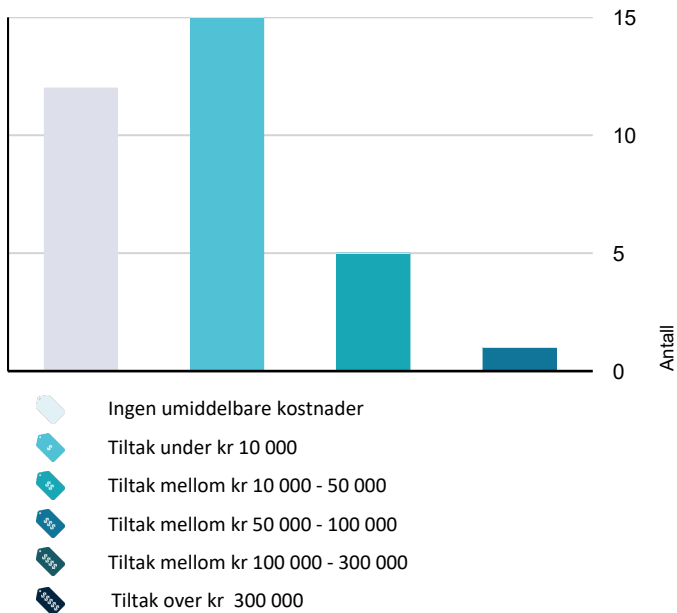
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Ytterdør kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp til veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting mot sørvest [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Skap og reoler [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Ifølge hjemmelshaver

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Normal/nøktern

**Vedlikehold**  
Stedvis noe mindre etterslep

### Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Nytt taktekke og takrenner/nedløp
2010	Modernisering	Bad pusset opp
2010	Modernisering	Deler av el-anlegg oppgradert, ny innmat i sikringsskap
2011	Modernisering	Ny veranda og plattning
2011	Modernisering	Ny verandadør og nytt vindu mot vest (ca årstall)
2014	Modernisering	Nye vinduer i kjøkken og begge soverom

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av pappshingel, besiktiget fra taket.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Luftelyrer i metall.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Takvinkel er oppgitt til 22,5 grader, da er det ikke krav til snøfanger. Pappshingel har også en ru overflate. Det var heller ikke synlige skader i takrenner.

Det er ikke montert "fast" takstige. Ifølge rapport fra feier er det fyringsforbud, slik at takstige ikke er påkrevd for feier sin del. Taknedløp fra garasje stopper over bakkenivå. Stedvis en del slitasje og "blæring" i maling på vindskibord. Begynnende råte på et punkt mot vest, samt helt nederst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere kan vurderes, men det er som nevnt ingen krav hvis takvinkel er under 27 grader.

Det lar seg fint gjøre å gå på taket, men for egen sikkerhet kan det vurderes takstige (ifm kontroll, vedlikehold osv).

Vindskibord trenger vedlikehold, enkelte bord må trolig byttes. Kostnad kun for vindskibord.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



Begynnende råte i skjøt, vindskibord

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig hovedsakelig kledd med stående kledning: liggende kledning på felt under store vinduer mot sør. På kontrollerte områder var det montert musbånd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis råteskader i kledning. Ikke mye, men et og annet bord (i hovedsak mot sør og vest).

Stedvis en del oppsprekking (uttørking) i kledning. Også her mest mot sør og vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Enkelte bord bør byttes pga råte og/eller oppsprekking.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

A-tak, W-takstoler i tre. Undertak av tro-bord. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 15 cm takstolplater. På kontrollerte punkter var det lagt diffusjonssperre.

Det er lagt tynne plater etter midten av kvisten.

Adkomst til kaldloft via luke med stige i gang.

Fuktmålinger i treverk viser verdier innenfor "normalen".

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lufting via ventiler i røst. Ved raft er pappskuffer presset opp mot undertak slik at det blir veldig begrenset lufting herfra. For det meste er ikke pappskuffer synlig.

Det var stedvis fuktmerker på papir på isolasjon. Dette er trolig eldre merker fra da ventilasjonsrør var uisolerte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting langs raft bør bedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Pappskuffer er presset opp i undertak

## TG 2 Vinduer

Det er malte vinduer med 2- og 3-lags glass av forskjellig årgang. Vindu på bad (med innvendig "løst" folie) er trolig fra byggeår, store FK-vinduer i stue mot sør er fra byggeår. I stue mot vest er vindu fra rundt 2011. Vinduer på kjøkken og begge soverom er fra 2014. Løse, utvendige sprosser på store FK-vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Det ene store FK-vinduet i stua er punktert. Mindre kondensmerker nede i hjørne på samme vindu. En del utvendig slitasje, mest mot sør. Dette gjelder også utvendige sprosser.

På enkelte vinduer er utvendig utforming av omramming ikke korrekt; det skal være åpning mellom underkant av omramming og beslag i nedkant.

Mindre slitasje i utforing nede på soverom mot nordøst (mulig pga fukt). Stedvis noe glipping i lister (hjørner) på nyere vinduer.

Mindre skade i utforing på vindu på bad.

### Konsekvens/tiltak

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

Enkelte vinduer trenger noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Dører

Malt, tett inngangsdør med sidefelt i glass (byggeår).

Dør med glassfelt (ca 2011) fra stue til veranda. Felt/detaljer i PVC og aluminium. Litt treg/slarkete vrider.

## TG 3 Ytterdør kjeller

Inngangsdør til kjeller er fyllingsdør i tre/spon (egentlig innvendig dør).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Råteskade i terskel. Terskel ligger delvis under nivået på betongdekke utenfor. Noe utvendig slitasje på dørbord.

Selv om dette er en dør beregnet til innvendig bruk, er den generelle slitasjen mindre enn forventet,

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes bytting av døra. Terskel bør da heves noe over utvendig nivå.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Råte i terskel

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot vest, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre. Levegg mot nord.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk er ca 90 cm, dagens krav er 100 cm.

Rekkverket heller utover på midten; det er skjøt på både håndlist og "forkantbord" på midten av rekkverket.

En del slitasje, både i rekkverk og dekke.

Dekke ligger i flukt med overkant av utvendig del av terskel på verandadør, ideelt sett bør det være en viss horisontal avstand.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverket heves til 100 cm. Rekkverket bør uansett forsterkes (skjøt "flyttes" ut mot kantene). Det er behov for noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Veranda mot vest



Dikke flukter med overkant terskel

## TG 2 Platting mot sørvest

Platting i tre på bakken, i forlengelsen av veranda. Levegg mot vest/sørvest.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del generell slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Både dekke og levegg trenger vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre til overbygd inngangsparti.

Det er ikke montert rekkverk, men det er så kort ned til bakken at det ikke regnes som et avvik.



## TG 3 Trapp til veranda

Trapp i tre fra bakkenivå/platting til veranda.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør det monteres rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Kjellertrapp

# Tilstandsrapport

Trapp i betong fra bakkenivå ned til kjellerinngang.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk, men trappen går mellom 2 "vegger" av betongstein. Det er ikke montert håndlist.

Det er ikke montert rekkverk/sikring mot "trappstikk".

Det er relativt store sprekker i sidevegger, samt en del sprekker/skader i trapp og platå foran kjellerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele konstruksjonen bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVEDIG

### Overflater

Gulv: Flis på bad, laminat på ene soverommet, belegg i resterende rom.

Vegger: En blanding av malte plater, tapet (hovedsakelig malt) og malt Koreapanel. Våtromsplater på bad.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom unntatt boder, som har malte plater.

Ut fra konstruksjon over store vinduer i stua, kan det se ut som om det er lagt 2 lag med himlingsplater i stua (ikke bekreftet).

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre skade i laminat på største soverom (under vindu). Laminat når ikke list ved døra.

En del skader i belegg i gang, hovedsakelig i området rett innenfor dør fra VF. Skader i belegg på kjøkkenet, mest foran kjøleskap, men også andre plasser. Belegg når ikke lister, f.eks i VF. I VF er også deler av belegg løst.

En del posing i tapet i hjørner, stedvis noe oppsprekking i skjøt/hjørner. Enkelte småskader i tapet på minste soverom. Merker i vegg ved nye vinduer etter gamle lister. Noe mindre slitasje i maling på Koreapanel (stua). Merker i vegg ved dør til bad. Stort merke i vegg mot bad, der dør til WC har vært. Her mangler også gulvlist. Skade på hjørnelist i gang (ved bad).

Relativt mye "skjolder" i himling på kjøkkenet. Noe også i stua, men vesentlig mindre. Merker etter tidligere gardinbrett i stua (tak og vegg). Stedvis mindre glipper mellom tak og taklist. Stedvis malingsflekker i tak mv.

En del manglende finish i boder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegg på kjøkkenet bør byttes. Det samme gjelder belegg i gangen. Her er skadene hovedsakelig på et mindre felt, men det er lite trolig at man finner samme type belegg.

Resterende avvik er av en slik karakter at de bør tas ifm en fremtidig oppussing. "Flikking" er ikke å anbefale.

Siden valgt utførelse kan variere, er det vanskelig å gi et overslag over total kostnad. Kostnad er derfor kun for belegg i kjøkken og gang.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skader i belegg, kjøkken



Stue

### Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det betongdekke.

Det er "skjevhet" på ca 2 cm i rom med sluk, men dette er nok lagt inn med hensikt (fall til sluk).

### Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av bjelkelag i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 1,5 cm skjevhet i stua. Høyest mot vest (under vindu), lavest ved vegg mot vaskerom (nord).

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.

Kostnad kun for måling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår. Sotluke i kjeller. Utvendig pipebeslag montert.

Eldre vedovn montert i kjellerbod. Kombiovn/åpen peis (Jøtul peis nr 20, olje/ved) i stua.

Ifølge hjemmelshaver har ikke ildsteder vært brukt de siste 20 år.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er kledd inn på alle 4 sider i 1.etg. Ifølge hjemmelshaver er det fyringsforbud til avviket er utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis pipa skal tas i bruk, må 2 sider av pipa avdekkes. Da må det også legges ubrennbar plate på gulv foran peisen.

Hvis ildsted skal tas i bruk, bør det vurderes å investere i ny vedovn.

Kostnad for dette er ikke med.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sotluke i kjeller



Kombiovn i stua

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv: Betonggulv. Det lå på befaringen gammelt linoleumsbelegg (tilsv) i 2 rom, men dette skal fjernes før salg.

Vegger: Yttervegger av betongstein. Innvendige vegger i tre, for det meste kledd med sponplater.

Himling: Asfaltplater.

Det er 2 fyllingsdører (tre/spon) og en labankdør i kjelleren. Den ene fyllingsdøra tar i terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:

Fuktsøk viser forhøyet fuktnivå i gulv i alle rom. Det samme gjelder yttervegger; her blir fuktnivået gradvis mindre dess høyere opp man måler.

Saltutslag på yttervegger, hovedsakelig langs gulv.

Synlige fuktmerker i nedkant av plater. Fuktmåling i åpent treverk viser forhøyet fuktnivå.

Ifølge hjemmelshaver var det tilbakeslag fra avløp i april 2025, grunnet tett kommunalt avløpsrør. Deler av fukten kan nok stamme fra dette, men saltutslag viser at dette har pågått en stund. Undertegnede var på befaring i 2018 og det ble også da registrert forhøyede fuktverdier. Hjemmelshaver venter på svar fra forsikringselskapet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av kjeller vil være med på å bestemme omfang av tiltak. Det vil nok uansett være fornuftig å fjerne fuktskadede plater. Bytting av fuktskadede treverk kan vurderes, men hvis ikke årsaken til fukten fjernes har dette liten hensikt.

Kostnad er satt for fjerning av plater og montering av nye. Det er godt mulig (men ikke avgjort) at dette vil bli dekket av forsikringselskapet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på fuktmerker ved gulv



Fuktsøk på gulv

## TG 2 Innvendige dører

I 1.etg er det slette finerte (malte) dører. MDF fyllingsdør (2010) til bad. Dørblad mellom VF og gang er fjernet. Åpent mellom gang/stue og stue/kjøkken. Åpent også mellom boder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre bruksslitasje (hovedsakelig på maling). Enkelte merker/småskader på dørlister. 2 små merker på dør til bad. Dør til det minste soverommet tar så vidt i terskel, dør til det andre soverommet er treg og tar i terskel.

