

Tilstandsrapport



Enebolig



Skytterveien 4 A, 8402 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 1080

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 93 m²



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.

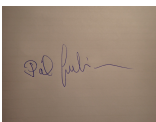
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i etablert boligfelt. 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 forsikringsselskapet. 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. Luftelyrer 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.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad, laminat på ene soverommet, belegget 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 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. 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. Sikringsskap i bod, automatsikringer.
Det er 2 røykvarslere i gang 1.etg og en røykvarsler 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 ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m ²
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

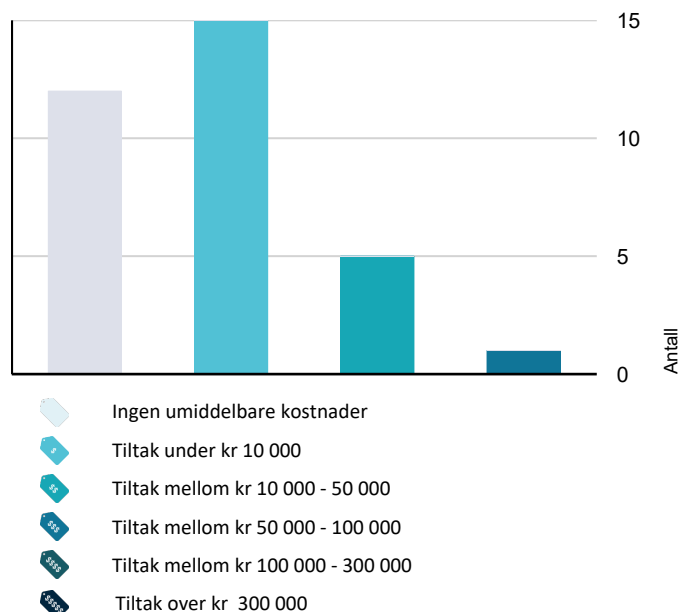
Sammendrag av boligens tilstand

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

ENEBOLIG



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 plutting
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 "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.

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 dørblad.

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



Dekke 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



INNENDIG

! TG 2 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 belegget 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 belegget i gangen. Her er skadene hovedsakelig på et mindre felt, men det er lite trolig at man finner samme type belegget.

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 belegget i kjøkken og gang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i belegget, kjøkken



Stue

! TG 1 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).

! TG 2 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 forsikringsselskapet.

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 forsikringsselskapet.

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 Varmer 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 belegget bak avløpsrøret. Mindre skade/hull i belegget ved vegg mot vest. Åpninger/ufagmessig utførelse av belegget 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

TG 2 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.

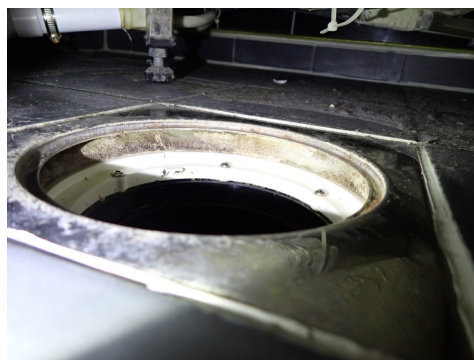
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 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

TG 1 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.

Årstill: 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.

Årstill: 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.

Årstill: 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slokkeapparat fra 2004, sist kontrollert i 2014.
3. 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.
4. 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 platting 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

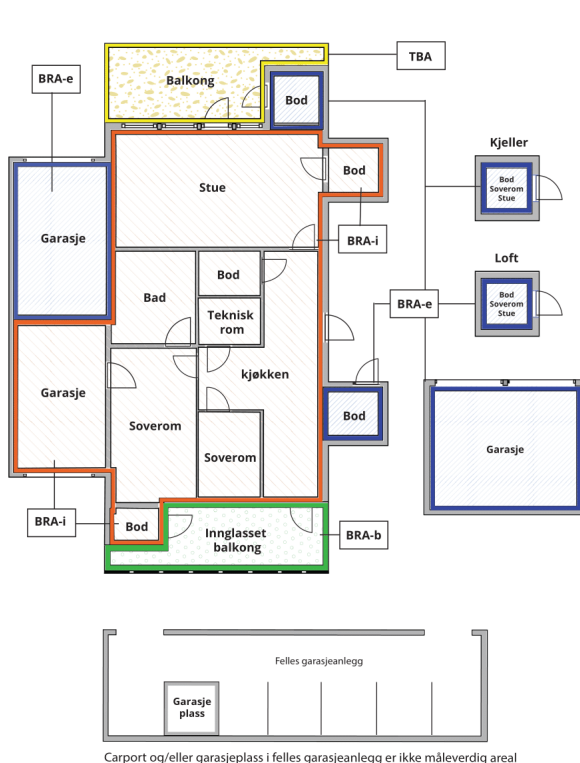
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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

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 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: Takhøyde i kjeller er 2,05-2,1 m.

Garasje

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

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 branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 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 ²	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
Kommentar				

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



050100150m Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.05.2025 10:39 Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:39	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 1.1 0.0 1.1 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.1 0.0 1.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-15/1080/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1080/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



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

Marksag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
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 gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.05.2025 10:40 Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:39	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 1.1 0.0 1.1 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.1 0.0 1.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-15/1080/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1080/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250101
Adresse	Skytterveien 4 A		
Postnr.	8402	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	0420909
Selger 1 Fornavn	Åshild	Etternavn	Krekling
Selger 2 Fornavn	Jøran	Etternavn	Larsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av badet i 2010

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Fikk tilbakeslag av spillvann 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

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med oppgradering av bad i 2010

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I forbindelse med tilbakeslag av spillvann i kjeller venter vi på svar fra forsikring samt skaderapport

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

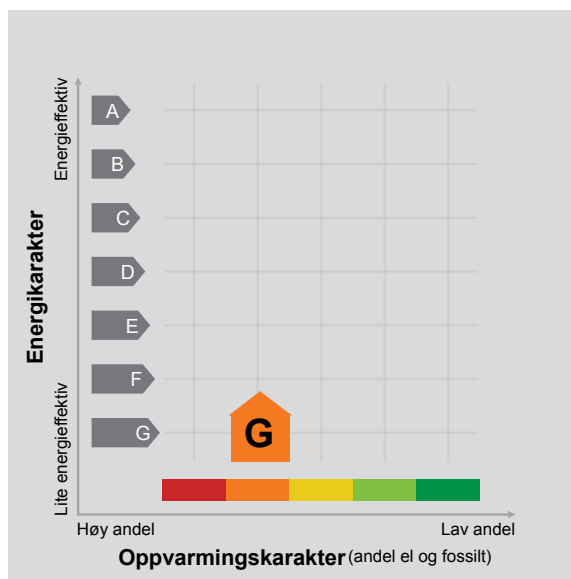
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skytterveien 4A
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1080
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	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.