Låskasse på dør mellom vaskerom og bod virker noe "slarkete", vrider er montert "opp/ned".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe mindre justering og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører kjeller

I kjeller er det fyllingsdører i tre/spon (2) og en panelt labankdør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Skap og reoler

Til sammen ca 3,8 m eldre klesskap på soverom.  
En del hyller (deler er hjemmelagd) i boder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i en dør på minste soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer. Det er lite sannsynlig at man får tak i tilsvarende dør nå.

Kostnad er såpass liten at ingenting settes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad.

Kombiovn i stua (ikke i bruk, fyringsforbud).

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerommet er bygd opp etter Byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.

Det er ingen oppvarming.

Rommet har malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er belegget på gulvet (malt). Sluk i plast, belegget skal fungere som membran. Belegget er brettet opp ved dør.

Ca 45 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin.

Det er ventil i himling.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Noe oppsprekking i plateskjøt på vegg, noe "lapping" av plater ved dør til bod. Mindre skade i vegg mot vest, Skjolder/kondensmerker i himling rundt ventil. Dette stammer trolig fra gamle, uisolerte ventilasjonsrør, det er nå montert isolerte rør.

Det er ca 8-10 mm skjevhet i gulvet, høyest ved vegg mot vest, lavest mot sør (under VM/tørketrommel). Sluk ligger litt høyere enn laveste punkt.

Avløp fra skyllekar går i rør gjennom gulvet. Det er ca 5 mm åpning/sprekke i belegg bak avløpsrøret. Mindre skade/hull i belegg ved vegg mot vest. Åpninger/ufagmessig utførelse av belegg i hjørner. Det er kun naturlig avlufting, ingen tilluft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Spesielt ut fra åpninger i belegget, bør oppussing av vaskerommet vurderes. Ved "forsiktig" bruk kan nok rommet fungere i flere år, men ved en eventuell lekkasje/skade vil forsikringsselskapet kunne gi avkortning på en eventuell utbetaling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Åpning i belegg



Fuktskjolder rundt venti

1.ETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra stua, bak skyllekar. Det ble ikke påvist unormale forhold.

1.ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble pusset opp i 2010 med bakgrunn i det årets gjeldende Teknisk forskrift. Det er lagt frem et par bilder av utførelsen som dokumentasjon.

Rommet er pusset opp som "dugnad", ikke av ansvarlig firma.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg (2010) og malte himlingsplater (mulig fra byggeår) i innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjolder/kondensmerker i himling rundt ventil. Dette stammer trolig fra gamle, uisolerte ventilasjonsrør, det er nå montert isolerte rør. Merker i tak etter tidligere skillevegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjolder rundt ventil og merker i tak er ikke av en slik karakter at bytting av takplater er tvingende nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er ca 2 mm fall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 7 mm; høyest ved yttervegg mot nord, lavest ved sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

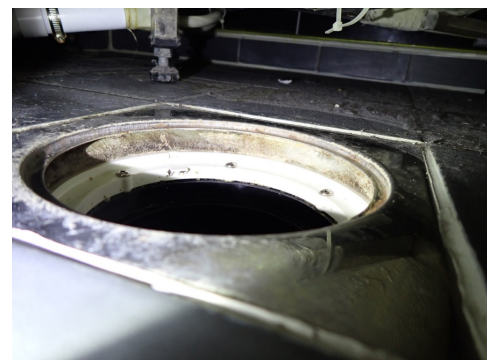
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast og smøremembran med ukjent utførelse (det eksisterer bilde av utførelsen).

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Sluk bad

1.ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. Ca 1,15 m skap (ca 11 cm dypt) med speil i dørene samt lyslist. 40 cm vegghegt høyskap. Vegghegt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjkabinett med "høy kant" (mini badekar).

En del overfladisk krakelering i servant.

Nevnte avvik er ikke nok til i gi en generell TG2 for innredningen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte på yttervegg, samt ventil i himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Fremre del av benk i tre. Ca 3,1 m benk inkl ca 60 cm benkebeslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr (hjørne) og kjøleskap. Ca 50 cm høy -/matskap. Ca 3,1 m overskap inkl skap for avtrekksvifte (hjørne). Flis over benk. Ifølge hjemmelshaver følger oppvaskmaskin og komfyr med.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje i detalj i tre fremst på benk.

Slitasje/skader i front under vask samt et lite merke i en skuff. Noe mindre slitasje i skap under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer. Det er mulig, men ikke sikkert, at det lar seg gjøre å skaffe samme type fronter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning



Skade på front under vask

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av kobber. Noe ble trolig skiftet ifm oppussing av bad i 2010, noe er fra byggeår. Inntak med stoppekran i kjellerbod. En del irr på stoppekran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Noe ble trolig skiftet ifm oppussing av bad i 2010, noe er fra byggeår.

Stakepunkt i stort kjellerrom.

## Vurdering av avvik:

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

Ut fra merker på/rundt avløpsrør i kjeller, har det trolig vært mindre lekkasjer her tidligere.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte på bad og avtrekksvifte på kjøkken.  
Resterende lufting via vindu og ventiler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler f.eks ventiler på soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er 2 vannkraner i ene kjellerboden.  
Utvendig kran montert mot sør.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder i kjellerbod.

**Årstill:** 2000      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske opplegget er noe under dagens standard mtp stikk og kurser. Sikringsskap i bod, automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977 Byggeår**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Enkelte arbeider er ifølge hjemmelshaver utført av fagperson med autorisasjon, men ikke av ansvarlig firma.**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæring bør fremskaffes, hvis mulig.**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ## Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er nok ikke "far for liv og helse", men siden det ikke foreligger samsvarserklæringer, og deler av anlegget er fra byggeår, kan nok en el-kontroll være fornuftig.**  
**Kostnad kun for kontroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! 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 2 røykvarslere i gang 1.etg og en røykvarsler i kjeller. Slokkeapparat i 1.etg.
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
  - Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Slokkeapparat fra 2004, sist kontrollert i 2014.**
  - Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja 2 røykvarslere skulle vært byttet i 2021, den siste er trolig fra 90-tallet.**
  - Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering er trolig fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent. Det er montert grunnmursplast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er montert grunnmursplast, men på mange plasser er denne skadet/ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Videre bruk av kjeller vil være med på å bestemme om dreneringen bør tas. Det settes ingen kostnad, men en ny drenering vil nok komme på rundt 150.000. Da er ikke kostnad for riving/gjenoppbygging av veranda og plattning tatt med. Dreneringen ligger trolig under garasjen, den ble neppe "ført rundt" garasjen da den ble satt opp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur (yttervegger i kjeller) er av betongstein. Fundament er trolig stripefundament i betong.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er lagt en lav støttemur rundt parkeringsareal. Muren er så lav at rekkverk ikke er påkrevd.



## ! TG 2 Terrengforhold

Området ved boligen og et stykke videre mot øst og sør, er enten tilnærmet flatt eller har helning inn mot boligen.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- 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. Ut fra endret klima og våtere vintre kan ikke fremtidige tiltak utelukkes. Eventuelle tiltak bør i så fall ses i sammenheng med drenering rundt boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terreng mot sør og øst er enten plant, eller har fall inn mot boligen

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alder og tilstand på ledninger er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Oljetank

Ifølge hjemmelshaver er det ingen nedgravd oljetank på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

**Byggeår**

1983

**Standard**

Enkel

**Vedlikehold**

Noe etterslep

**Kommentar**

Ifølge tidligere takst

**Beskrivelse**

Garasje bygd i forlengelsen av boligen, satt som eget bygg av beregningsmessige årsaker. Innvendig høyde ca 1,92-1,94 m. Samme utvendige utforming som boligen.

Vippeport i tre i front. Vindu med enkelt glass på langvegg.

Betongdekke. Yttervegg i tre på lav ringmur. Yttervegger og himling er kledd innvendig med sponplater.

Noe oppsprekking i betongdekke. En del skader og fuktskjolder i veggplater. Vegg mellom port og huset ser ut til å være skjev ut/inn i nedkant.

Til dels mye fuktskader i himling. I undertak er det fuktskjolder, mest over skader i himling.

Nedbøyning i tak, synlig både i møne, front og selve takflaten utvendig. Begynnende råte i nedkant av vindskibord.

En del slitasje på/rundt vindu.

Garasjen trenger en god del vedlikehold og utbedringer. Det første som bør gjøres er å utbedre taktekke der det kommer inn fukt. Nøyaktig punkt ble ikke påvist, men det er verst i område mot sørvest.

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

181 m<sup>2</sup>/93 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Gang, Vaskerom, 8 Bod, Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 19 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

3 500 000

### Konklusjon markedsverdi

3 500 000

### Markedsvurdering

Fungerende marked

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Trollhøgda 3 ,8402 SORTLAND 101 m <sup>2</sup> 1993 3 sov		3 400 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>35 644</b>
2 Heiveien 12 ,8402 SORTLAND 178 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	28-06-2023	4 700 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>29 775</b>
3 Øvreveien 11 ,8402 SORTLAND 112 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	29-10-2023	3 400 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>27 679</b>
4 Sagaveien 5 ,8400 SORTLAND 111 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	06-02-2017	2 500 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>23 423</b>
5 Nattmålsveien 7 ,8402 SORTLAND 196 m <sup>2</sup> 1980 2 sov	27-05-2024	4 300 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>20 153</b>
6 Nattmålsveien 13 ,8402 SORTLAND 189 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	17-06-2024	3 600 000	<b>3 575 000</b>		3 575 000	<b>18 915</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	93			93	44
Kjeller		88		88	
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>88</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>181</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6	

### Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 2,05-2,1 m.  
Areal for garasjen er ikke med her.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Fremlagte tegninger viser hus på en etasje på ringmur, uten kjeller. Det er ikke fremlagt søknader eller godkjenning for bygging av kjeller. Det er ikke fremlagt ferdigmelding.  
Bad og WC er slått sammen til større bad.  
Klesbod på tegning ble aldri bygd.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i kjeller er 2,05-2,1 m.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:* Takhøyden er 1,92-1,94 m.

## 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	85	96
Garasje	0	19

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1080		0	1070.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skytterveien 4 A

### Hjemmelshaver

Larsen Jøran Haldor, Krekling Åshild Mari

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt i Vestmarka, ca 1,6 km (langs vei) fra Sortland sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

### Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Gruset innkjørsel og relativt stort parkeringsareal. Grøntareal/plen med trær/beplantning mot sør/sørvest. Flaggstang montert.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Bebyggelsen

Kun selve boligen, med garasje bygd i forlengelsen av boligen. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
560 518	2024

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2011

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..		Fullverdi		7 174
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.02.1977		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	25.05.2025		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	25.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