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 170
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: 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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 automatisk 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 innetemperaturen

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

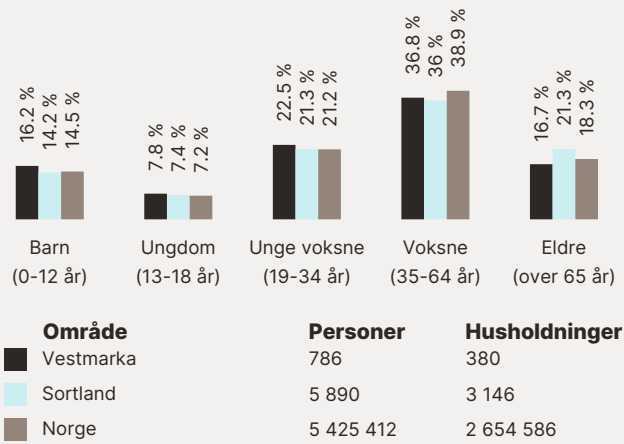


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



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
Ballspill

9 min 
0.8 km
- 

Sortland idrettsplass
Ballspill, sandvolleyball

10 min 
0.9 km
- 

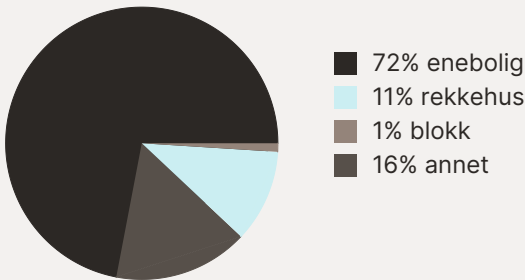
Family Sports Club Sortland

17 min 
- 

Feel24 Rådhusgata

17 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

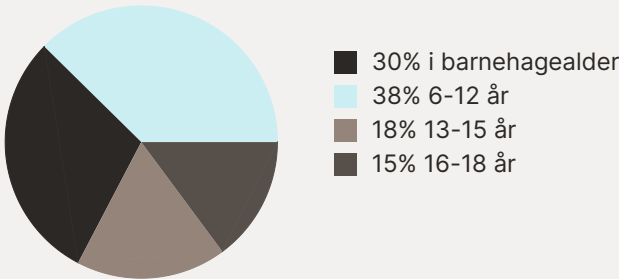
Skibsgården Senter

19 min 
- 

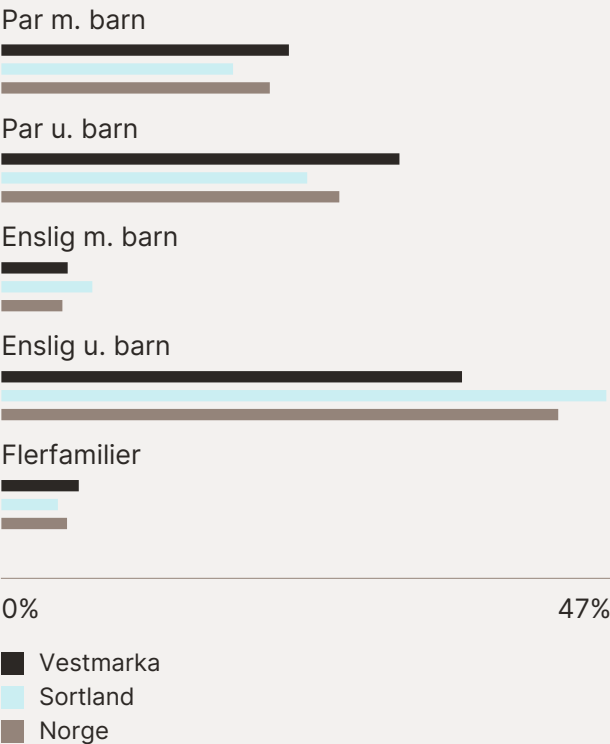
Apotek 1 Sortland

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

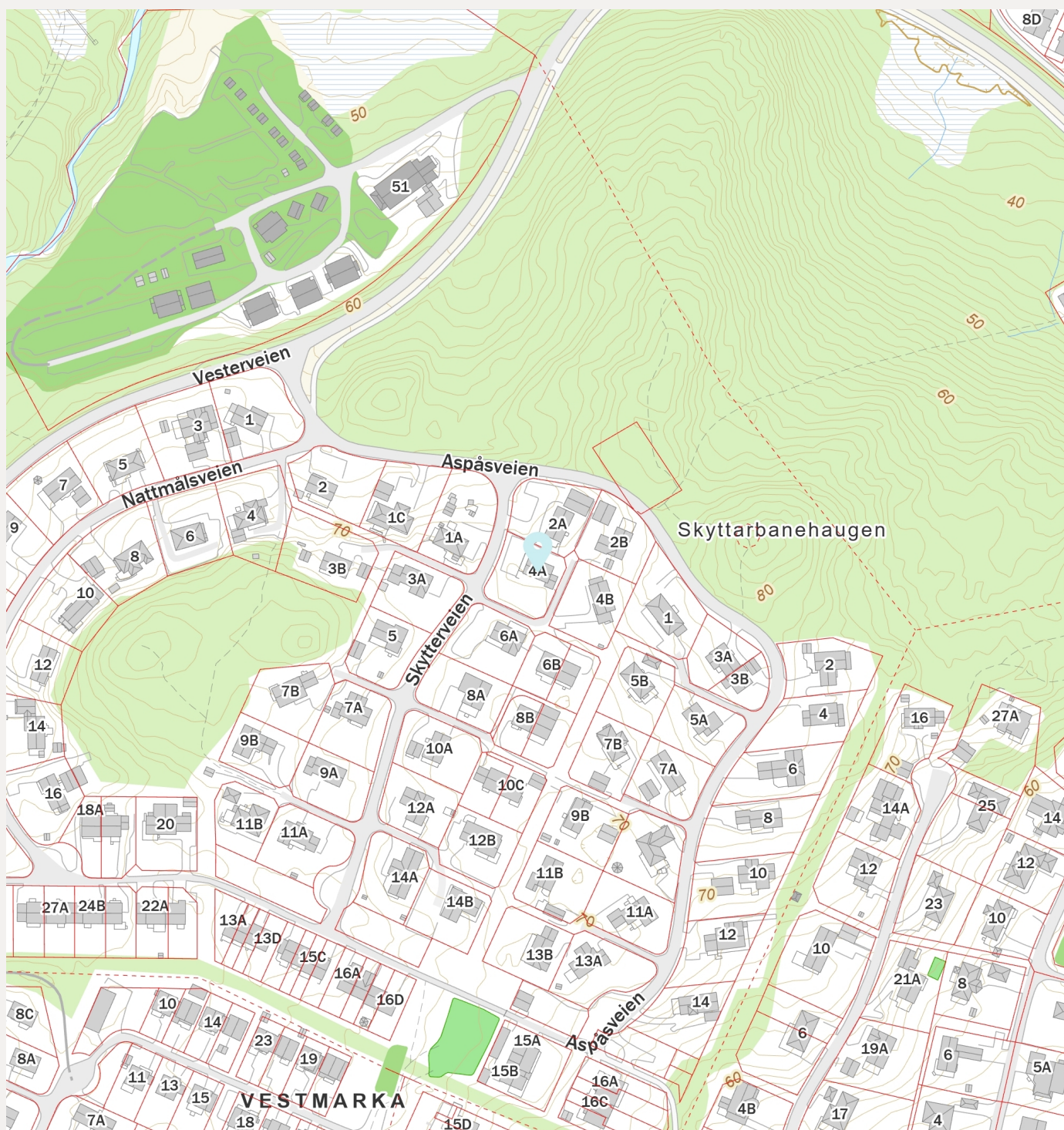
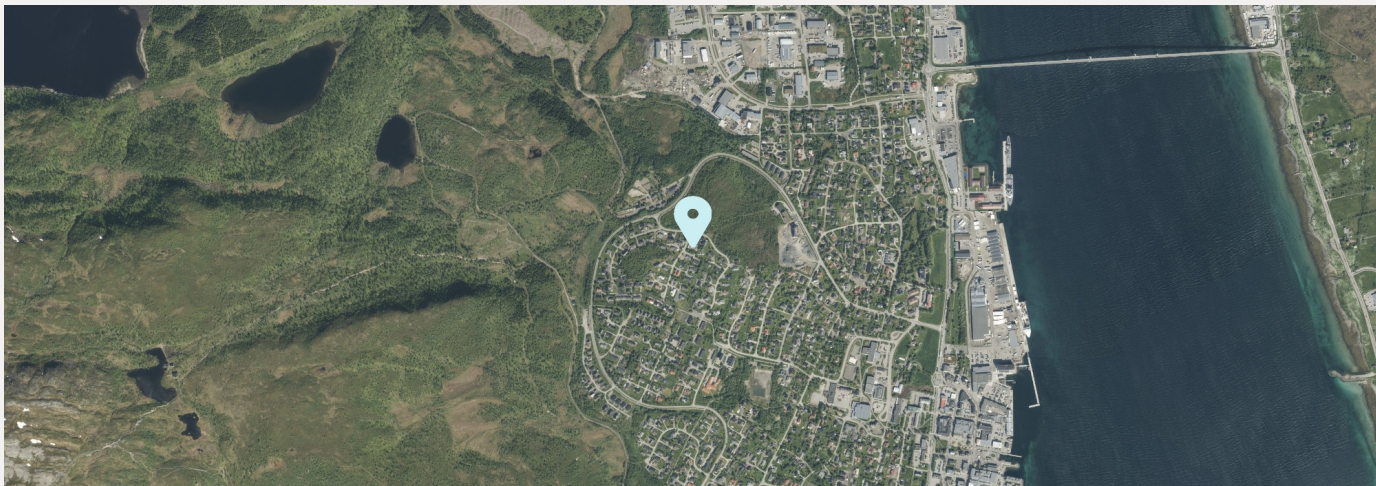


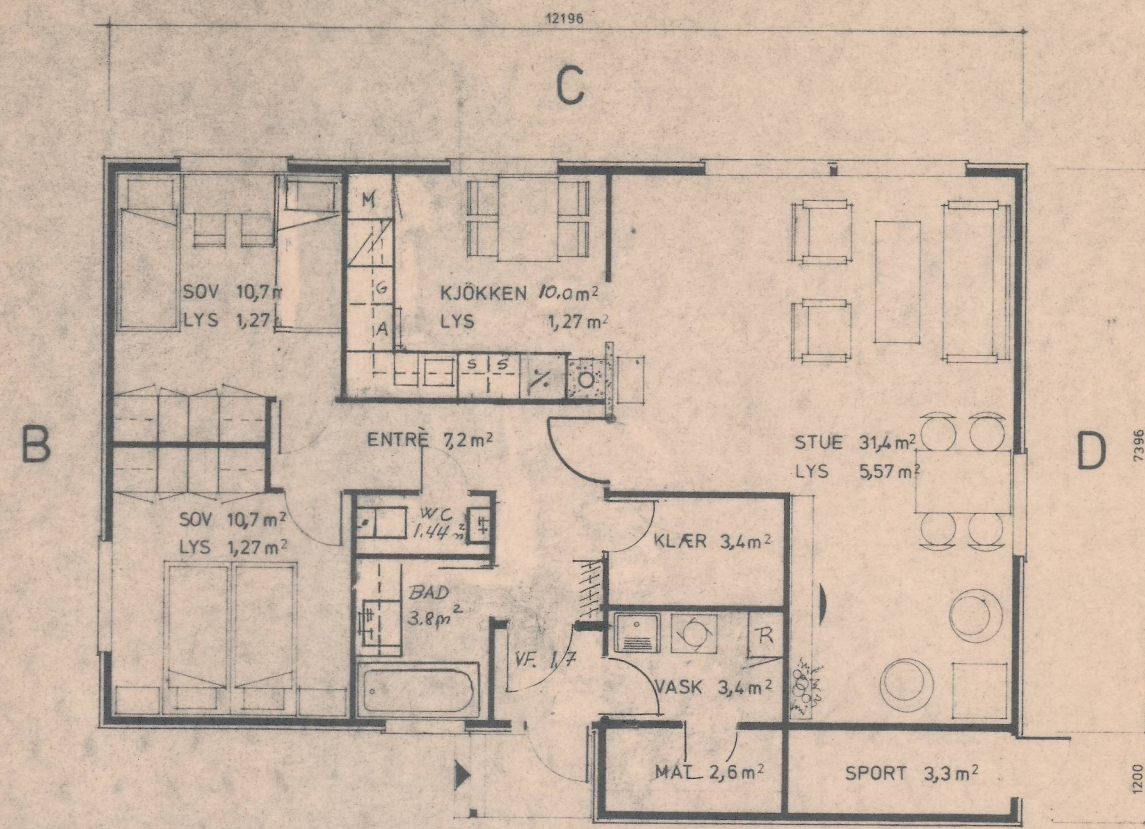
Familiesammensetning



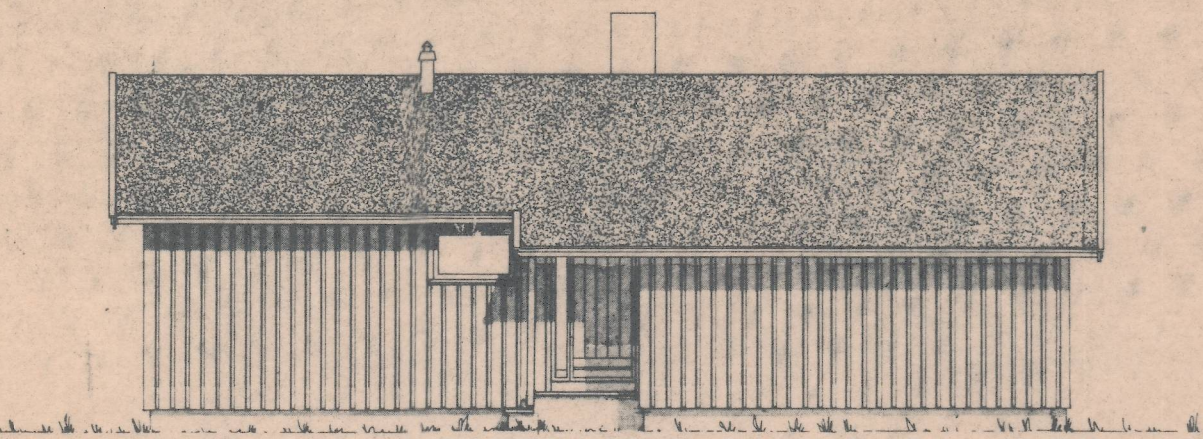
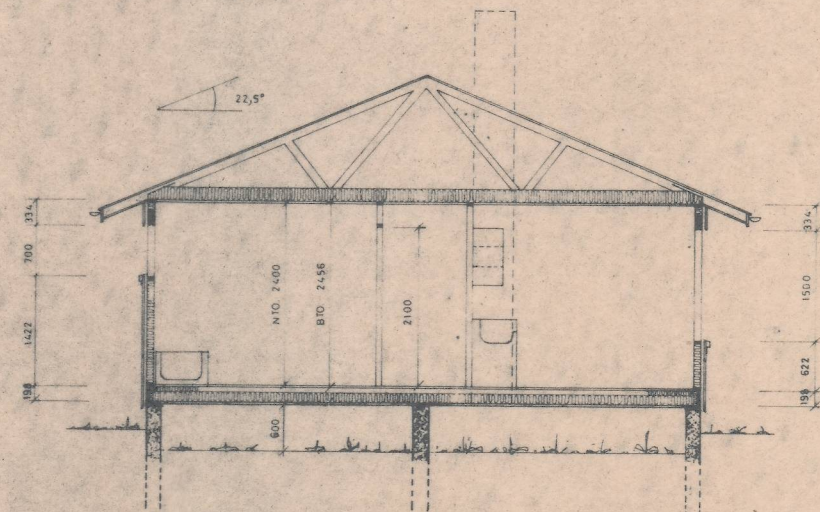
Sivilstand