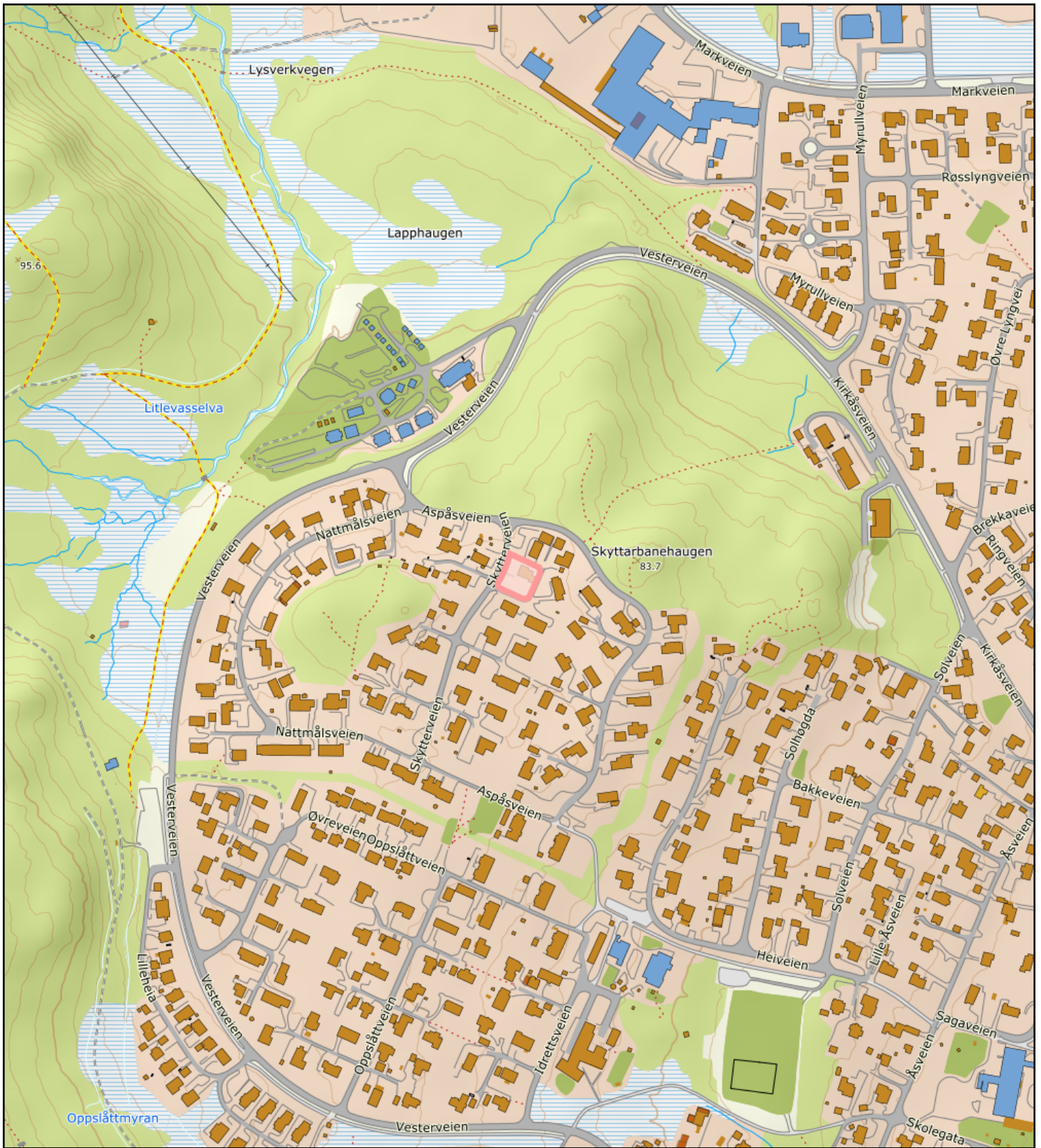
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB6244>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m  
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 25.05.2025 10:39  
 Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:39

**GÅRDSKART 1870-15/1080/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 15/1080/0

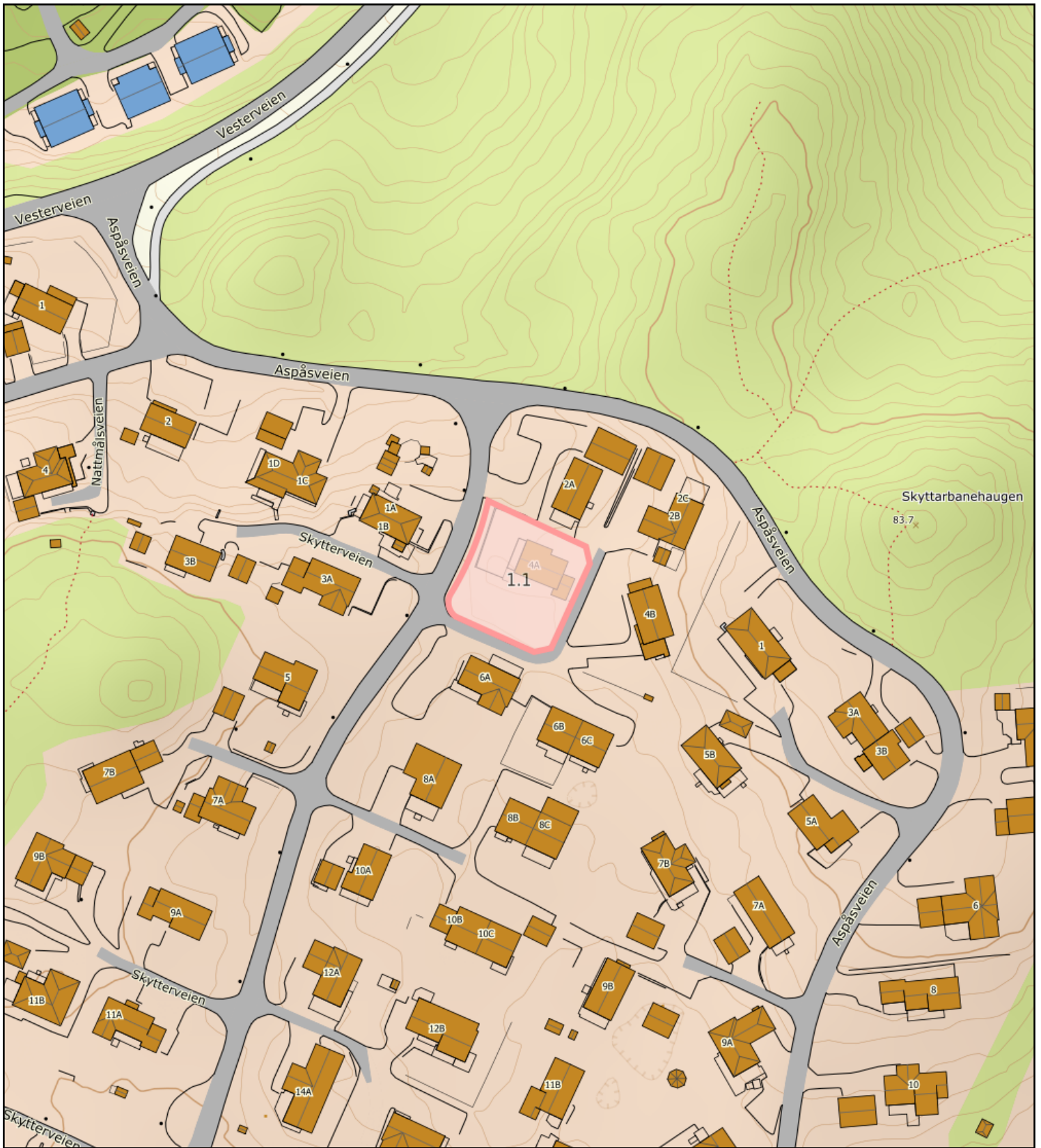


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.1	1.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.1	1.1

\* 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



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 25.05.2025 10:40  
 Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:39

**GÅRDSKART 1870-15/1080/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 15/1080/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.1	1.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.1	1.1

\* 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



**15 / 1080 / 0**



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.05.2025 10:40

Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:39

**GÅRDSKART 1870-15/1080/0**

Tilknyttede grunneiendommer:

15/1080/0

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	
	1.1	1.1
	0.0	0.0
	1.1	1.1

\* 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.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

# Egenerklæring

Skytterveien 4 A, 8402 SORTLAND

24 Nov 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Skytterveien 4 A

Postadresse

Skytterveien 4 A

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

21 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Krekling, Åshild Mari

Selger

Larsen, Jøran Haldor

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2010

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Renoverte badet i 2010. Fikk hjelp til dette av snekker, flislegger og elektriker med fagbrev.

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ett av de to store vinduer i stue er punktert

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2005

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet tak og takrenner

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**



2011

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygde ny veranda og plattform, og byttet det minste vinduet i stue og verandadør ca 2011.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2014

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet vinduer på begge soverom og kjøkken. Fikk hjelp av snekker til arbeidet.

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

I forbindelse med tilbakeslag av spillvann ble det fukt i kjeller. Det ble satt inn avfukter.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med renovering av bad og bytte av sikringsskap i 2010. Utført av Hugo Larsen som har fagbrev i gr. I

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hugo Larsen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

Fikk tilbakeslag av spillvann i april 2025 grunnet tett kommunalt anlegg. Har vært i orden etter at kommunen spylte opp anlegget sitt. Vi har ikke vært plaget med dette tidligere.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med oppgradering av badet.

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Mur til kjellernedgang er sprukket. Kjellergulv noe ujevnt støpt. Mur i garasje, armeringsjern vises på ett sted.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fyringsforbud på grunn av innkledd pipe. Ildsted har ikke vært i bruk de siste 20 år.

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Litt råte i kjeller på den ene veggen.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95044451**

# Egenerklærings skjema

Name  
Krekling, Åshild Mari

Date  
2025-11-24

Name  
Larsen, Jøran Haldor

Date  
2025-11-24

Identification  
 bankID Krekling, Åshild Mari

Identification  
 bankID Larsen, Jøran Haldor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Krekling, Áshild Mari  
Larsen, Jøran Haldor

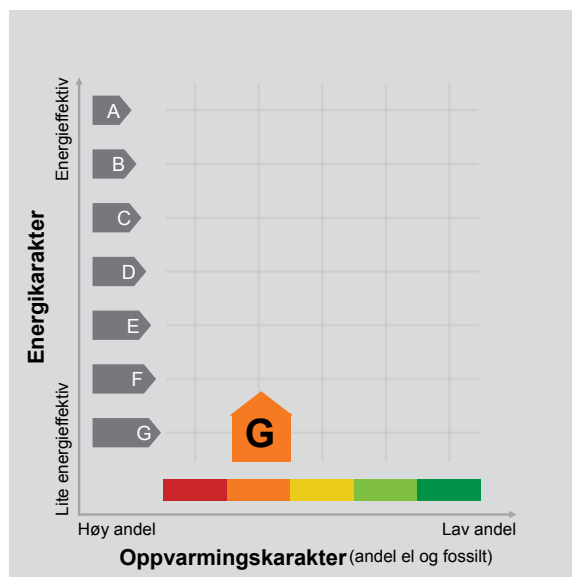
24/11-2025  
20:02:41  
24/11-2025  
20:58:20

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST



Adresse	Skytterveien 4A
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1080
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190175812
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127191
Dato	27.05.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Tiltak utendørs**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	170
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Skytterveien 4A

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sortland videregående	13 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		1.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 28 min	🚗

## Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	12 min	🚶
306 elever, 20 klasser		1.1 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
424 elever, 30 klasser		1.1 km
Sortland videregående skole	13 min	🚶
650 elever, 32 klasser		1.2 km
Sortland videregående skole - Filial ...	13 min	🚶

## Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	13 min	🚶
Sortland	19 min	🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

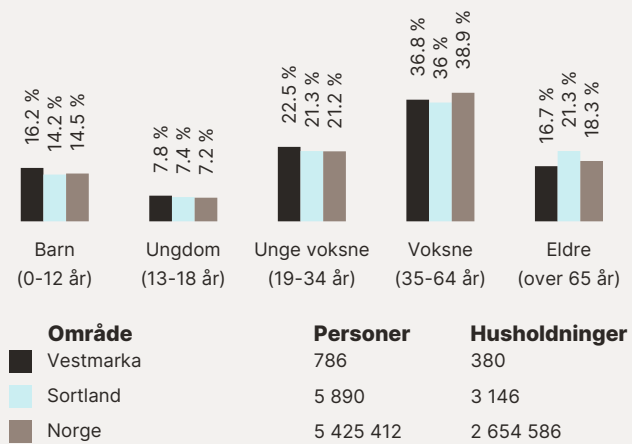


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling





## Barnehager


Vestmarka barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
96 barn		0.6 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	15 min	🚶
27 barn		1.4 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	21 min	🚶
10 barn		1.9 km


## Dagligvare


Coop Mega Sortland	18 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		1.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

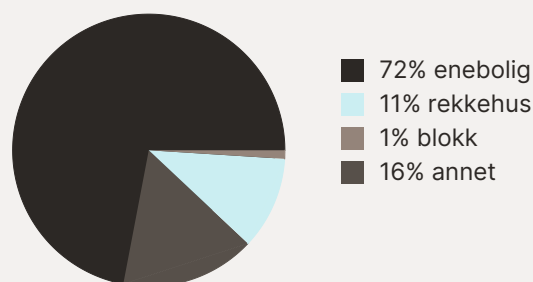
 Gateparkering  
Lett 89/100

 Trafikk  
Lite trafikk 88/100





## Sport

-  Vestmarka ballbinge 9 min   
Ballspill 0.8 km
-  Sortland idrettsplass 10 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km
-  Family Sports Club Sortland 17 min 
-  Feel24 Rådhusgata 17 min 