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



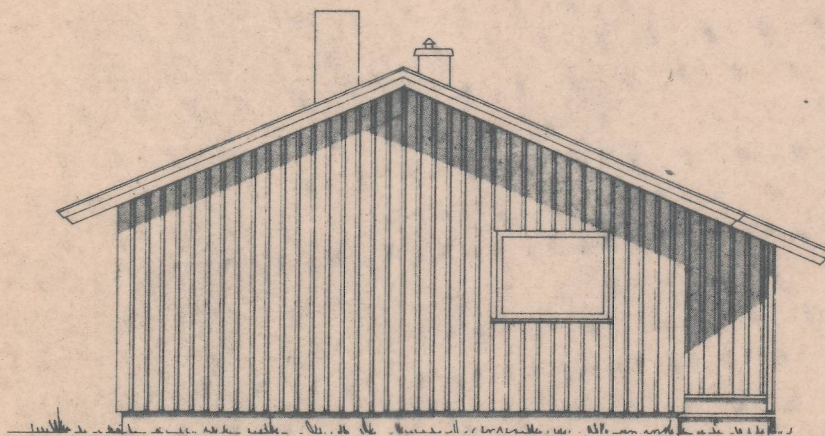


A

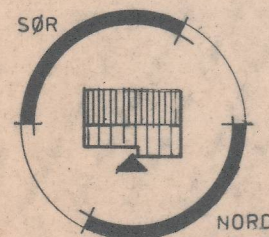


NORD

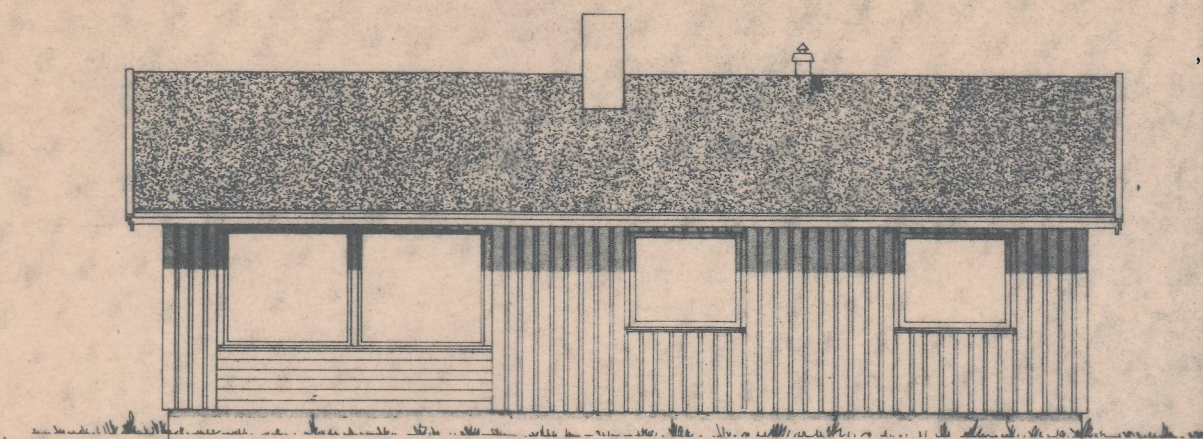
A



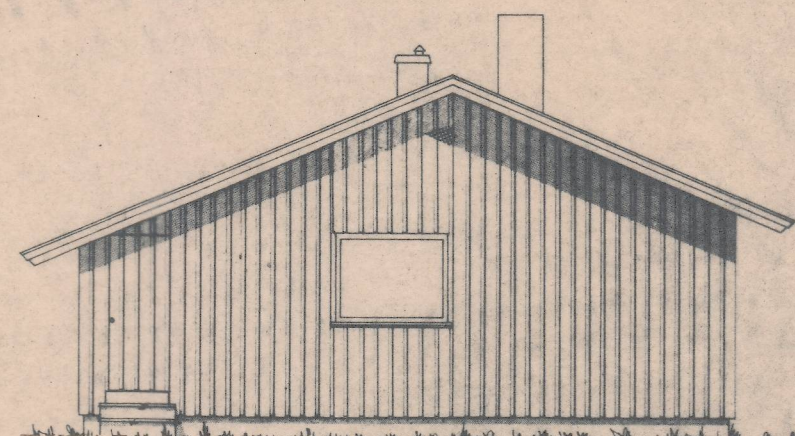
B ØST



FLATT TERRENG
1 ETG. KJELLER
3-ROMS LEILIGHET



C SYD



D VEST

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 17.02.77

Se forøvrig utskrift
sak 53/77

Rev. 31.1.77
Rev. 10.1.75 K&W
Rev. 23.9.74 G

Sortland bygningsråd
Sortland, 21.02.77

A/S Systemhus
medvirker i

PLASS FOR GODKJENINGSMERKEP



Bruttoareal : 96,6 m²
Leieareal : 76,0 m²

HUSBANKENS REG. NR. 075-75

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

Sted Navn

Dato Navn

Byggherre ODD NILSEN

G nr. 15 Br nr. 1080

Byggested SKYTTERVEGEN 4a

Kommune 8400 SORTLAND

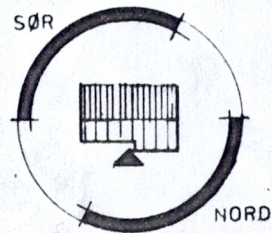
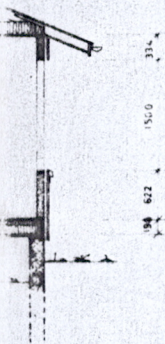
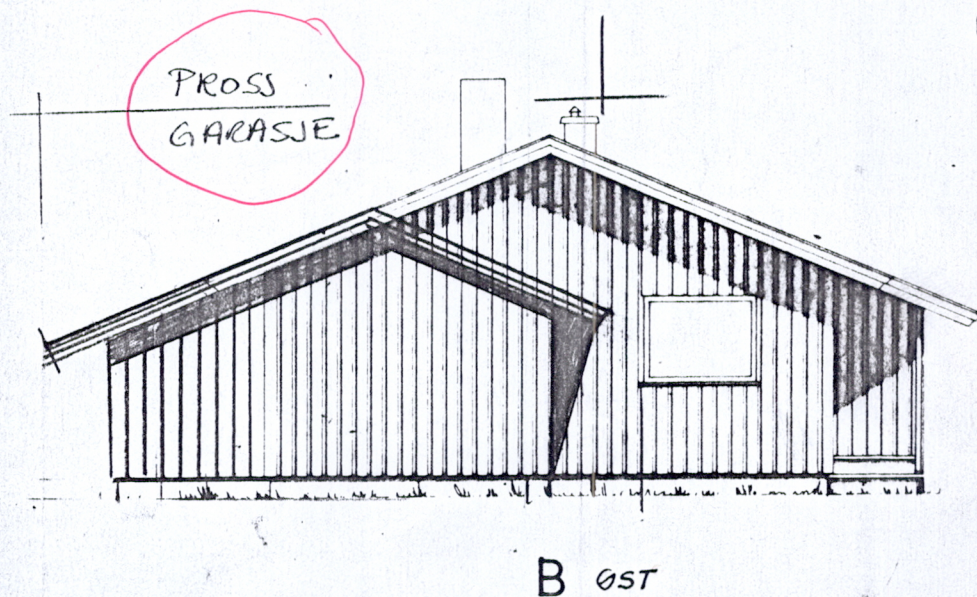
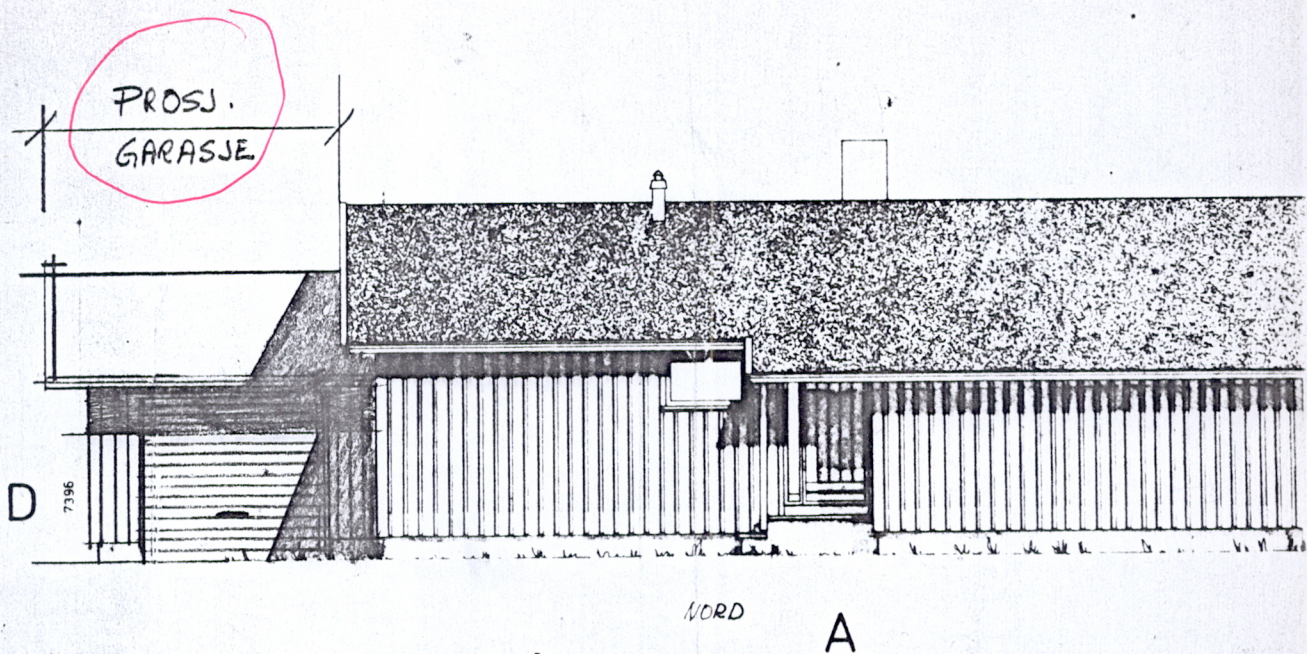
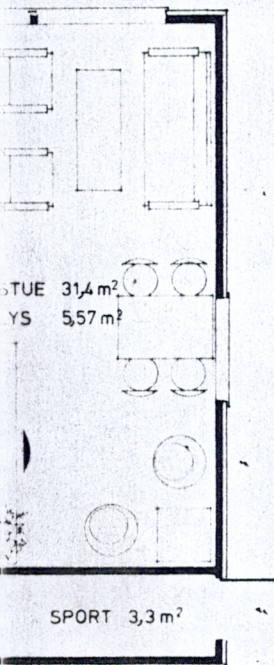
PLANER, SNITT, FASADER

GRANE

A/S SYSTEMHUS BODO TELEFON 081-27650

TEGN 3 DATO 15.1.74
MAL 1:100

009+



FLATT TERRENG
1 ETG KJELLER
3-ROMS LEILIGHET

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

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

Sted _____ Navn _____

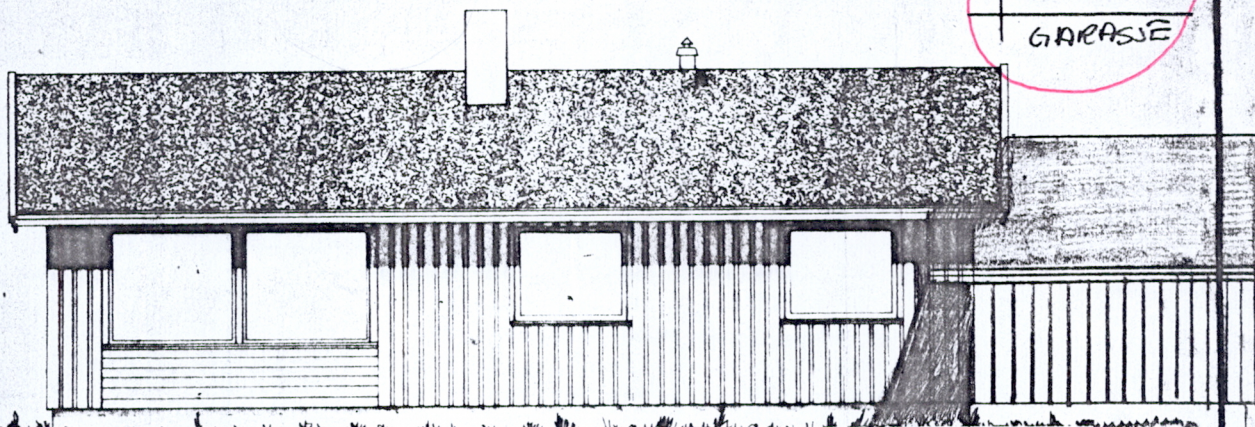
Dato _____ Navn _____

Byggherre ODD NILSEN

Gnr 15 Bm

Byggested SKYTTERVEGEN 4

Kommune 8400 SORTLAND



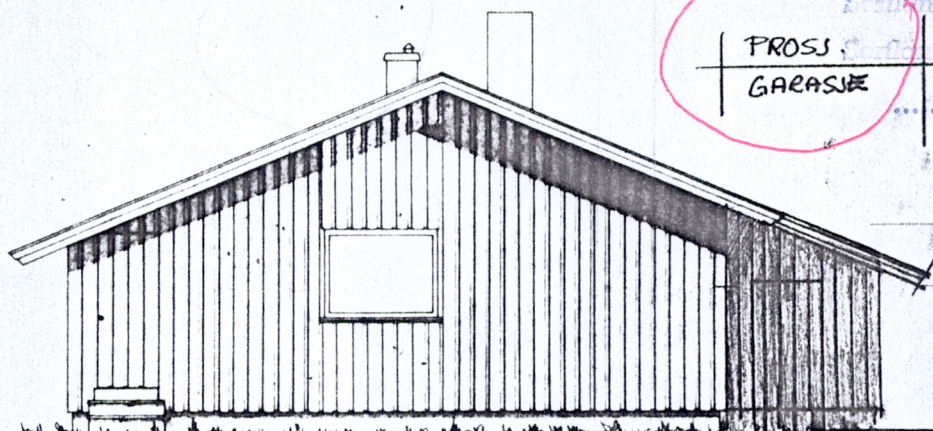
C SYD

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

Rev. 31.1.77
Rev. 10.1.78 KBN
Rev. 23.8.79 G

Sortland bygningsråd
Sortland, 31.02.77

E. Hadsen
A/S Systemhus
kto medvirker i

S FOR GODKJENINGSMERKEP

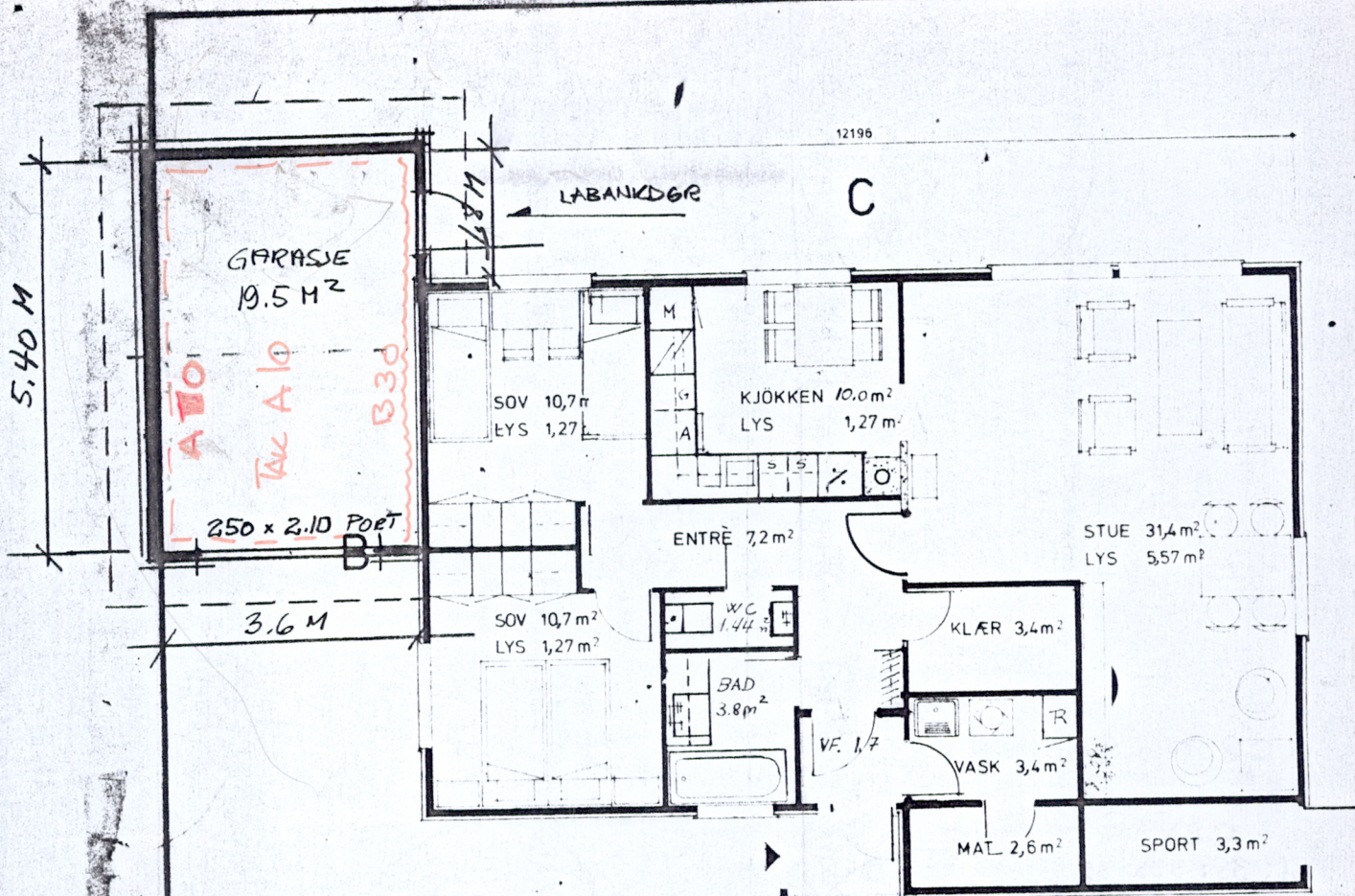
PROSJEKTERT
BYGGING AV
GARASJE

PLANER, SNITT, FASADER

GRANE

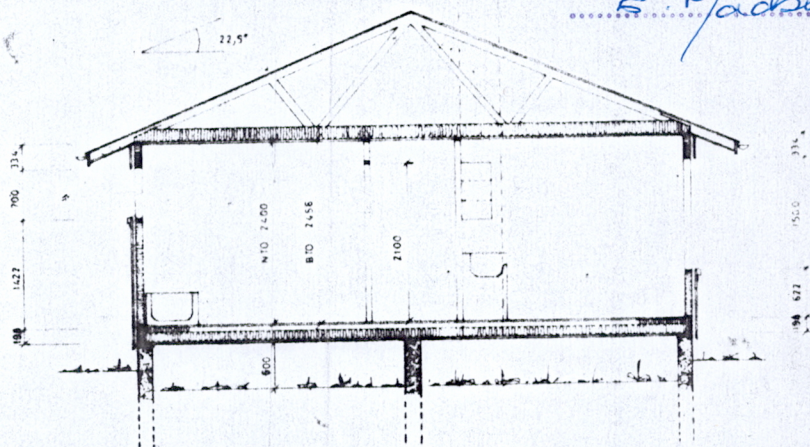
TEGN	Ø	DATE	15.1.78
MAL			1:100

009+



A

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