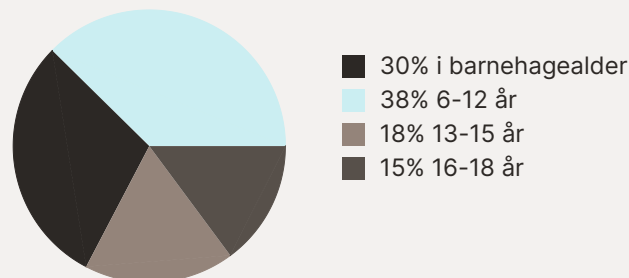
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

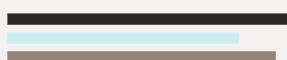
-  Skibsgården Senter 19 min 
-  Apotek 1 Sortland 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

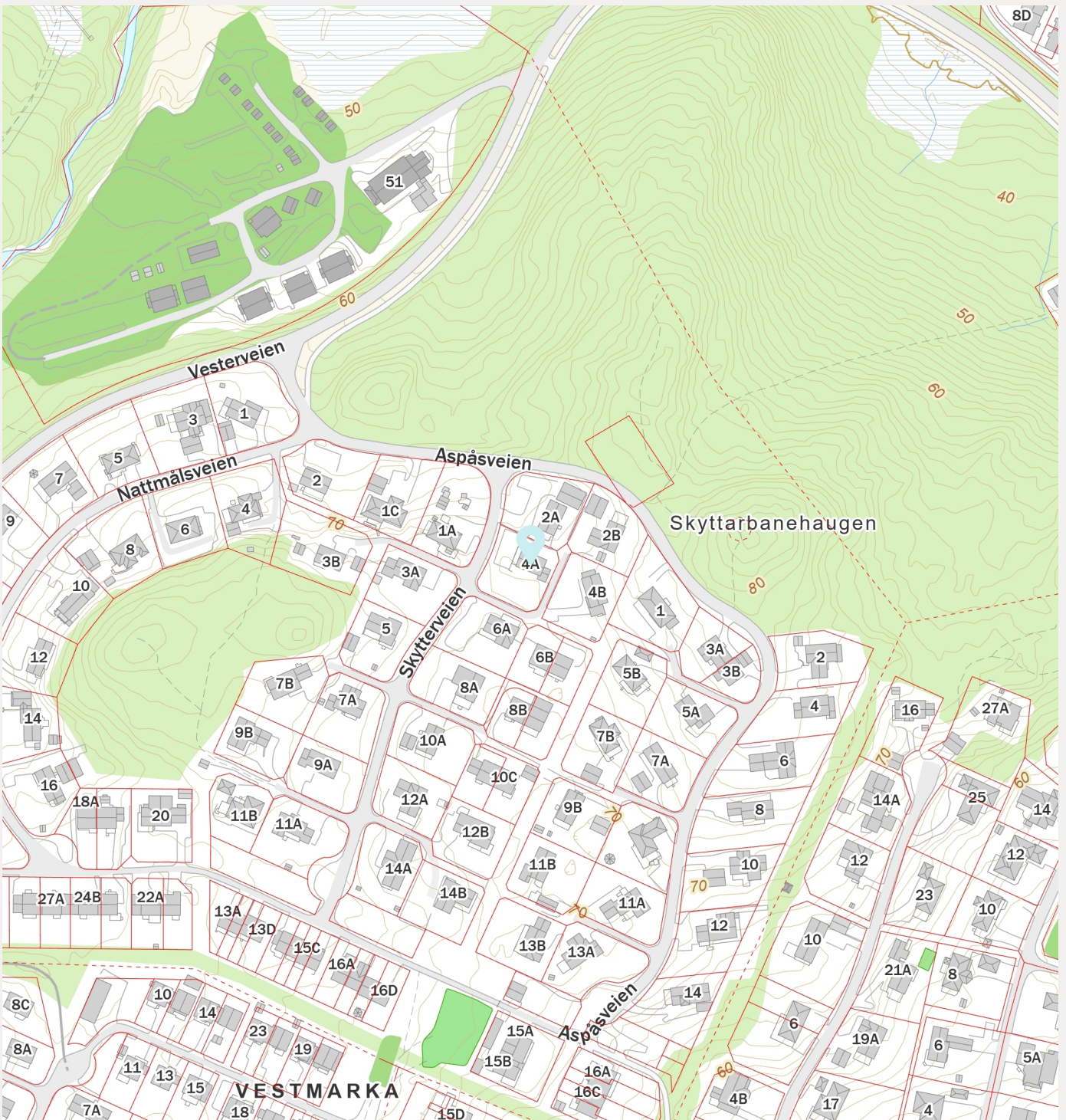
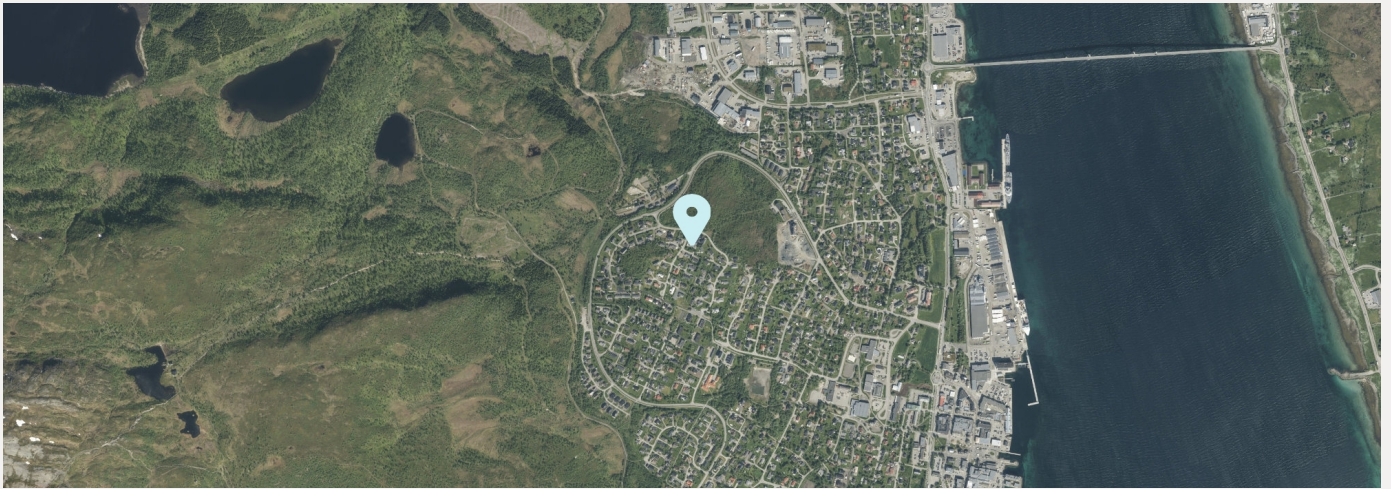


0% 47%

-  Vestmarka
-  Sortland
-  Norge

## Sivilstand

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



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Skytterveien 4"			15	1080	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Bygningsarbeidet	Boligbygg	4/2- 1977	dato	17/2- 1977	sak 38/77
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Odd Nilsen	Skytterveien 4, 8400 Sortland				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
A/S Trehus	Sortland				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Torbjörn Norum	Sortland				

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

Puss av utvendig grunnmur gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen 22/8 - 1978.

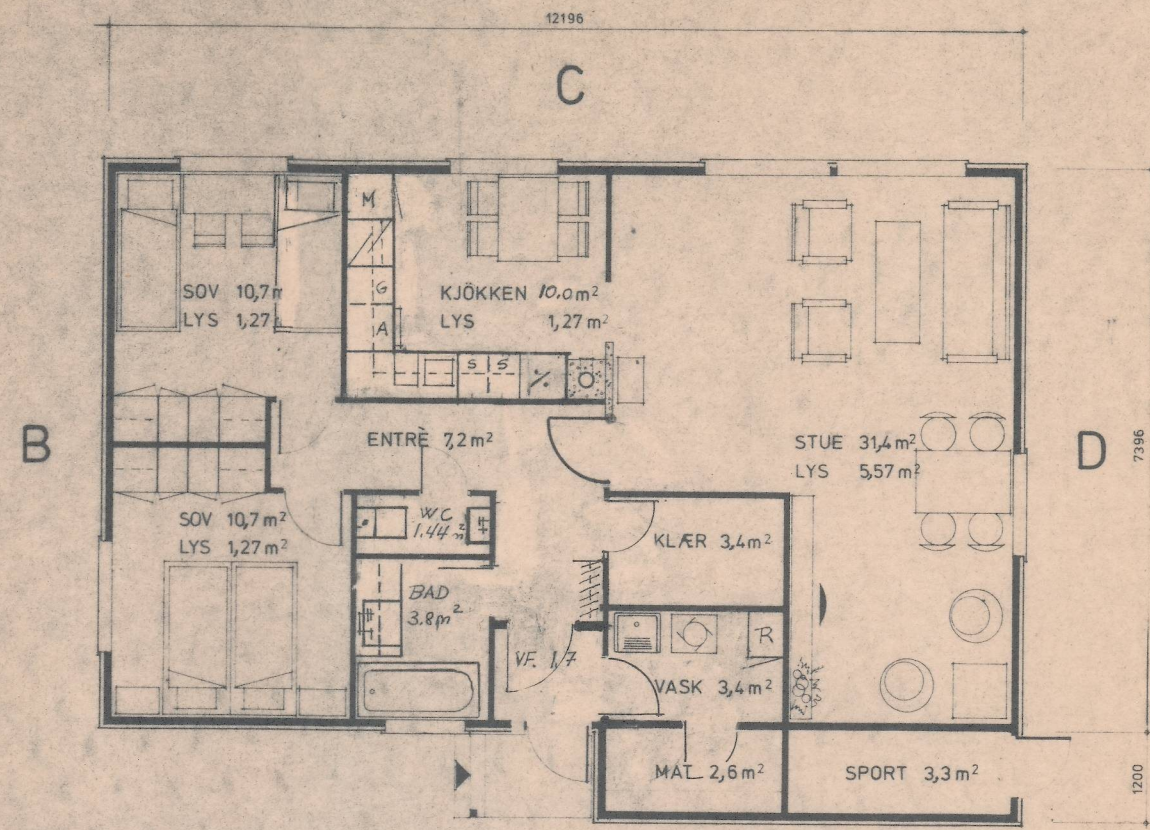
Sortland den 22/8 - 1977


  
Oswald Johnsen

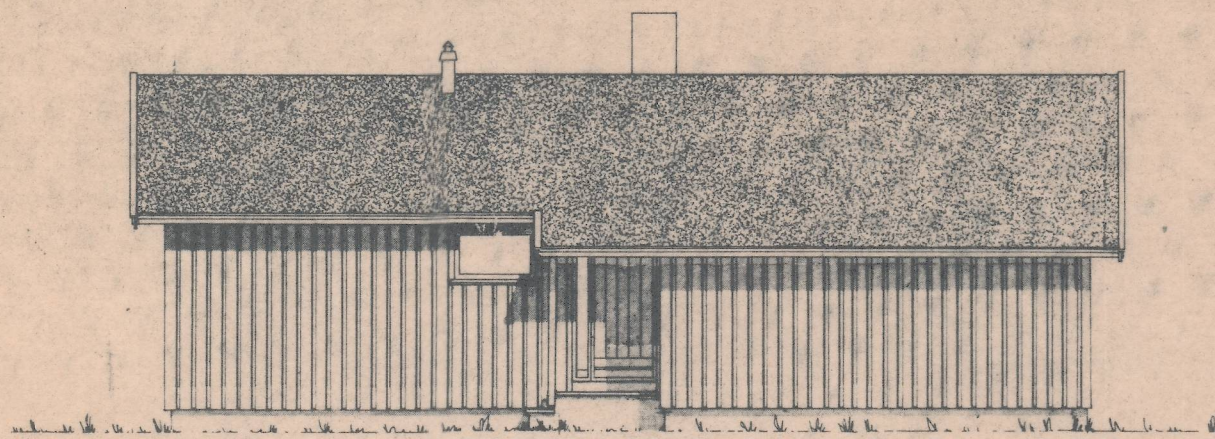
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