Bruttoareal : 96,6 m²
Leieareal : 76,0 m²

HUSBANKENS REG. NR. 075 - 75

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 bygningssjefens 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

Osvald Johnsen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef



Sortland kommune

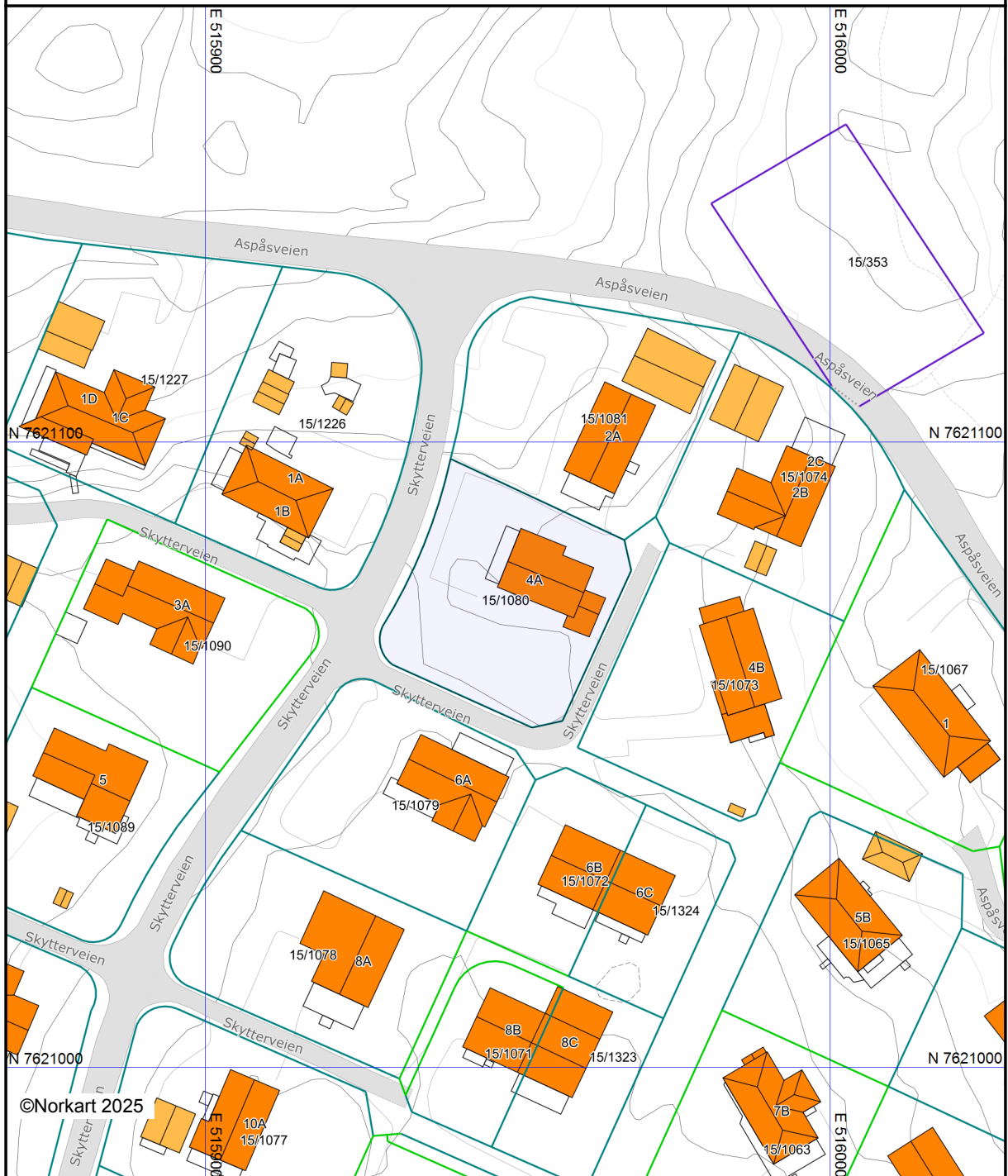
Grunnkart

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



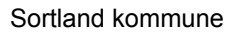
UTM-33

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. uviss 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.



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



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

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

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

Sortland

..... kommune

Dagbok nr.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.