bygnings sjef

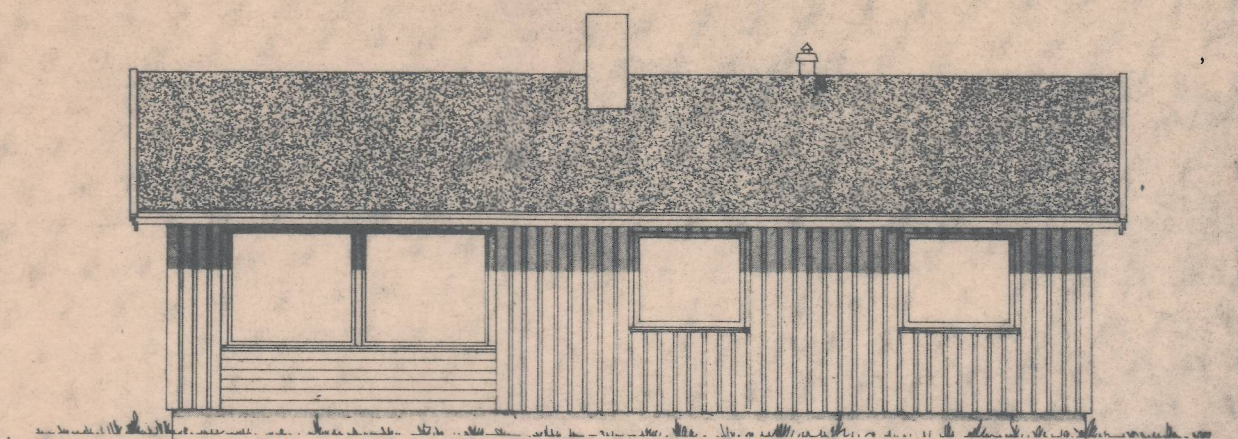


A



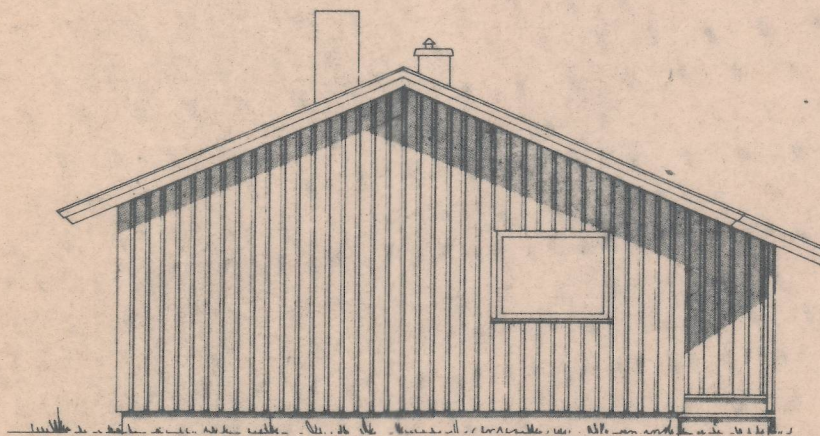
NORD

A

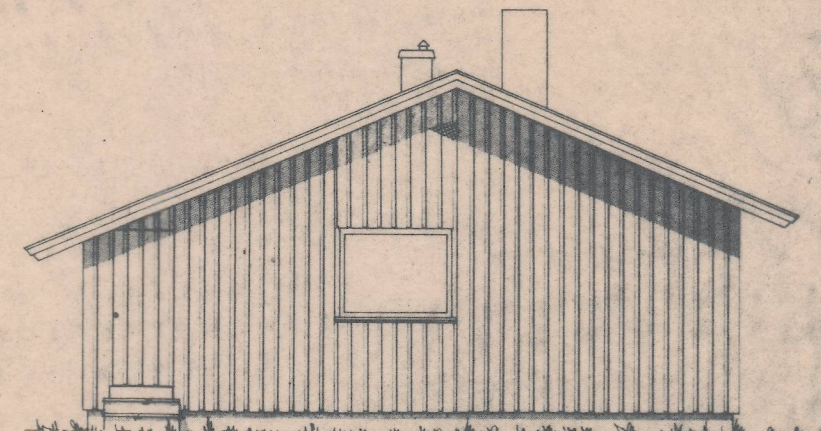


C

SYD

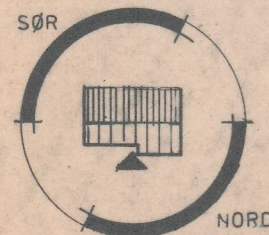
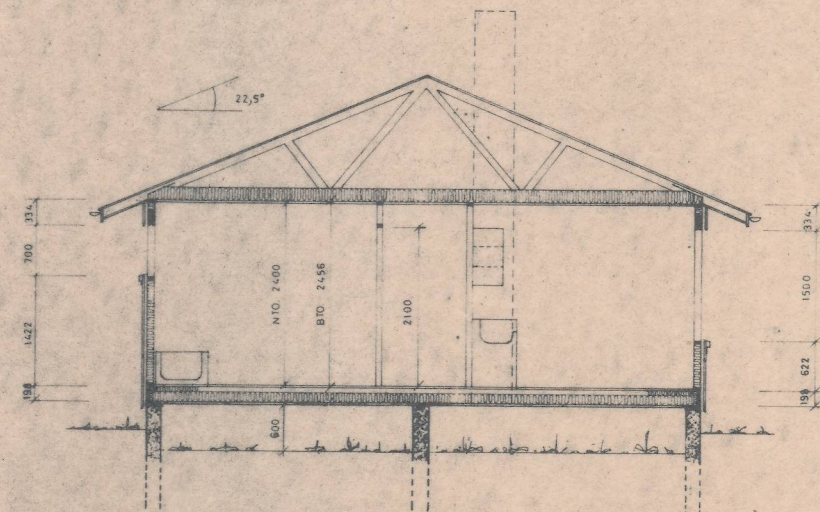


B ØST



VEST

D



FLATT TERRENG  
1 ETG KJELLER  
3-ROMS LEILIGHET

PLASS FOR GODKJENNINGSMERKEP

Behandlet og godkjent i  
møte i Sortland bygnings-  
råd 17.02.77  
Se forøvrig utskrift sak 48/77

Rev. 31.1.77  
Rev. 10.1.75 KSW  
Rev. 23.2.74 G

Sortland bygningsråd  
Sortland, 21.02.77  
A/S Systemhus

Arkt. medvirker i



Bruttoareal : 96,6 m<sup>2</sup>  
Leieareal : 76,0 m<sup>2</sup>

HUSBANKENS REG. NR. 075-75

Undertegnede taksmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjendte tegninger

Sted \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Byggherre ODD NILSEN

G nr. 15 Br nr. 1080

Byggested SKYTTERVEGEN 4a

Kommune 8400 SORTLAND

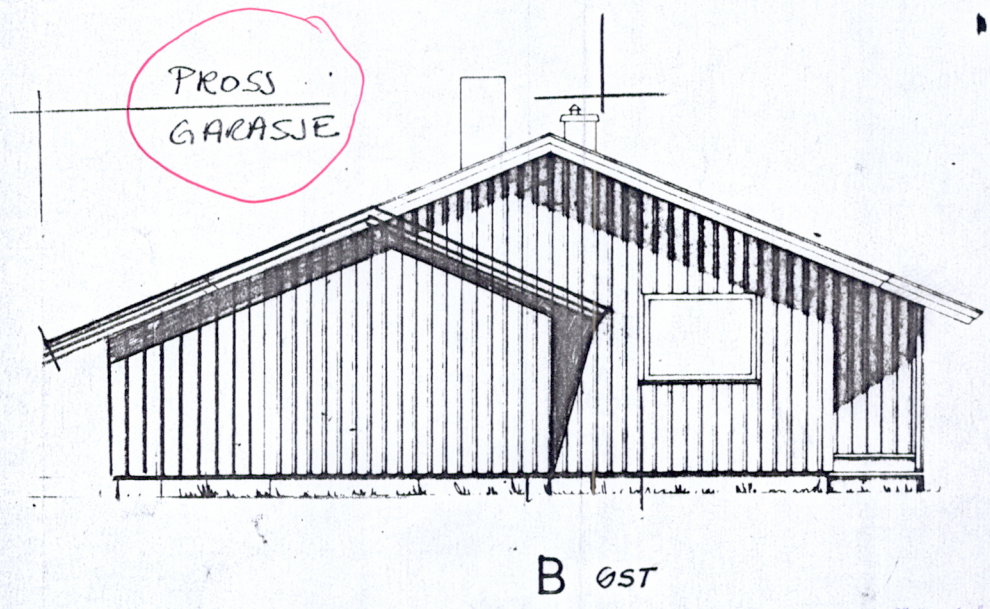
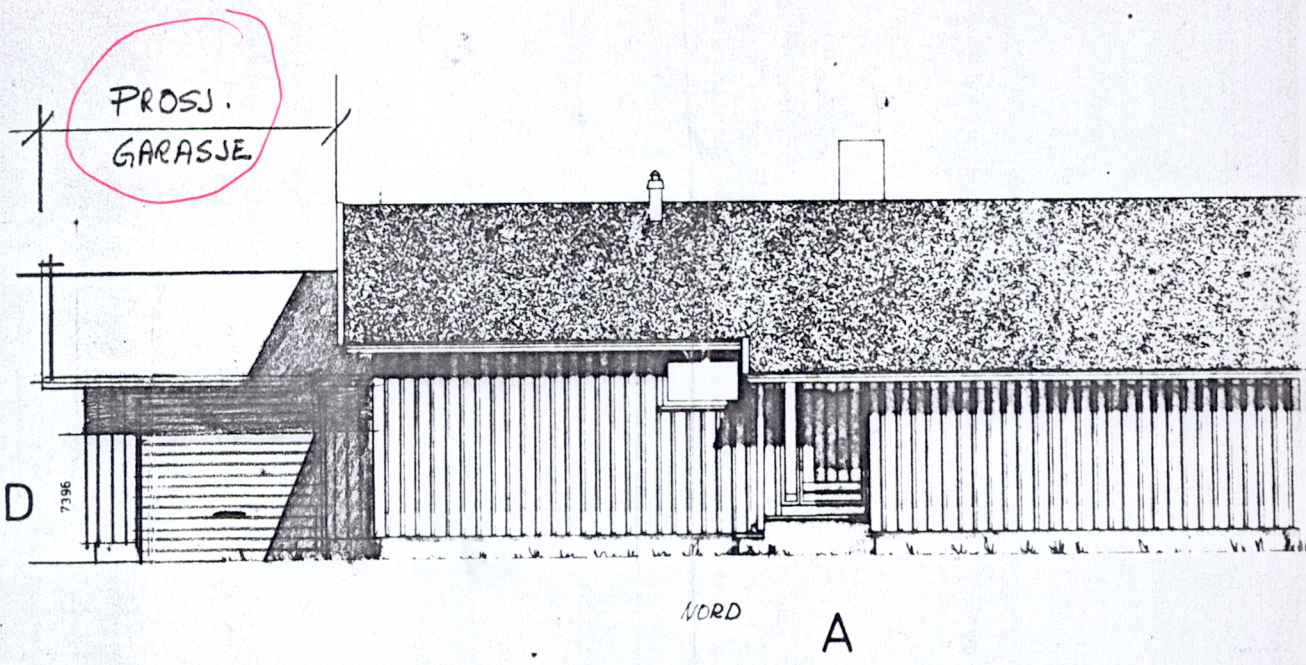
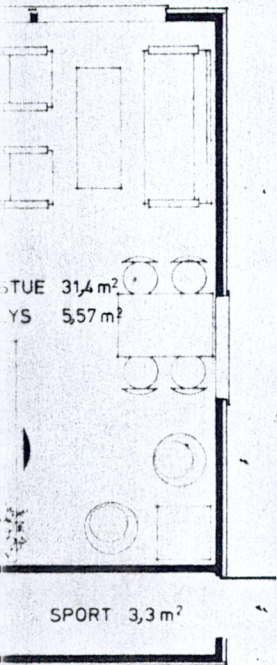
PLANER, SNITT, FASADER

GRANE

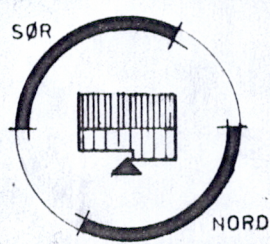
A/S SYSTEMHUS BODO TELEFON 081-27650

TEGN 3 DATO 15.1.74  
MAL 1:100

009+



Behandlet og godkjent i  
 møte i Sortland bygnings-  
 råd 30.09.82  
 Se forøvrig påskrift  
 sak 225/82  
 Sortland bygningsråd  
 Sortland, 08.10.82  
 E. Madson



FLATT TERRENG  
 1 ETG. KJELLER  
 3-ROMS LEILIGHET

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjendte tegninger.

Byggherre **ODD NILSEN**

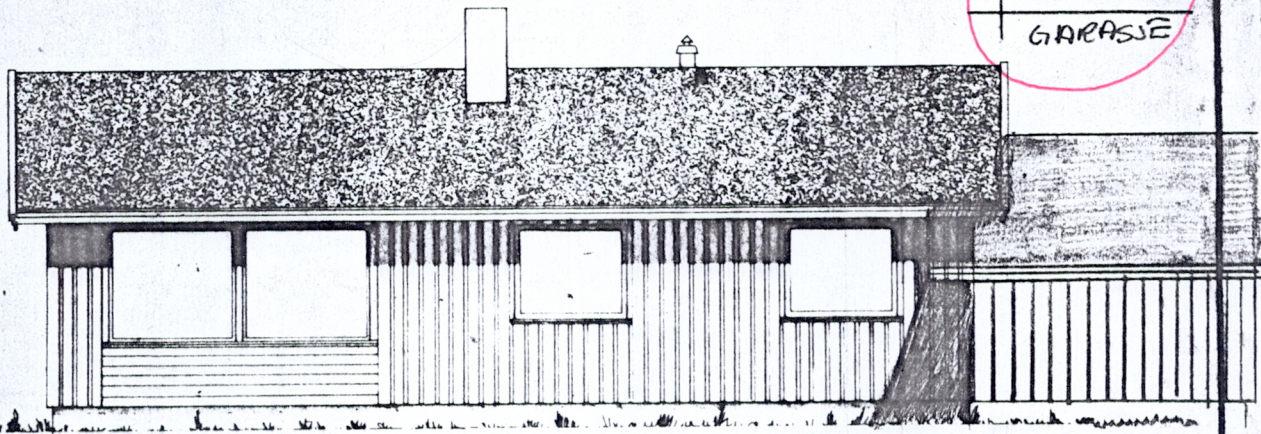
Sted \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Gnr **15** Bnr \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Byggested **SKYTTERVEGEN 4**

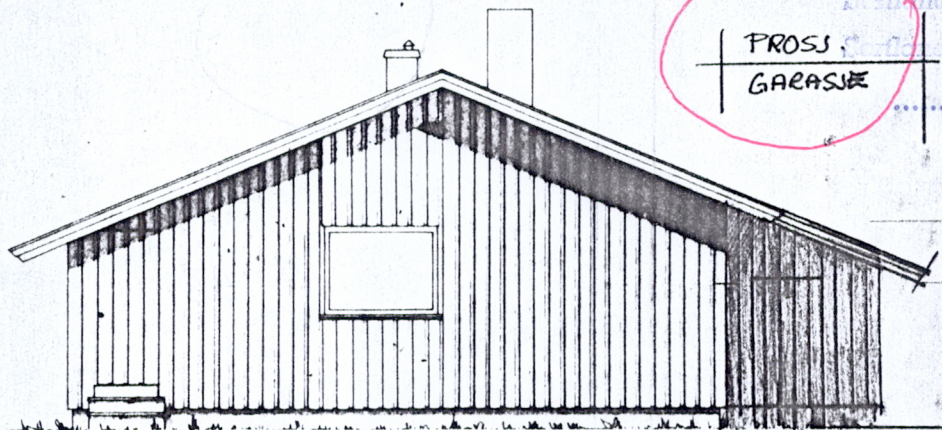
Kommune **8400 SORTLAND**



C SYD

PROSJEKT  
GARASJE

Behandlet og godkjent i  
møte i Sortland bygnings-  
råd 30.09.82  
Se forrige utskrift  
sak 225/82  
Sortland bygningsråd  
08.10.82  
E. Hadsen



VEST

D Behandlet og godkjent i  
møte i Sortland bygnings-  
råd 17.02.77

Se forrige utskrift  
sak 38/77  
Sortland bygningsråd  
Rev. 31.1.77  
Rev. 10.1.76 KBN  
Rev. 23.2.74 G

Sortland bygningsråd  
Sortland, 21.02.77

E. Hadsen  
A/S Systemhus  
kto medvirker i

SE FOR GODKJENINGSMERKEP

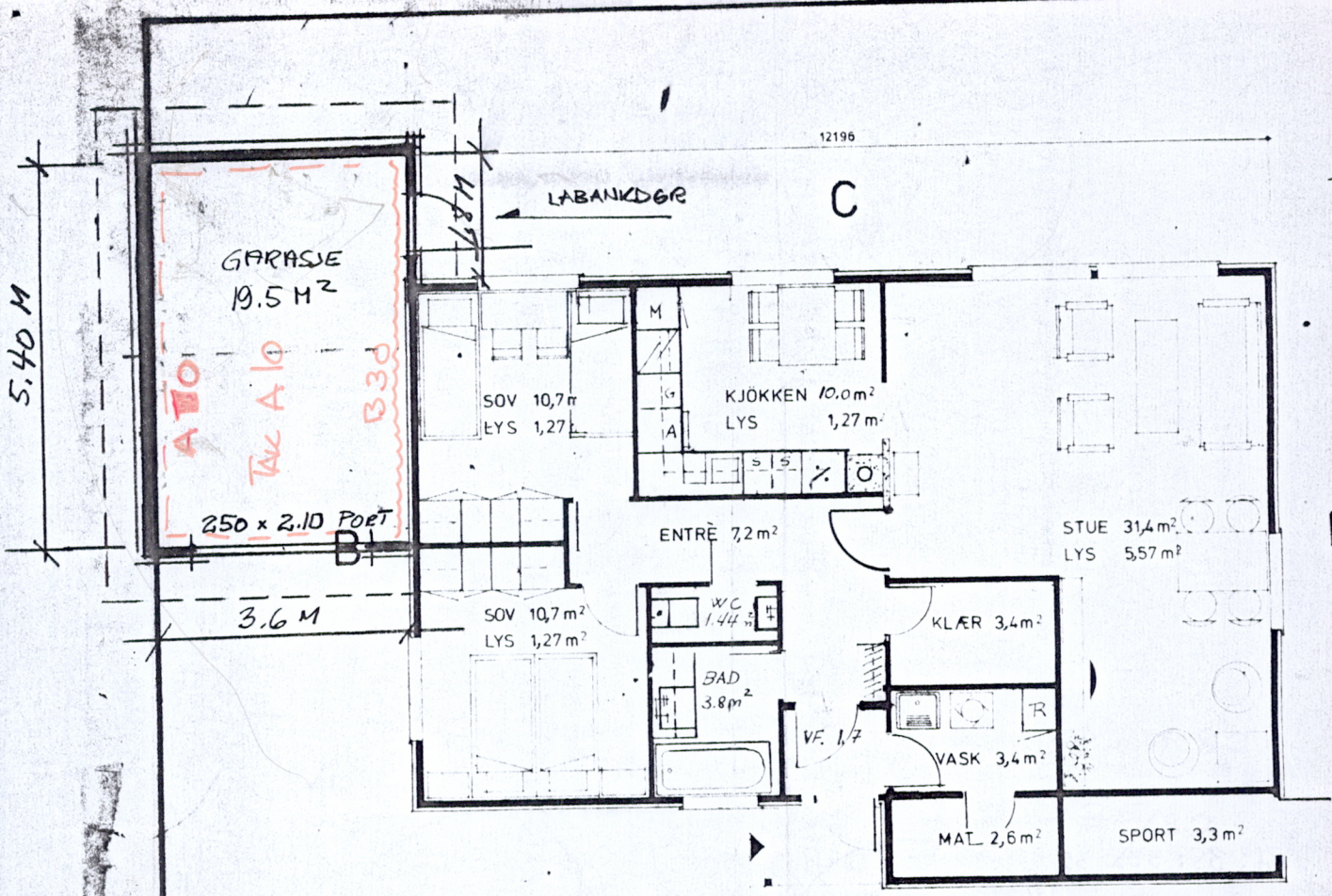
PROSJEKTERT  
BYGGING AV  
GARASJE

PLANER, SNITT, FASADER

GRANE

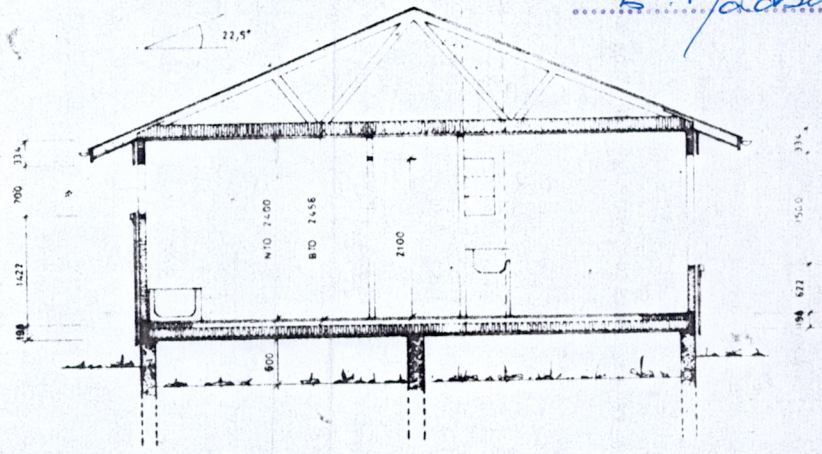
TEGN	Ø	DATO	15.1.76
MAL			1:100

009+



A

Behandlet og godkendt i  
 møde i Sorland bygnings-  
 råd 30.09.82  
 Se forvrj arkitekt  
 sak 225/82  
 Sorland bygningsråd  
 Sorland, 08.10.82  
 E. Maden