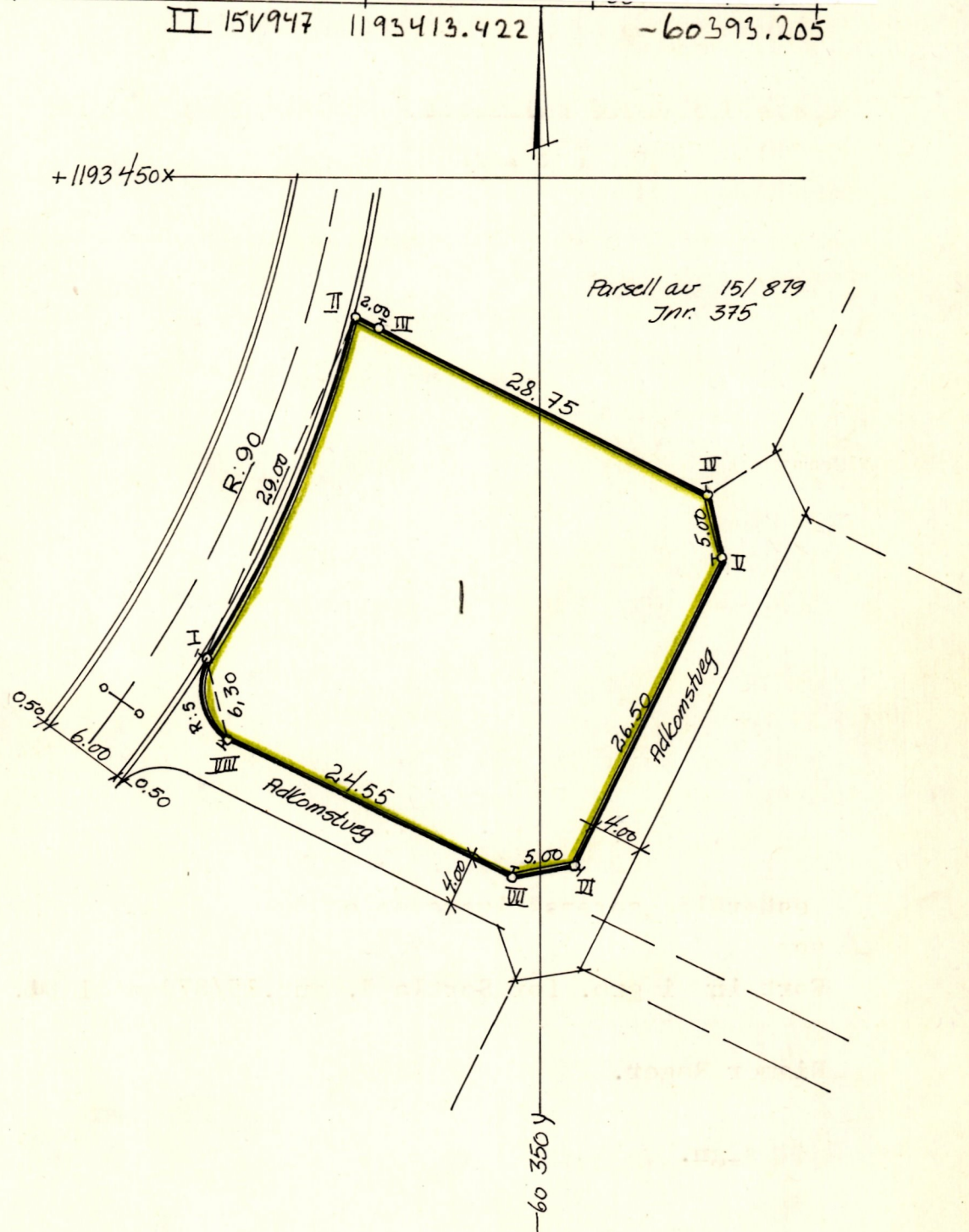
Ingen merkander i protokollen.

Areal: 1079,3 m².

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 M²

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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

0,01 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

0,51 "

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Skyttervegen 4a

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

Forretningen sluttet den 5/2-1974.

La Austanger

Oppm. sjef.

Påtegninger: ³⁾

Olav Ad. Johnsen
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.

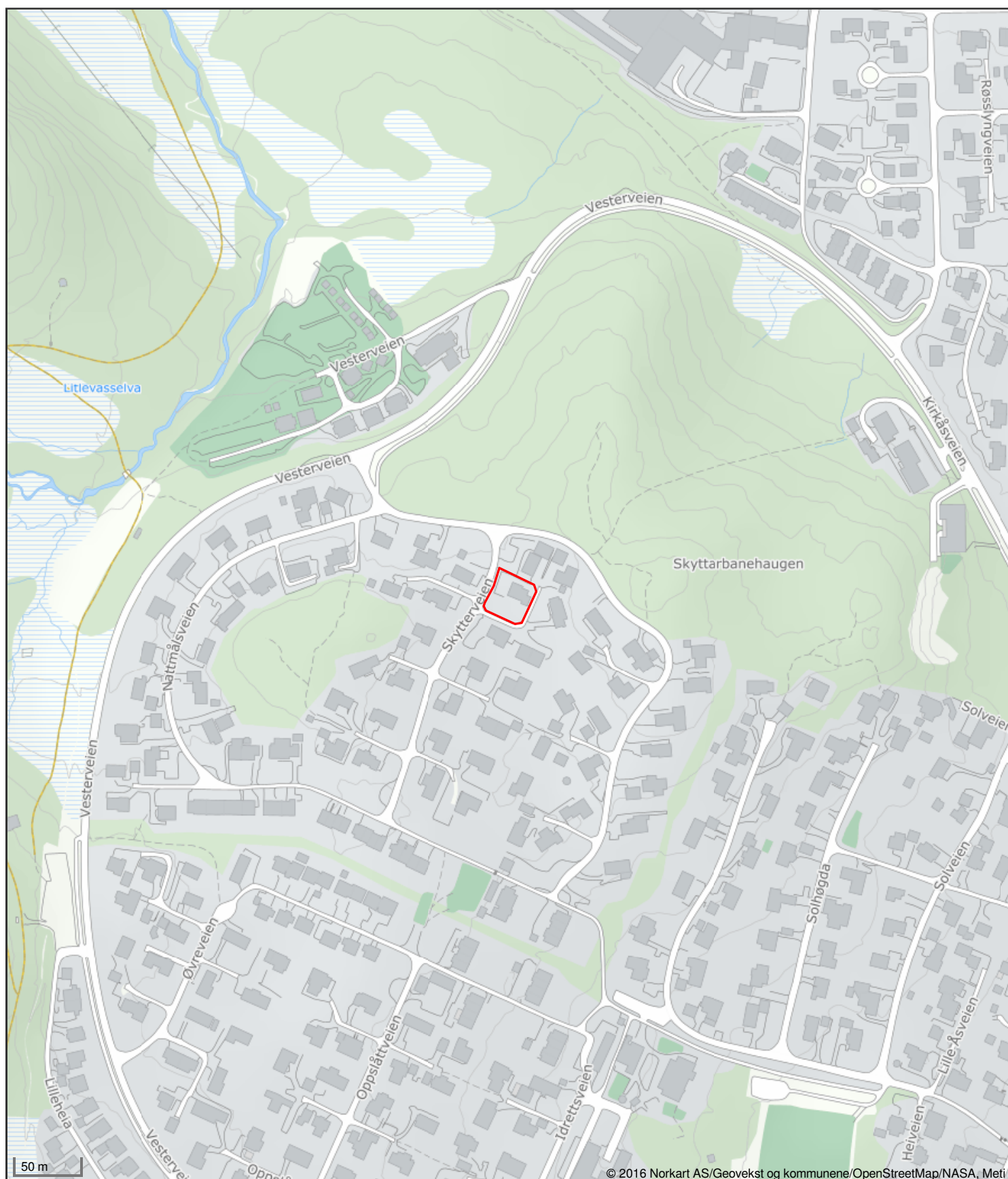
sign.

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

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

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjennelse 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	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 070 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 1 070 m² KPHensynsonenavn 1973012 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



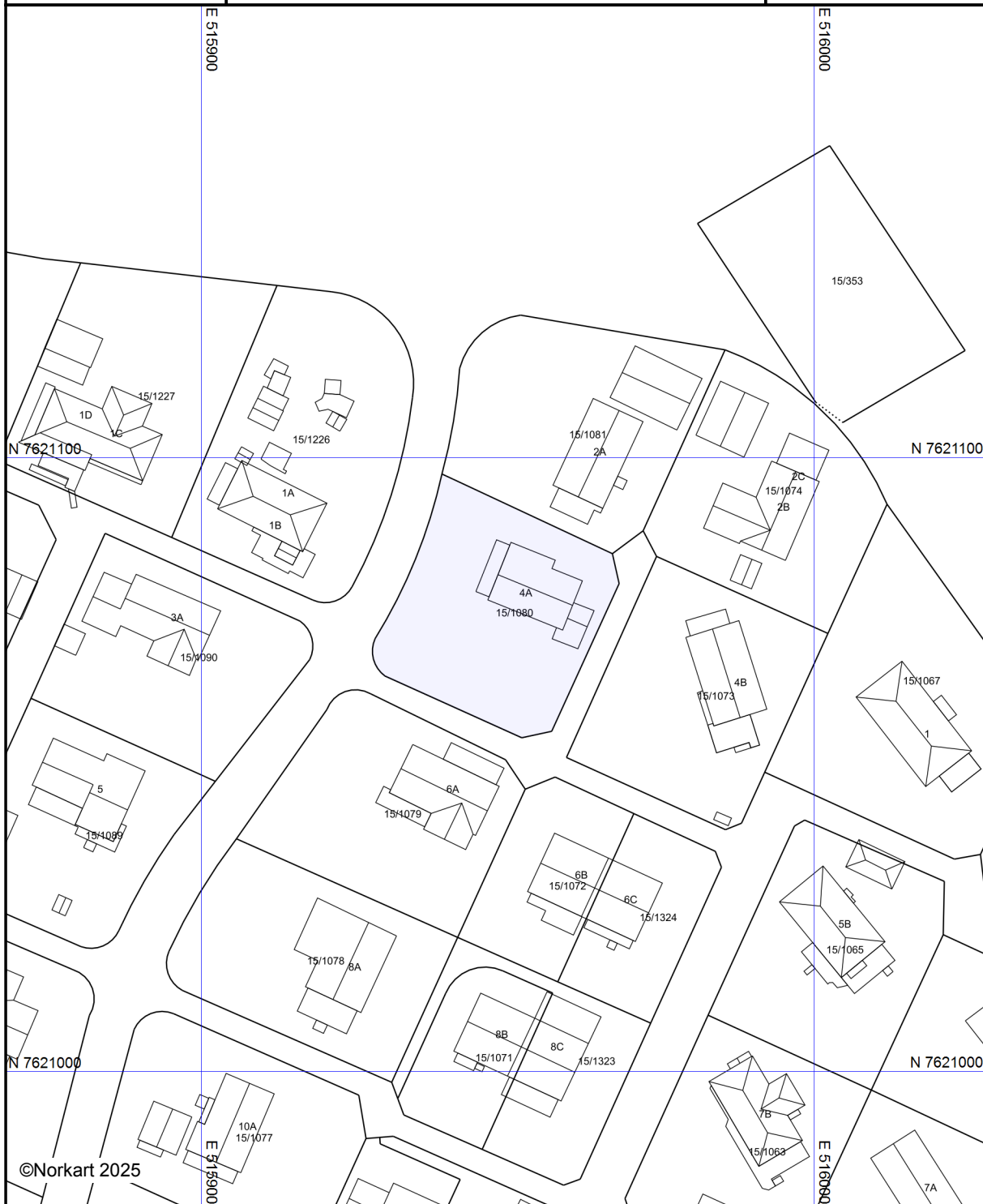
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

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



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

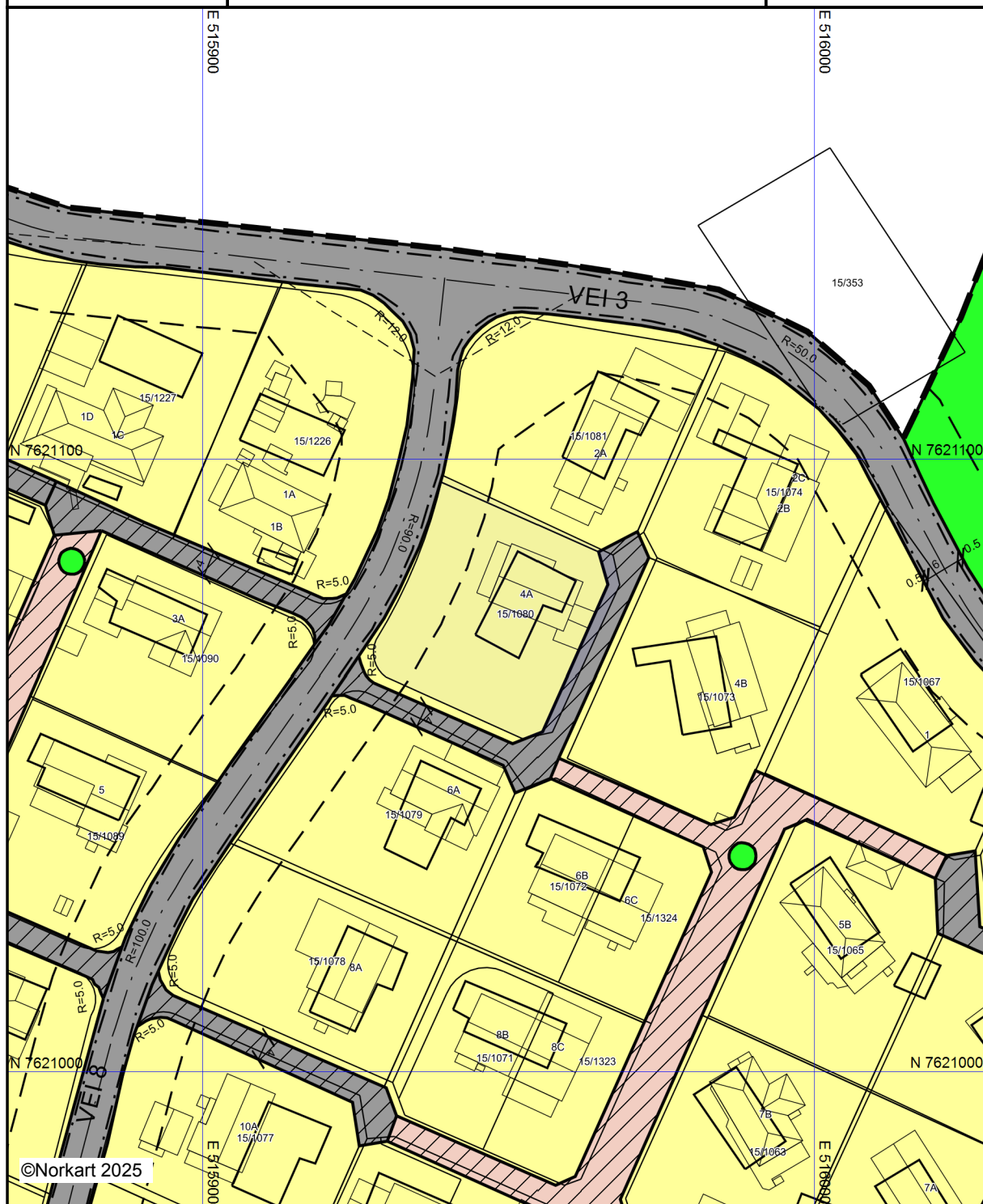


Reguleringsplankart

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



UTM-33



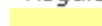
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  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