Bruttoareal : 96,6 m<sup>2</sup>  
 Leieareal : 76,0 m<sup>2</sup>

HUSBANKENS REG. NR. 075 - 75



Sortland kommune

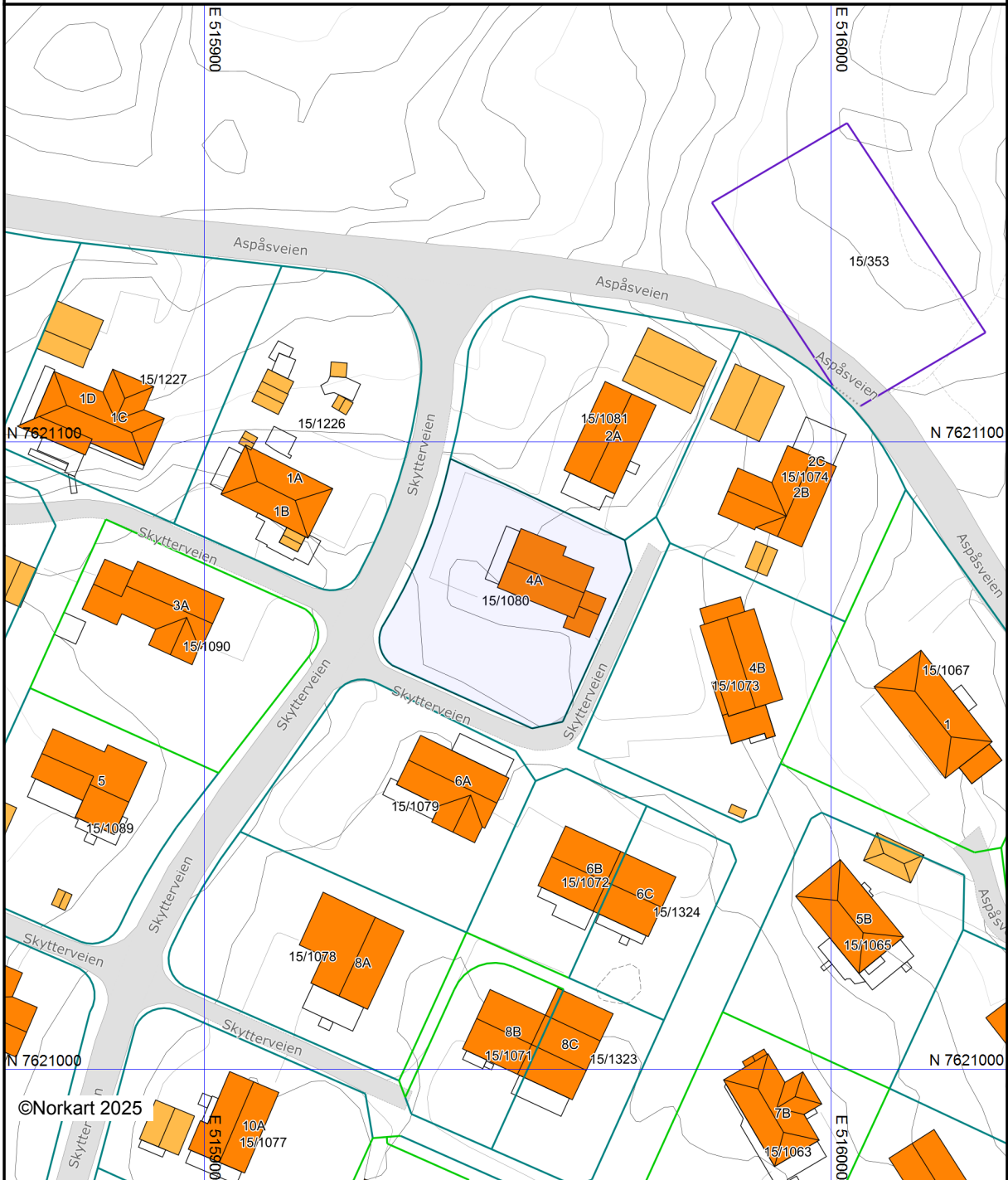
# Grunnkart

Eiendom: 15/1080  
Adresse: Skytterveien 4A  
Dato: 26.05.2025  
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. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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



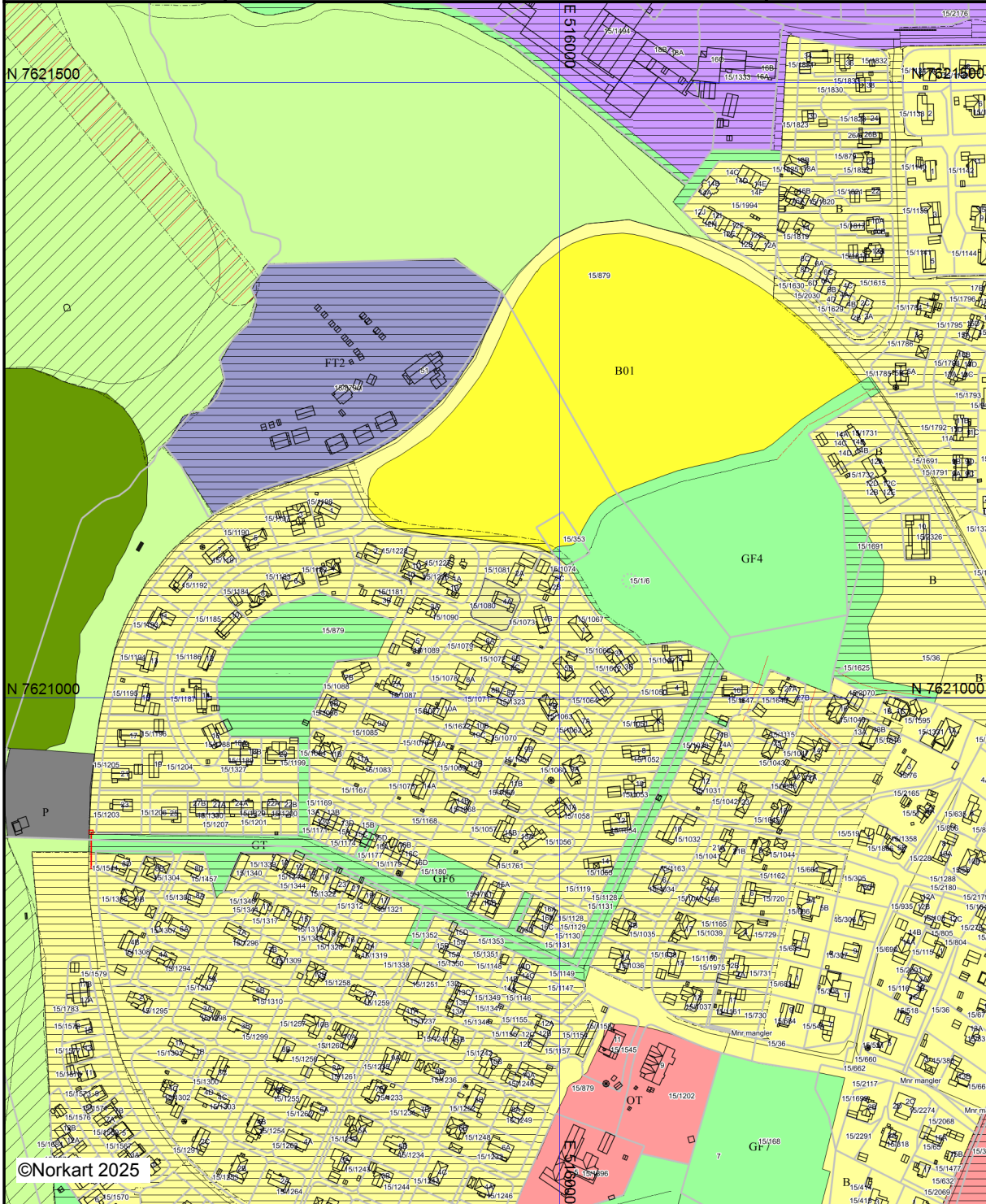
Sortland kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 15/1080  
Adresse: Skytterveien 4A  
Dato: 26.05.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

Sortland

..... kommune

Dagbok nr.1681 1974.

Vesterålen sorenskriverembete

A 104 - 1105

# MÅLEBREV

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

over

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

Parsellen er gitt br. nr. 1080 ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet *Skattervegen* ..... gate/vei nr. *4a* .....  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

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

Forretningen er forlangt av

Sortland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

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

i nærvær av kartvitne

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

Naboer: Samme.

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

Koordinatsystemet er NGO's koordinatsystem.

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

Grensene måler i meter:

Mot NV:

Mot prosj.veg, fra pkt.I til pkt.II R: 90 m  
K: 29,00 m

Mot NØ:

Mot parsell av 15/879, fra pkt.II til pkt.III 2,00 m  
Vidre fra pkt.III til pkt.IV 28,75 m  
Vidre mot adkomstveg, fra pkt.IV til pkt.V 5,00 m

Mot SØ:

Mot adkomstveg, fra pkt.V til pkt.VI 26,50 m  
Vidre fra pkt.VI til pkt.VII 5,00 m

Mot SV:

Mot adkomstveg, fra pkt.VII til pkt.VIII 24,55 m  
Vidre fra pkt.VIII til pkt.I, følger grensen  
vegens kurve R: 5,00 m  
K: 6,30 m

I pkt.ene: I-III-IV-V-VI-VII og VIII er nedrammet jern-  
rør.

Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggen-  
het av kartet.

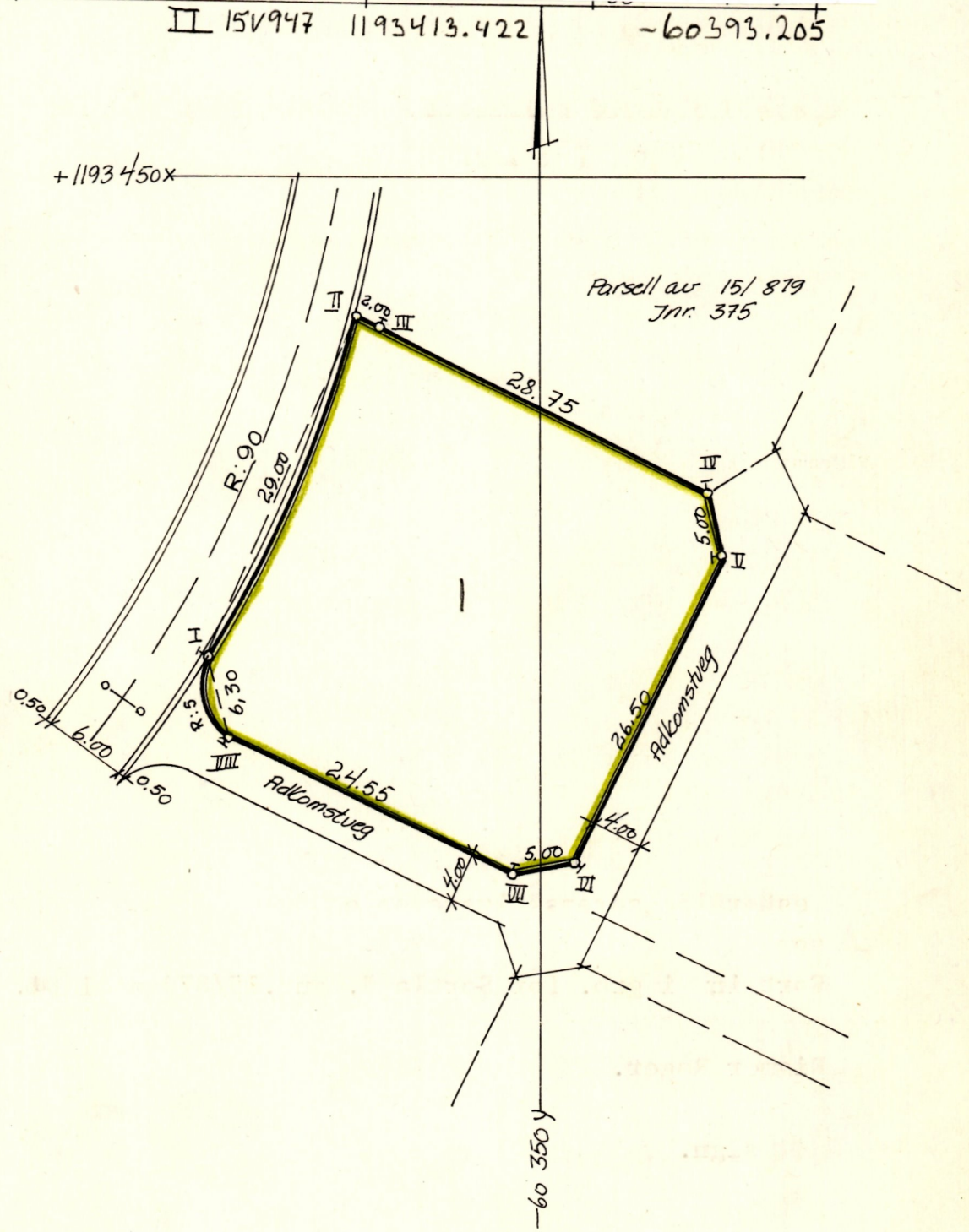
Ingen merkander i protokollen.

Areal: 1079,3 m<sup>2</sup>.

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

For inntegning eller innliming av kart.

		X	Y
I	15V546	1193386.902	-60404.950
II	15V547	1193412.520	-60391.420
III	15V548	1193399.566	-60365.780
IV	15V549	1193394.661	-60364.830
V	15V550	1193370.906	-60376.576
VI	15V560	1193370.009	-60381.490
VII	15V561	1193380.756	-60403.517



MÅL: 1: 500

AREAL: 1079.3 M<sup>2</sup>

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

### SKYLDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup>

0,01 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

0,51 "

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Skyttervegen 4a

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

Forretningen sluttet den 5/2-1974.

*Su Ausguy*

Oppm. sjef.

Påtegninger: <sup>3)</sup>

*Olav Ad. Johnson*  
Kartvitne

*Amundsen*  
Ass. eng.

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den 31/1-1974,  
sak 28/1973.

For tinglysningen kr.40,-.

Ført inn i dagboken ved

Vesterålen sorenskriverembete

som nr.1681 den 20/3-1974.

Ført inn i grb. for Sortland, gnr.15/879 og 1080.

Rigmor Røger.

dfm.

sign.

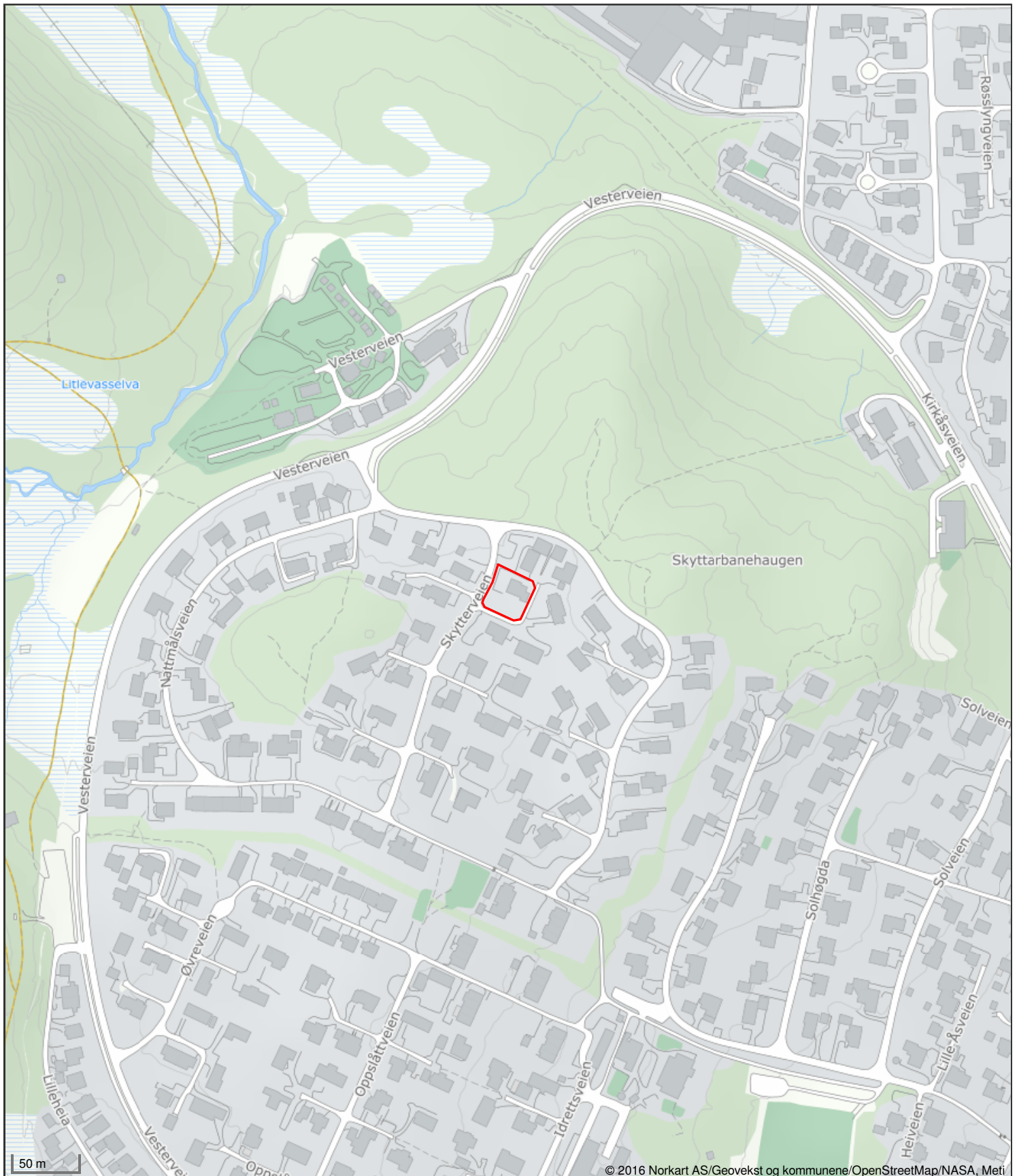
<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

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

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



# Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1080//





# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1080	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skytterveien 4A, 8402 SORTLAND								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 070 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B
	<b>Delareal</b> 1 070 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 1973012 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1973012
<b>Navn</b>	Vestmarka I
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.09.1973
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 012 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 58 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel

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

Felles bestemmelser.

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Gjerdens høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

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

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

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

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

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

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

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Garasjer og biloppstillingsplasser skal samles ved boligveienes snuplasser.

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

§ 13

Områder for forretning og offentlig bebyggelse.

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

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



Sortland kommune

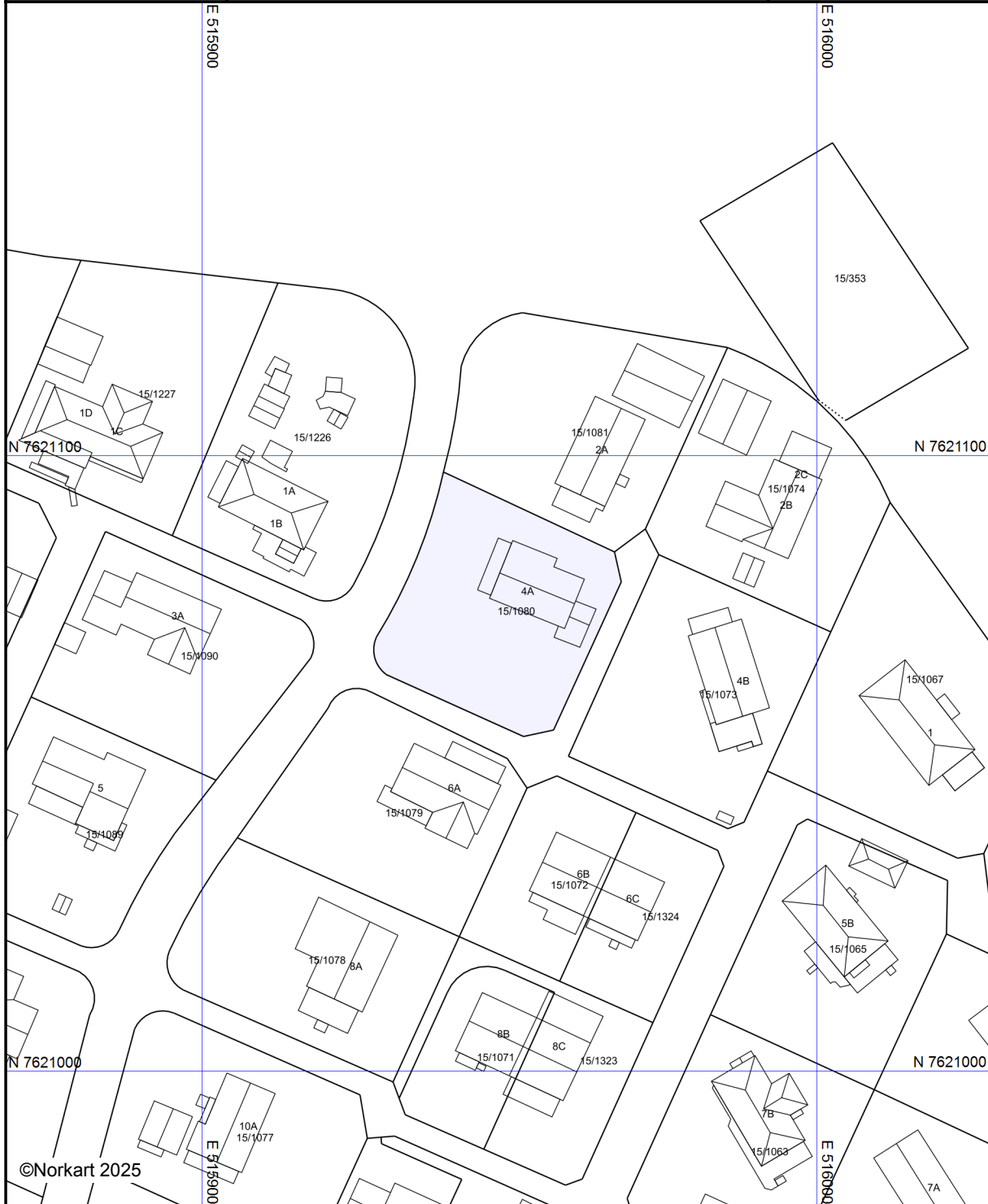
## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1080  
Adresse: Skytterveien 4A  
Utskriftsdato: 26.05.2025  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-33



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring



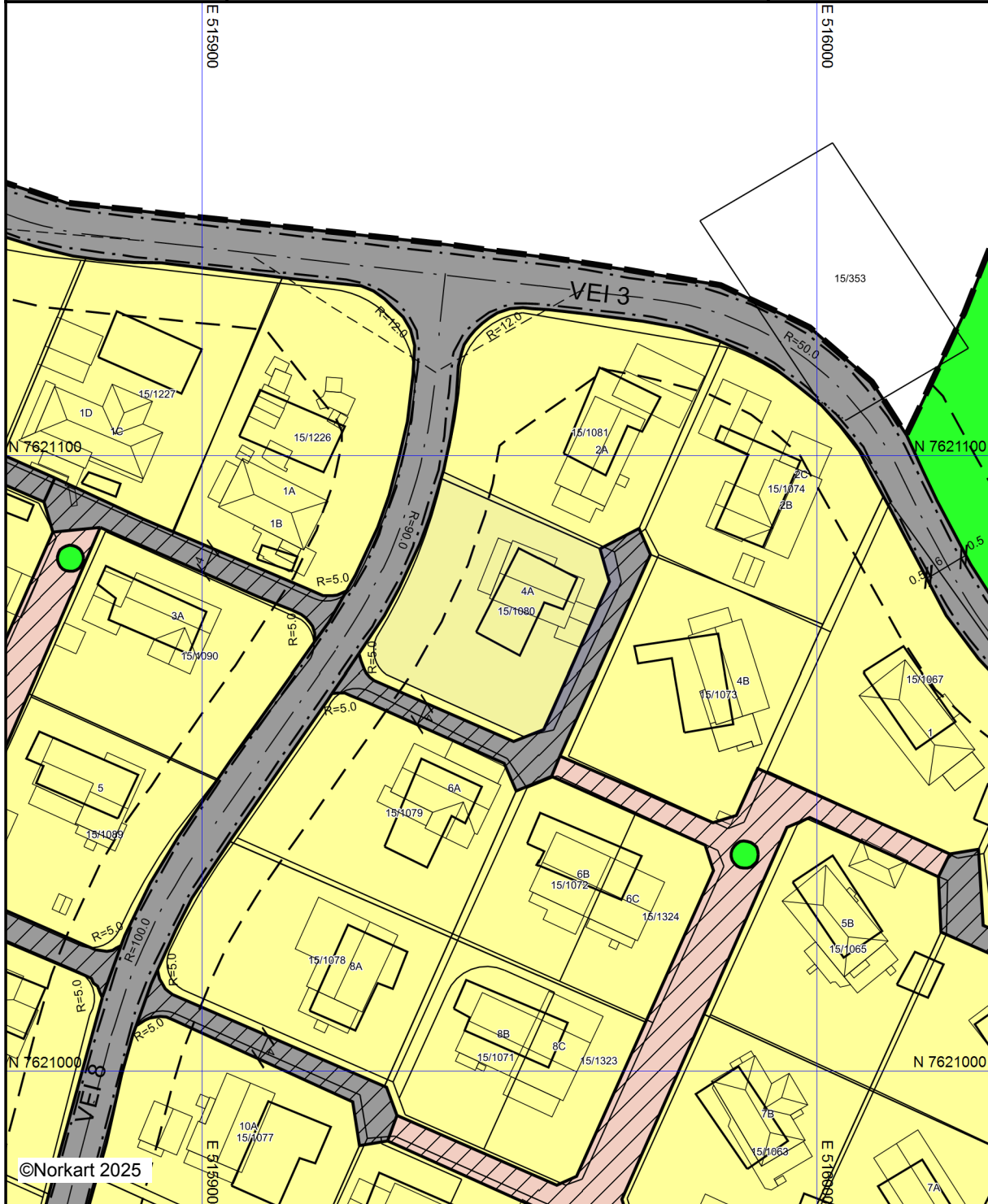
Sortland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1080  
Adresse: Skytterveien 4A  
Dato: 26.05.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

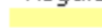



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for fritidsbebyggelse

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift