

Tilstandsrapport



Enebolig



Nattmålsveien 2, 8402 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 1228

Markedsverdi

6 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 29.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 12981-1241

Referansenummer: KK6119

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

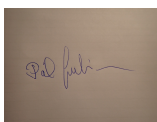
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble ifølge hjemmelshaver totalrenovert i perioden 2016-2020. Boligen fremstår som ny innvendig og utvendig. Vaskerom i u.etg er ifølge hjemmelshaver midlertidig, da det var planer om å pusse opp bad i begge etasjer, samt utvide badet i 1.etg.
Romslig garasje med carport, stort utvendig parkeringsareal.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, W-takstoler i tre. Taktekk av steinbelagte stålplater (Powertekk). Taket ble inspisert fra taket (takstigen). Takrenner og nedløp i metall. Takstige er montert. Undertak av Ranit (tynne undertaksplater, ny 2016). Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 30 cm Glava takstolplater (etterisolert i 2020). Adkomst til kvist via luke med stige på ene soverommet. Det er lagt plater etter midten på deler av kvisten.

Yttervegger

Yttervegger i 1.etg av isolert bindingsverk fra byggeår. I 2020 ble vegger påforet og etterisolert til totalt 25 cm. Utvendig kledd med stående kledning. I underetasjen er bak- og sidevegger sannsynligvis i betongstein (fra byggeår). Trolig er også nedre del av frontvegg i betongstein. Resterende er av bindingsverk i tre fra byggeår. I 2020 ble vegger påforet og etterisolert. Utvendig kledd med stående kledning. Mindre pussflater under veranda mot sør.

Dører og vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass, utvendig kledd med aluminium. Inngangsdør med smale glassfelt. Verandadør med fullt glassfelt til veranda mot nord og sør.

Annet utvendig

Veranda mot nord, adkomst fra kjøkken. Utført i tre, rekkverk av sikkerhetsglass. Ifølge hjemmelshaver er det montert "drypp-stopp" mellom bjelker (under dekke). Veranda er kledd under med panel. Spotter i "himling" under veranda. Veranda i tre mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Platting i tre mot sørvest, i forlengelsen av verandaen. Ca 18 m² av plattingen er overbygd (pergola). Platting på bakkenivå ved inngangsparti, overbygd. Trapp i tre fra gårdsplass opp til platting mot sørvest. Trappen følger terrengnivået. Trapp i tre fra platting til veranda. Det er montert rekkverk på "utsiden". Spotter i opptrinn. Trapp i tre fra bakkenivå til veranda. Det er montert rekkverk på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater underetasje

Gulv: Flis i hall, bod og bad, laminat i resterende rom. Støpt plate på mark (betongdekke). Vegger: Våtromsplater på bad, ellers malte plater/malte gipsplater. Himling: Panel i kjellerstue, bad og et soverom, malt gips i resterende rom.

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.

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på badet, laminat i resterende rom. Vegger: Våtromsplater på bad, malte gipsplater i resterende rom. Himling: Panel på bad, malt gips i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og underetasje er oppført som isolert bjelkelag i tre, etter byggeårets normale oppbygning.

Innvendig trapp

Tett trapp i tre mellom etasjene, rekkverk i tre. Rekkverk mot trappestikk i sikkerhetsglass.

Innvendige dører er MDF fyllingsdører (2 typer).

Skap og reoler

Ca 2,45 m skyvedørsgarderobe i hall. Speil i dørene, systeminnredning med trådhyller, skuffer og heng. Ca 2,4 m garderobereskaper i kjellerstue. Systemhyller i bod. Ca 6 m garderobe (gulv til tak) i omkleddingsrom.

Varmer generelt

Gulvvarme i hall, stue/kjøkken og begge bad. Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Rommet er bygget opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er "satt av" ca 1 m "tomt rom" i vegg mot soverom, beregnet til en utvidelse av baderommet. Hjemmelshaver hadde planer om å pusse opp/utvide badet i nær fremtid. Det er våtromsplater på vegg og panel i himling. Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse. Sluken er av eldre årgang og ble ikke byttet ifm med oppussing av badet i 2016. Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. Speil med integrert lys over benk. Dusjkabinett med glassvegger, vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne, opplegg for vaskemaskin. Det er el-vifte på yttervegg. Det ble foretatt hulltaking fra stua, ved hjørne bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Bad u.etg

Badet er bygget opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegg og panel i himling. Det er tilnærmet 0 cm fall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 1 cm; høyest ved VV-bereder, lavest ved vegg mot kjellerstue (vest) og rett ved dusjkabinett. Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med slette hvite fronter (Balteco). Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. Ca 30 cm speilskap og ca 90 cm speilhyll med lyslist over vask. Dusjkabinett med glassvegger. Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har el-vifte på yttervegg, tilluft under dørblad.
Det ble foretatt hulltaking fra kjellerstua, ved hjørne bak vegghegt toalett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom u.etg

Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har malte plater på vegg og malt gips i himling.
Det er laminat på gulvet. Oppvarming med panelovn på vegg.
Rommet har ikke sluk eller membran. Det er montert fuktfølør/-varsler og vannstoppsystem.
Det er opplegg for vaskemaskin. Ca 1,55 m benk med systeminnredning under.
Det er el-vifte på yttervegg.
Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Vegg mot "våtsone" var dekket av skap.
TG1 settes med forbehold, systemet krever at det settes TG på dette punktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. "Øy" på ca 0,96x3,63 m med skap på begge langsider (unntatt ca 1,25 m spiseplass mot stua), inkl vinkjøler. Ca 78 cm induksjon koketopp.
Videre ca 1,4 m benk inkl ca 54 cm vask. Integrert oppvaskmaskin under benk. Ca 40 cm høy-/matskap. Stekeovn og micro i høyskap. Integrerte kjøle- og fryseskap.
Ca 1,4 m lave overskap over vask, samt ca 3,6 m lave overskap helt ved tak.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert/integrert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannledninger i kobber. Noe er fra byggeår, mens noe ble byttet ut ifm oppussing av bad. Stoppekran og vannmåler i skap/nisje på vaskerom.
Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Noe er trolig fra byggeår, mens noe ble byttet ifm oppussing av bad.
Utekran montert ved inngangsparti.
Ca 200 l VV-bereder plassert i baderom i u.etg.
Det er el-vifter på bad og vaskerom, samt avtrekksvifte på kjøkkenet.
Resterende lufting er via vindu og ventiler.
Greit opplegg mtp stikk og kurser. Sikringsskap i bod og kjellerstue, begge med automatsikringer. Boligen har tidligere hatt utleiedel/hybel i u.etg, derfor 2 sikringsskap. Skapet i kjellerstua er ifølge hjemmelshaver et "underskap" som dekker u.etg (unntatt hall).
Det er flere røykvarslere i hver etasje. Slokkeapparat i u.etg.
Ifølge hjemmelshaver har de internettpakke med hastighet 500/500.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det ble lagt ny drenering av autorisert entreprenør i 2016.
Grunnmursplast montert.
Grunnmur (deler av yttervegg i u.etg) er sannsynligvis i betongstein.
Type fundament er ikke kjent, men trolig stripefundament i betong.
Det er satt opp forstøtningsmur i betongstein mot vest, samt en mindre mur ved carport. Muren er fra 50-80 cm høy mot vest, ca 1 m på det høyeste ved carport.
Terrenget skråner en del fra sørvest mot nordøst.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m ²
Totalpris	6 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt skisser fra hjemmelshaver, som stemmer med dagens bruk. Tegninger som kom fra kommunen i meglerpakken, stemmer ikke. Hovedsakelig går dette på plassering av trapp, samt bod i u.etg.
Det er ikke fremlagt ferdigattest etter ombygging.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt søknad/melding, godkjenning eller ferdigmelding for garasje/carport.

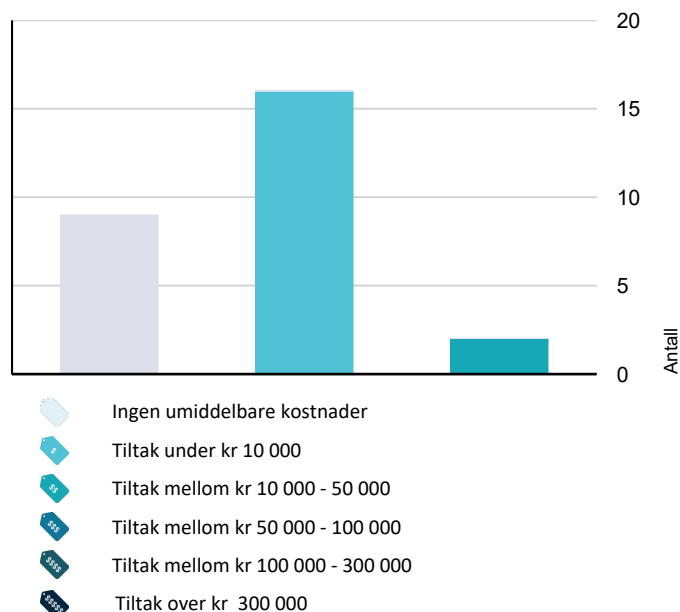
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda og platting mot sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge tidligere takst

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal/bra

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	-2020 Hele boligen pusset opp/oppgradert, utvendig og innvendig
2016	Modernisering	Ny drenering
2016	Modernisering	Nytt bad i u.etg og 1.etg
2016	Modernisering	Nytt taktekke og undertak
2017	Modernisering	Utvendig platting
2020	Ombygging	Garasje ombygd til inngangsparti/hall
2020	Ombygging	Veranda i 1.etg bygd inn og omgjort til del av soverom
2020	Modernisering	Ny utvendig kledning, inkl etterisolering
2020	Modernisering	Nye vinduer og utvendige dører
2020	Modernisering	Oppgradert el-anlegg
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2020	Modernisering	Nye innvendige overflater (gulv, vegg og tak)
2022	Modernisering	Veranda
2023	Modernisering	Utvendig støttemur

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekke av steinbelagte stålplater (Powertekk). Taket ble inspisert fra taket (takstigen).

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert.
Det er ikke montert snøfangere, men ved takvinkel under 27 grader er det ikke påkrevd.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i 1.etg av isolert bindingsverk fra byggeår. I 2020 ble vegger påforet og etterisolert til totalt 25 cm. Utvendig kledd med stående kledning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Veggkonstruksjon underetasje

I underetasjen er bak- og sidevegger sannsynligvis i betongstein (fra byggeår). Trolig er også nedre del av frontvegg i betongstein. Resterende er av bindingsverk i tre fra byggeår. I 2020 ble vegger påforet og etterisolert. Utvendig kledd med stående kledning. Mindre pussflater under veranda mot sør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, W-takstoler i tre. Undertak av Ranit (tynne undertaksplater, ny 2016). Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 30 cm Glava takstolplater (etterisolert i 2020).

Adkomst til kvist via luke med stige på ene soverommet.

Det er lagt plater etter midten på deler av kvisten.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er stedvis enkelte fuktskjolder i undertak, i hovedsak ved rørgjennomføringer. Lite fagmessig tetting rundt rør gjennom undertak. Ventil kun i det ene røstet.

Langs raft er det montert pappskuffer for å få åpning mellom undertak og isolasjon; disse er i stor grad presset opp mot undertaket. Dette medfører begrenset lufting langs raft.

Undergurt er som nevnt isolert med ca 35 cm, noe som gjøre det utfordrende å bevege seg på kvisten. I felt over badet er det imidlertid kun 5-10 cm isolasjon. Her er det heller ikke lagt diffusjonssperre. Dette ifølge hjemmelshaver grunnet planer om å pusse opp/utvide badet i nær fremtid.

Fuktmåling viser fra 9.5-11 % RF, normalen for uttørket trevirke ligger på 8 % eller lavere. Målinger ligger uansett innenfor det som regnes som tørt. Den noe forhøyede fuktverdien kan skyldes noe begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges ny diffusjonssperre samt mer isolasjon over badet. Lufting langs raft bør utbedres.

Det bør etableres ventil i røst mot øst.

Isolasjon over avtrekksvifte i himling på kjøkkenet bør utbedres.

Fuktskjolder i undertak bør følges med på.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskjold rundt rør, lite fagmessig tetting rundt åpning



Lite isolasjon og manglende diffusjonssperre over bad

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass, utvendig kledd med aluminium.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Inngangsdør med smale glassfelt.

Verandadør med fullt glassfelt til veranda mot nord og sør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre sprekk mellom terskel/karm på ene siden (inngangsdør). Her ser man også lys fra utsiden (pakning klemmer ikke helt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk mellom terskel og karm

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord, adkomst fra kjøkken. Utført i tre, rekkverk av sikkerhetsglass. Ifølge hjemmelshaver er det montert "drypp-stopp" mellom bjelker (under dekke). Veranda er kledd under med panel. Spotter i "himling" under veranda.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Siden rekkverket ikke har åpning i underkant, må drenering av fukt skje mellom dekkebord og ned til underliggende sjikt (drypp-stopp), og videre til takrenne. Det er veldig liten åpning mellom bord og kun stedvis mindre åpning ved vegg.

Fuktskjolder/merker i panel under veranda, mest mot nordvest.

Begynnende "groing" mot nordvest. Generelle "dryppmerker" under stort sett hele verandaen.

Fuktmåling viser 43 % RF ved hjørne mot nordvest, kontrollmålinger ved vegg og midt på viser rundt 12 %.

Innerste panelbord løsner mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt bør hele konstruksjonen vurderes. Videre bruk slik det er nå, vil medføre mer råte i konstruksjonen som også kan spre seg til skjulte, bærende elementer. Det bør velges en annen løsning for å hindre drypping fra veranda ned på inngangsparti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i panel under veranda



Veranda mot nord

! TG 2 Veranda og platting mot sør

Veranda i tre mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Platting i tre mot sørvest, i forlengelsen av verandaen. Ca 18 m2 av plattingen er overbygd (pergola).

Veranda er fra 2017, platting fra 2022.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på veranda er 96 cm, dagens krav er 100 cm.

Det er ikke montert vindskibeslag (bord (tilsv) oppå vindski/tak).

Takvinkel er kun ca 4 grader, som kan medføre at en del snø blir liggende.

Platting/overbygg står delvis inne på kommunal tomt (sørvest).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, bør rekkverket heves til 100 cm. Det er imidlertid kun snakk om 4 cm, så dette regnes ikke som et alvorlig avvik. Vindskibeslag på overbygg bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda mot sør

Tilstandsrapport



Platting mot sørvest

! TG 1 Platting ved inngangsparti

Platting på bakkenivå ved inngangsparti, overbygd.



! TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre fra gårdsplass opp til platting mot sørvest. Trappen har ikke rekkverk, men følger terrengnivået.

Det skal ifølge forskriften ikke være behov for rekkverk, men for egen sikkerhet kan f.eks håndlist på vegg vurderes.



! TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp i tre fra platting til veranda. Det er montert rekkverk på "utsiden". Spotter i opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er fra 90 cm (nederst) til 80 cm (øverst). Ifølge forskriften skal rekkverket være 90 cm. Dette regnes imidlertid ikke som et alvorlig avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille forskriftens krav, bør rekkverket heves til 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper - 3

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda. Det er montert rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Eksisterende rekkverk er OK, men det er kun montert på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille forskriftens krav, bør det monteres rekkverk på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater 1.etg

Gulv: Flis på badet, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad, malte gipsplater i resterende rom.

Himling: Panel på bad, malt gips i resterende rom.

De aller fleste overflater (unntatt bad) er fra 2020.

Lite merke i karm på soverom mot nordøst.

Laminat når ikke gulvlist på 3 plasser (mellom trapp og vindu mot vest, ved verandadør mot nord og ved dør til soverom mot sørøst).

Noe mindre svikt/knirk under vinduer mot sør i stue.

Ovennevnte er for lite til å gi generell TG2 for overflater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Stue/kjøkken

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpt plate på mark (betongdekke).

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

Ca 2 cm skjevhet i kjellerstua (mindre del mot nord ikke medtatt i måling da den ligger på et annet nivå), høyest der det er smalest mellom bad og vaskerom, lavest i hjørne ved dør til vaskerom.

Generelt en del ujevnheter og mindre svikt i laminat i kjellerstua.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskiller 1.etg - u.etg

Etasjeskiller mellom 1.etg og underetasje er oppført som isolert bjelkelag i tre, etter byggeårets normale oppbygning.

Deler av himling i underetasje ser ut til å være foret ned ca 5 cm (under himling av sponplater).

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 1 Pipe og ildsted

Det har vært pipe i boligen, men den er revet til under gulvnivå i 1.etg (står kun igjen i u.etg).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater underetasje

Gulv: Flis i hall, bod og bad, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad, ellers malte plater/malte gipsplater.

Himling: Panel i kjellerstue, bad og et soverom, malt gips i resterende rom.

De aller fleste overflater er ny 2016-2020.

Det ble tatt hull i yttervegg mot sør (under trappa, ved ene taknedløpet). Fuktmåling viser verdier på mellom 13,5 og 14 % RF. Normalen for uttørket materiale bør ligge på 8 % eller mindre. Verdiene ligger uansett innenfor det som defineres som tørt. Det var noe trekk i åpningen.

Det anbefales at det gjøres fuktmålinger med ujevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hul-lyd i 3 flis i hall ved dør til kjellerstua. Liten sprekk i betongfelt under døra, samme sted.

Noe manglende finish mellom laminat og betongfelt, samme sted.

Vegg og himling inne i skap/nisje på vaskerom er ikke ferdigstilt.

Noe manglende finish ved pipa.

Fuktsøk på gulv i hall viser forhøyet fuktverdi. Det er ikke sikkert at det ble montert plast i grunnen før støping av plate på mark (byggeår). Det presiseres at fuktsøk ikke er en 100 % nøyaktig målemetode, men den gir en indikasjon på tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegg og himling i skap på vaskerom bør ferdigstilles.

Fuktverdier bør følges med på.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjellerstue

! TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene, rekkverk i tre.
Rekkverk mot trappestikk i sikkerhetsglass.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er ca 82-83 cm høyt, dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverk er ca 9,5-11,5 cm.

Noe ujevn trinnhøyde.

Rekkverk i sikkerhetsglass (del mot vest) virker noe ustabilt. Rekkverket er ikke festet i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trinnhøyden er det lite gjøre noe med.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er MDF fyllingsdører (2 typer).

Mindre kondensmerker innvendig på dørbblad, bad u.etg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 1 TV og internett

Ifølge hjemmelshaver har de internettpakke med hastighet 500/500.

! TG 1 Skap og reoler

Ca 2,45 m skyvedørgarderobe i hall. Speil i dørene, systeminnredning med trådhyller, skuffer og heng.

Ca 2,4 m garderoreskap i kjellerstue.

Systemhyller i bod.

Ca 6 m garderobe (gulv til tak) i omkleddingsrom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i hall, stue/kjøkken og begge bad.

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Rommet er bygget opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10).
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Arbeidene er utført av hjemmelshaver, som har våtromskurs.

Rørarbeider er utført av fagperson, ikke ansvarlig firma.

Det er "satt av" ca 1 m "tomt rom" i vegg mot soverom, beregnet til en utvidelse av baderommet. Hjemmelshaver hadde planer om å pusse opp/utvide badet i nær fremtid.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og panel i himling.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hul-lyd i flis ved hjørne mot nordøst.

Område ved sluk ligger 2-3 mm høyere enn område ved dør (motfall).

Det er generelt høyest langs yttervegg, lavest mot nord.

Stedvis oppsprekking i fuger mellom gulvflis og sokkelflis, samt mellom sokkelflis og bunnlist under plater.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Hvis det skal etableres tilstrekkelig fall, må hele badet tas på nytt.

Hjemmelshaver hadde planer om dette. Det må påpekes at ved en eventuell skade, kan forsikringsselskapet gjøre en avkortning på eventuelt erstatningsbeløp hvis rommet ikke er utført etter gjeldende normer.

Fuger bør gås over og utbedres.

Kostnad kun for utbedring av fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.

Sluken er av eldre årgang og ble ikke byttet ifm med oppussing av badet i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. Speil med integrert lys over benk. Dusjkabinett med glassvegger, vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mindre overfladisk krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad 1.etg



Bad 1.etg

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte på yttervegg.

Årstall: 2016

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 stua, ved hjørne bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Selv om rommet er uten sluk og membran, er det i bruk som vaskerom og beskrives derfor også som vaskerom.

Arbeidene er utført av hjemmelshaver, som har våtromskurs.

Rørarbeider er utført av fagperson, ikke ansvarlig firma.

Vaskerommet er "midlertidig", siden hjemmelshaver hadde planer om å pusse opp begge bad i nær fremtid.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har malte plater på vegg og malt gips i himling.

Vegg og himling inne i skap/nisje er ikke ferdigstilt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har laminat på gulvet. Oppvarming med panelovn på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Laminat reiser seg noe i skjøt i kortender.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes om det er hensiktsmessig å bruke rommet som vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk eller membran. Det er montert fuktfølert/-varsler og vannstoppsystem.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Selv om det er montert fuktfølert og vannstoppsystem, er det uheldig å ha vaskemaskin i et rom uten sluk/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det ser ut til å være opplegg for vaskemaskin på begge bad, vil det nok være en idé å flytte vaskemaskin dit. Dette vil imidlertid være opp til ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktfølert og vannstoppsystem

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin, med fuktfølert og vannstoppsystem. Ca 1,55 m benk med systeminnredning under.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte på yttervegg.

Årstall: 2020

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Vegg mot "våtsone" var dekket av skap.

TG1 settes med forbehold, systemet krever at det settes TG på dette punktet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i u.etg er bygget opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeidene er utført av hjemmelshaver, som har våtromskurs. Rørarbeider er utført av fagperson, ikke ansvarlig firma. Hjemmelshaver hadde planer om å pusse opp badet i nær fremtid.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og panel i himling.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis mindre åpninger i fuger, for det meste mellom bunnlist og sokkelflis. Dette er i hovedsak av kosmetisk art, så lenge det brukes tett dusjkabinett.

Mindre hull i fugging mellom gulvflis/sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugging generelt bør gås over og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er tilnærmet 0 cm fall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 1 cm; høyest ved VV-bereder, lavest ved vegg mot kjellerstue (vest) og rett ved dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Hvis det skal etableres tilstrekkelig fall, må hele badet tas på nytt. At VV-berederen er plassert her, øker faren for potensiell vannbelastning. Hjemmelshaver hadde planer om å pusse opp badet. Det må påpekes at ved en eventuell skade, kan forsikringsselskapet gjøre en avkortning på eventuelt erstatningsbeløp hvis rommet ikke er utført etter gjeldende normer.

Det settes ingen kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett må flyttes frem for å komme til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter (Balteco). Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. Ca 30 cm speilskap og ca 90 cm speilhyll med lyslist over vask. Dusjkabinett med glassvegger. Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Noe overfladisk krakelering i vask. Enkelte fuktskader i innredning (speilhyll, sider på skrog og fronter under vask).

Det var mindre fuktmerker på gulv bak dusjkabinett. Det ble ikke funnet lekkasjer fra vannrør, så merker kan skyldes mindre utettheter i dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Skrog kan nok trolig berges med noe utbedringer, men fronter under vask bør vurderes byttet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på innbygd cisterne, eventuelt må dreneringsløsning lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktskader skrog



Bad u.etg

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har el-vifte på yttervegg, tilluft under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra kjellerstua, ved hjørne bak veggengt toalett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

På grunn av dårlig plass inne i vegg (kubbing), måtte sensor/pigger holdes noe på skrå. Dette kan gi feil avlesning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Stor kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. "Øy" på ca 0,96x3,63 m med skap på begge langsider (unntatt ca 1,25 m spiseplass mot stua), inkl vinkjøler. Ca 78 cm induksjon koketopp. Videre ca 1,4 m benk inkl ca 54 cm vask. Integrert oppvaskmaskin under benk. Ca 40 cm høy-/matskap. Stekeovn og micro i høyskap. Integrerte kjøle- og frysenskap. Ca 1,4 m lave overskap over vask, samt ca 3,6 m lave overskap helt ved tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert/integrert i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er vannledninger i kobber. Noe er fra byggeår, mens noe ble byttet ut ifm oppussing av bad. Stoppekran og vannmåler i skap/nisje på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør fra byggeår.

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

Synlige innvendige avløpsrør er i plast.

Noe er trolig fra byggeår, mens noe ble byttet ifm oppussing av bad.

Vurdering av avvik:

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

Brukstid gjelder rør fra byggeår.

Det ble ikke observert stakepunkt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er el-vifter på bad og vaskerom, samt avtrekksvifte på kjøkkenet. Resterende lufting er via vindu og ventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran montert ved inngangsparti.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i baderom i u.etg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Greit opplegg mtp stikk og kurser. Sikringsskap i bod og kjellerstue, begge med automatsikringer. Boligen har tidligere hatt utleiedel/hybel i u.etg, derfor 2 sikringsskap. Skapet i kjellerstua er ifølge hjemmelshaver et "underskap" som dekker u.etg (unntatt hall).

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.
2020

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

Nei Det meste av arbeidet ifm oppussing 2016-2020 er gjort av fagperson, men ikke i regi av et 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

Det er lagt frem samsvarserklæring for el-arbeider i garasjen.

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

En TG3 er nok i overkant strengt, men siden deler av arbeider ikke er i regi av registrert firma, setter systemet en TG3.

Dekk-lokk i himling på soverom mot nordøst i u.etg er løst.

Det mangler dekklokk på vegg, samme rom.

Kursoversikt i skap i kjellerstue stemmer ikke. Kurser bør kontrolleres og kursoversikt oppdateres.

Kostnad for kontroll av kurser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er flere røykvarslere i hver etasje. Slokkeapparat i u.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?
Nei Ifølge hjemmelshaver skal det settes inn et nytt slokkeapparat før salg.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering av autorisert entreprenør i 2016. Grunnmursplast montert.

Årstall: 2016

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur (deler av yttervegg i u.etg) er sannsynligvis i betongstein. Type fundament er ikke kjent, men trolig stripefundament i betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er satt opp forstøtningsmur i betongstein mot vest, samt en mindre mur ved carport.

Muren er fra 50-80 cm høy mot vest, ca 1 m på det høyeste ved carport.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ifølge forskriften skal "Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres". Det er grusdekke under murene, så det blir vel et definisjonsspørsmål på om dette kan klassifiseres som "hardt".

Takstingeniør har i dette tilfellet ikke definert bakken under som "hardt underlag". Ny eier får vurdere om sikring er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om underlaget ikke nødvendigvis er hardt, bør det vurderes sikring der det er høyest, f.eks ved carport.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mur ved carport



Mur mot vest

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner en del fra sørvest mot nordøst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Endret klima og våtere vintre medfører at det ikke kan utelukkes tiltak i fremtiden.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe fall inn mot boligen fra sørvest

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

2023

Standard

Normal/bra

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Garasje/carport med tilsvarende utvendig utforming som boligen.

Carport har grusdekke. Bakvegg og en sidevegg i betongstein (tilsv) opp til ca 1-1,1 m. Sideveggen er ca 8,25 m lang uten støtte, vegg kan på sikt få skader av jordtrykket.

Taket har et fall på ca 11 grader. Ifølge produsent er taktekket godkjent ned til 10 grader.

Garasjen har stor leddport i aluminium i front, tett dør med Yale kodelås mot carport. 2-lags vinduer.

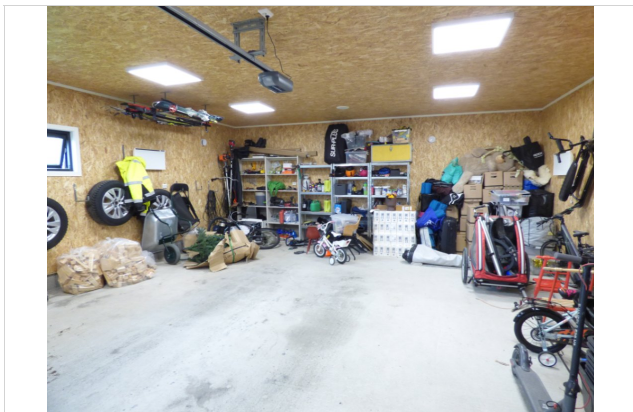
Betongdekke. Vegger og tak er kledd med OSB. Vegger og tak er isolert med 15 cm isolasjon.

Eget sikringsskap, kursoversikt mangler. Dette vil ifølge hjemmelshaver bli utbedret før salg. God belysning. Høytaler i himling.

Det er lagt frem samsvarserklæring for el-arbeider i garasjen.

Ifølge hjemmelshaver er det klargjort for elbil-lader og varmepumpe.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Fra garasjen

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/170 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Bad, Omkleddingsrom, 4 Soverom, Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 600 000

Konklusjon markedsverdi

6 600 000

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Heiveien 12 ,8402 SORTLAND 178 m ² 1975 3 sov	28-06-2023	4 700 000	5 300 000		5 300 000	29 775
2 Myrullveien 3 ,8402 SORTLAND 136 m ² 1995 3 sov	20-09-2023	3 790 000	3 600 000		3 600 000	26 471
3 Oppslåttveien 1B ,8402 SORTLAND 158 m ² 1978 3 sov	30-05-2023	3 700 000	4 050 000		4 050 000	25 633
4 Lilleheia 8 ,8402 SORTLAND 193 m ² 1987 5 sov	17-10-2023	4 400 000	4 400 000		4 400 000	22 798
5 Nattmålsveien 7 ,8402 SORTLAND 196 m ² 1980 2 sov	27-05-2024	4 300 000	3 950 000		3 950 000	20 153
6 Nattmålsveien 13 ,8402 SORTLAND 189 m ² 1979 3 sov	17-06-2024	3 600 000	3 575 000		3 575 000	18 915
7 Oppslåttveien 4A ,8402 SORTLAND 183 m ² 1979 4 sov	01-06-2023	3 690 000	3 450 000		3 450 000	18 852
8 Ringveien 7 ,8402 SORTLAND 302 m ² 1959 3 sov	06-11-2024	3 100 000	3 500 000		3 500 000	11 589

Om sammenlignbare salg

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

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

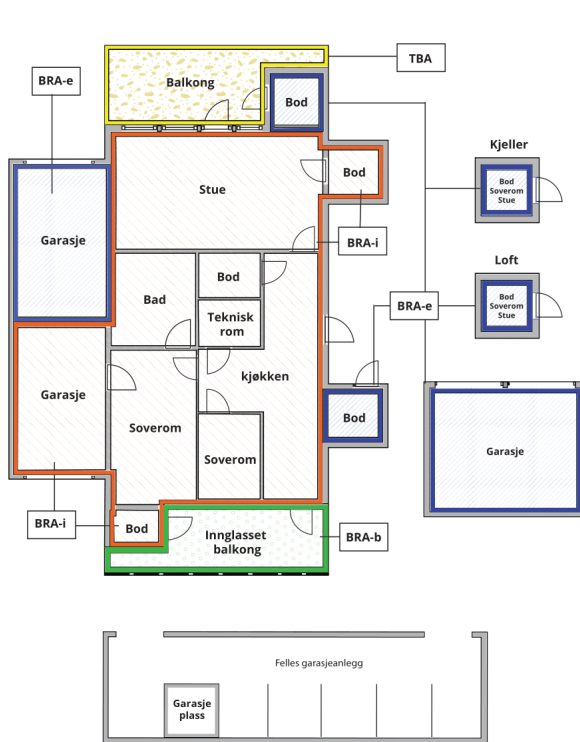
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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	92			92	92
Underetasje	78			78	12
SUM	170				104
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Omkleddingsrom, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt skisser fra hjemmelshaver, som stemmer med dagens bruk. Tegninger som kom fra kommunen i meglerpakken, stemmer ikke. Hovedsakelig går dette på plassering av trapp, samt bod i u.etg.
Det er ikke fremlagt ferdigattest etter ombygging.

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

Kommentar: Større oppgraderinger, se oversikt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generell takhøyde i u.etg er 2.3 m.

Dagslysflate på soverom i u.etg er for liten.

Vinduer på soverom mot sørøst i u.etg og nordøst i 1.etg er ikke egnet til rømning. Det er imidlertid tilstrekkelig med rømningsveier etter forskriften.

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		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det en carport på ca 28 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt søknad/melding, godkjenning eller ferdigmelding for garasje/carport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele bygget er fra 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	4
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1228		0	1192.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nattmålsveien 2

Hjemmelshaver

Ditlefsen Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt i Vestmarka, ca 1,5 km (langs vei) fra Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det eksisterer reguleringsplanforslag for "Detaljregulering for gang- og sykkelvei Vestervegen".

Om tomten

Solåpen, skrånende tomt med bra utsyn mot nord. Planert, gruset innkjørsel og parkeringsareal mot nord. Plen/grøntarealer mot vest og øst. Plen ble ifølge hjemmelshaver etablert i 2023.

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

I tillegg til boligen, er det en garasje med carport. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger. Campingplass ca 100 m nord for boligen

Deler av platting med overbygg (sørvest) ligger inne på kommunalt tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 12 000
Kommentar Stipulert av takstingeniør				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udatert	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	23.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	25.05.2025		Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	Glemte å få med opplysninger om ombygging av inngangsparti, samt innbygging av veranda.

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](#)

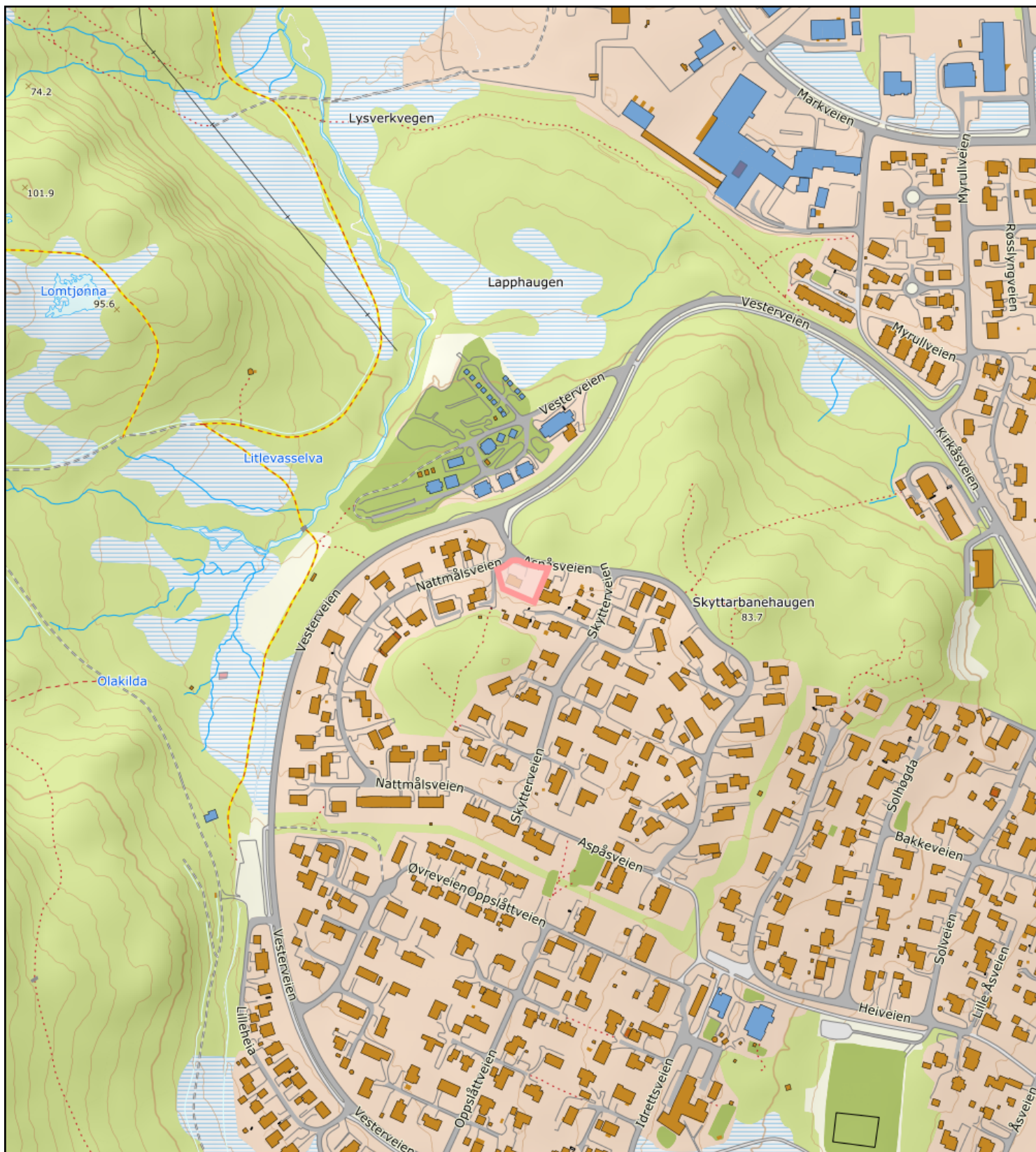
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/KK6119>

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.05.2025 10:46

Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:46

GÅRDSKART 1870-15/1228/0

Tilknyttede grunneiendommer:

15/1228/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

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

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

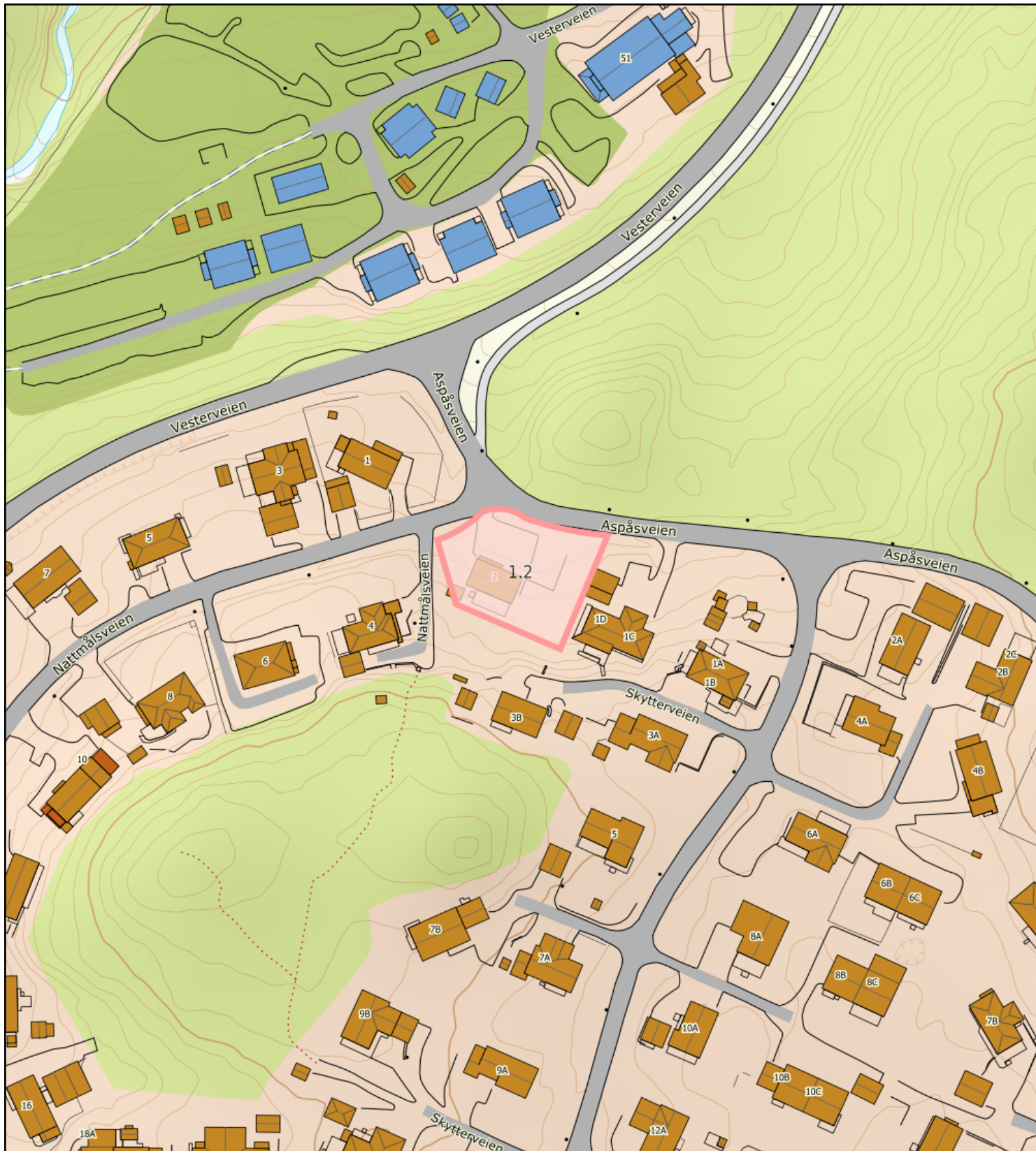
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.05.2025 10:47

Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:46

GÅRDSKART 1870-15/1228/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1228/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Tilskriftsdato: 25.05.2025 10:48 Eiendomsdata verifisert: 25.05.2025 10:46	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.2 0.0 1.2 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.2 0.0 1.2	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 1870-15/1228/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1228/0	* 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.	75250097
Adresse	Nattmålsveien 2		
Postnr.	8402	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Vegard	Etternavn	Ditlefsen

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:

nytt bad i 20126. oppbygd med flis på gulv og fibo plater på vegg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Egeninnsats Har bevis på arbeid på våtrom.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

membran og ny mansjett til sluk, men ble ikke byttet sluk.

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

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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ble tatt ny drenering og etterisolert mur o 2016. Firma Inge Jensen maskin AS

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

Egeninnsats. er tømmer av yrke.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Revet ned til takspærre og bytte undertak og nytt taktekke, (powertec)

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

Haneseth EL

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt skap i huset, er utført av fagfolk men ikke samsvarserklæring. ny strøm i garasje, der er det samsvarserklæring. 2023

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar deler

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 Er lagt opp til elbil lader men ikke koblet til.

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 Er sendt inn ferdigattest på garasje.

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 Er godkjent av kommunen, omgjort fasade og bruksendring, garasje til inngangsparti.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kommunen

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 Takst 28.05.2025

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 prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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
--------------------------	--

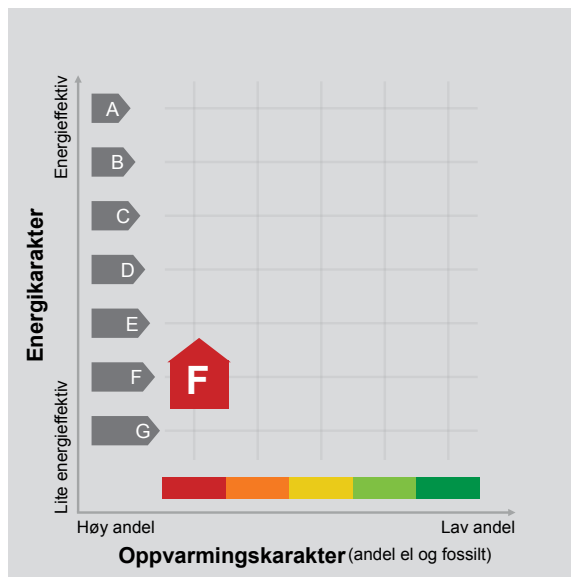
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nattmålsveien 2
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190173674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133803
Dato	11.06.2025



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 29 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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 automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 170
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 varmelementer 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NATTMÅLSVEIEN 2	Beregnet areal	1192.5
Etablert dato	25.03.1977	Historisk oppgitt areal	1193
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	25.03.1977			15/879 (-1193), 15/1228 (1193)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7621119.03	515856.46	0	Ja	1192.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DITLEFSEN VEGARD F190792*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	C/O VEGARD DITLEFSEN, NATTMÅLSVEIEN 2 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Natnmålsveien 2

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190173674		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190173674: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	184
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	184
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nattmålsveien 2	H0101	15/1228	94	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Nattmålsveien 2	U0101	15/1228	90	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	1	90	0	90	0	0	0

.....Sortland..... kommune

MÅLEBREV

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

over

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

Parsellen er gitt br. nr. 1228 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Nattnålsvegen 2 gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 14/2 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. Lars Nyvold

I nærvær av kartvitne

ass.ing. Cato Marthinussen.

Forretningen er utført som kontorforretning og markdata er hentet fra skylddelingsforretning avholdt den 25/4-74. Da møtte ass.ing. Arnulf Olsen for Sortland kommune, som er kjøper og selger.

Grensene er fastlagt i h.h.t. stadfestet reguleringsplan.

GRENSEBESKRIVELSE.

Parsellen grenser:

I Østsørøst mot Skyttervegen l b fra pkt.1 til pkt.2
34,96 m.

I Sørsørvest mot grønnfelt fra pkt.2 til pkt.3 32,20 m

I Vest mot grønnfelt fra pkt.3 til pkt.4 19,01 m.

I Nordvest mot Nattmålsvegen fra pkt.4 til pkt.5
følger grensen en bue m/radien 32,00 m.
Korden mellom pkt.4 og pkt.5 er 15,02 m.

I Nord mot Aspåsvegen fra pkt.5 til pkt.6 følger
grensen en bue m/radien 12,50 m.
Korden mellom pkt.5 og pkt.6 er 12,38 m.

I Nord mot Aspåsvegen fra pkt.6 til pkt.1 følger
grensen en bue m/radien 93,50 m.
Korden mellom pkt.6 og pkt.1 er 23,87 m.

Ingen merknader i protokollen.

Areal: 1.192,70 m².

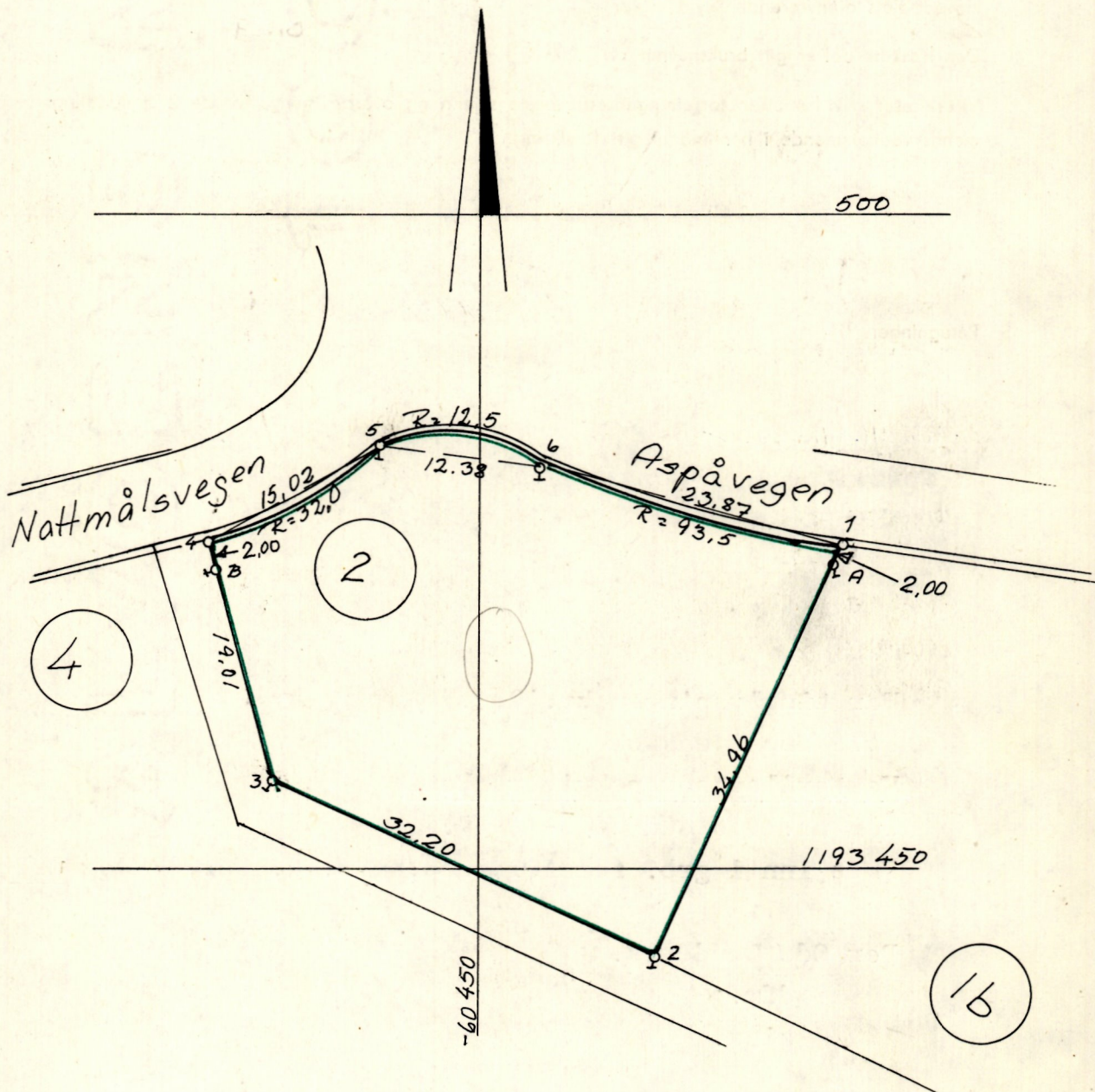
I pkt.ene A - 2 - 3 - B - 5 og 6 er nedrammet jernpåler.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av etterstående kart.

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

		X	Y
Pe/nr.	15V607 1	1193449.674	-60451.133
1	15V608 2	1193417.833	-60465.606
2	15V609 3	1193431.476	-60494.785
	15V610 4	1193449.883	-60499.555
3	15V611 5	1193457.422	-60486.552
4	15V612 6	1193455.256	-60474.356
5	457,46	482,54	
6	445,27	480,37	

B 15V1052 1193447.947 -60499.053

N



Mål: 1.500

Areal: 1.192,7 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 u/fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

~~0,30~~ skm

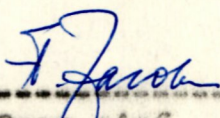
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

0,29
Nattmålsvegen 2

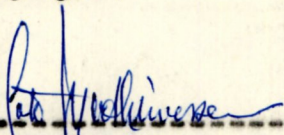
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet den 16.02.1977.

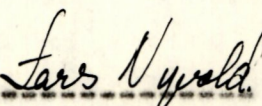
Påtegninger: ³⁾



Oppm. sjef



Kartvitne



Ass.ing.

Fradelingen godkjent i bygningsrådet den 31/1-74,
sak: 28/74.

For tinglysningen kr.40,-.

Ført inn i dagboken ved

Vesterålen sorenskriverembete

som nr.1916 den 25/3- 1977.

Ført inn i grb. for Sortland, gnr.15, bnr.879 og 1228.

Per Odd Wanderås.

dfm.

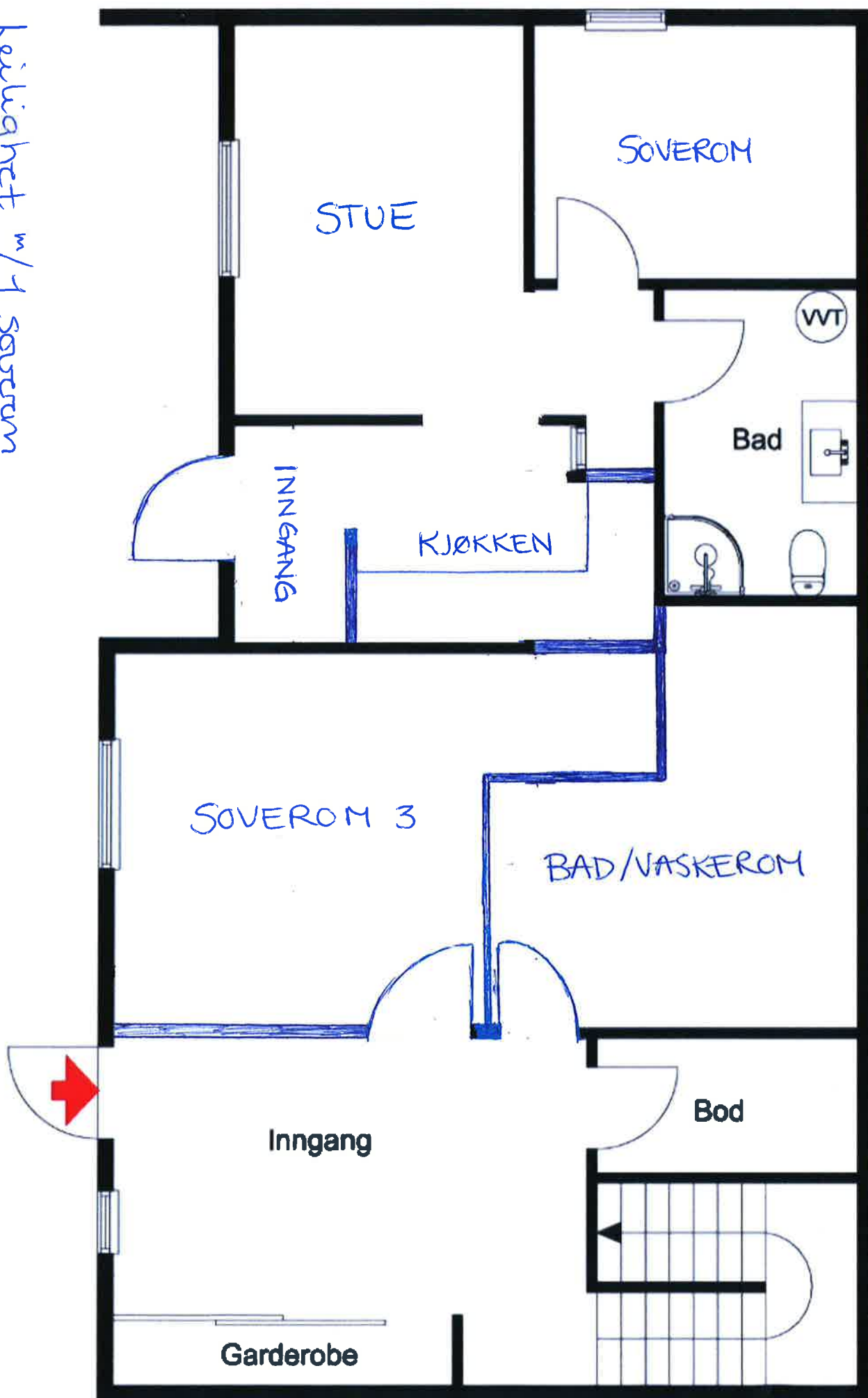
sign.

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

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

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

leilighet m/1 soverom
ca. 30 kvm.
8000,- per mnd inkl. strøm & internett



Avvikelse kan forekomme.

1 etasje

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
NATTMÅLSVEIEN 2		15/1228		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Søk nr.
NYBYGG	ALTAN/LEVEGG/DØR	08.07.85	02.08.85	260/85 260/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
INGEBJØRG OLSEN		Nattmålsveien 2		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
ASBJØRN OLSEN		"		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.
- Bygningens/tilbyggets plassering skal påvises av bygningsssjefen. Arbeidet må ikke settes igang før dette er gjort - jfr. byggeforskriftenes kap. 14:21.
- Før graving skjer må gravetillatelse innhentes. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.

VEDTAK:

1. Søknad dat. 08.07.85 om altan, levegg, altandør godkjennes.

2. Asbjørn Olsen godkjennes som ansvarshavende.

Vedtaket er fattet hjemmel i b.lovens §§ 93 og 98.

Sted og dato	Stempel
Sortland	02.08.85.
	Johan H. Weydahl
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvemyndighet	☐
---	-----------------------------------	--	---	--------------------------

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

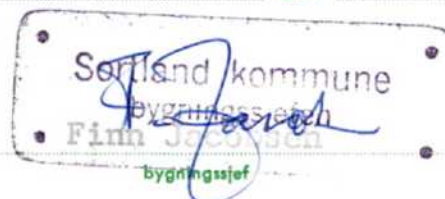
Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse) Nattmålsveien 2, Sortland		Matr.nr. 15/1228	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Boligbygg	Byggets art Nybygg	Søknadens dato 20/6-77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 30/6-77 sak 268/77		
Byggherrens navn Sissel Olsen		Adresse Ånstad, Sortland		Telefon	
Anmelderens navn Arne Jensen		Adresse 8423 Maurnes		Telefon 2623	
Ansvarshavendes navn Arne Jensen		Adresse " "		Telefon	

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Sortland den 05.07.77.



Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐



Vegard Ditlefsen
Nattmålsveien 2

8402 SORTLAND

GNR. 15 BNR. 1228 - BEHANDLING AV TILTAK PBL. § 20-4 FOR TILBYGG, NY BALKONG OG BRUKSENDRING, NATTMÅLSVEIEN 2

Delegasjonssak	Delegasjon
546/19	Delegert administrasjon

Adresse: Nattmålsveien 2	Gårdsnr.: 15	Bruksnr.: 1228	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tiltakshaver: Vegard Ditlefsen Nattmålsveien 2 8402 SORTLAND				
Tiltakets/ byggets art: Tilbygg i form av gjenbygging av eksisterende balkong og oppføring av ny, samt bruksendring fra garasje til inngangsparti.			Tiltakets størrelse: BRA: 8 m ² BYA: 7 m ²	
Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav a) og d) og 20-4 bokstav a) gis det tillatelse i ett trinn for oppføring av tilbygg og bruksendring.				

Vilkår: 1. Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg, eller på kommunens nettside: https://www.sortland.kommune.no/tjenester/plan-bygg-eiendom-og-kart/bygge-rive-eller-endre/gravemelding/ 2. Tiltaket eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.
Tegningsdokumentasjon: Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger: - Plan 1, mottatt 15.10.2019. - Plan 2, mottatt 15.10.2019. - Perspektivtegning, mottatt 15.10.2019. - Fasadetegning, mottatt 15.10.2019.
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen, og tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Det er tiltakshavers ansvar å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven, med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesakforskriften § 8-1 og ev. § 8-2.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden gjelder oppføring av to tilbygg og bruksendring av rom på eiendommen gnr. 15 bnr. 1228, Natnmålsveien 2.

Eksisterende garasje skal bruksendres til inngangsparti og garasjeport erstattes med ytterdør.

Tilbyggene består i gjenbygging av eksisterende balkong og oppføring av en ny balkong. Gjenbyggingen av balkongen medfører ikke økt bebygd areal, men øker bruksareal med 8 m²-BRA. Ny balkong får 7 m²-BYA, blir 7 m lang og 1 m bredt.

Eiendommen har et areal på 1192 m², og eiendommens samlede grad av utnyttning som følge av tiltaket blir ca. 10,7 %-BYA. For tiltaket forblir minste avstand til nabogrense og nærmeste bygning uendret, og minste avstand til midten av veg blir 1 m kortere tidligere.

Vann og avløp:

Tiltaket medfører ingen endringer av eksisterende forhold til vann og avløp.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til frittliggende småhus bebyggelse gjennom reguleringsplan Vestmarka 1, vedtatt 19.09.1973.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til boligformål gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2017, vedtatt 03.09.2015.

Nabovarsling:

Det kreves ikke nabovarsling for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. SAK10 § 5-2 femte ledd.

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

Visuell kvalitet:

Tiltakenes størrelse, form, og overganger mellom tak, vegg, hjørner og grunnen gir tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter i forhold til dets funksjon og seg selv.

Tiltakenes form og volum avviker ikke fra eksisterende bebyggelsesstruktur i nabolaget og vil ikke dominere omgivelsene. Samspill av uteareal mellom og rundt bebyggelsen på tomten gir tilfredsstillende visuell kvalitet.

Summen av tiltakene innehar etter bygningsmyndigheten sitt skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, og samsvarer dermed med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:

Tiltakshaver/utbygger har ikke anledning til å brenne rester av bygningsmaterialer, emballasje mv. for å kvitte seg med det, på åpent bål eller i forbrenningsovn. Alt avfall skal leveres til godkjent mottak.

Graving i forurenset grunn:

Graving i forurenset grunn er regulert av kapittel 2 i forurensningsforskriften. Dersom det under gravearbeider oppdages forurensning i grunnen plikter tiltakshaver å stanse igangsatt terrenginngrep og gjennomføre undersøkelser iht. forurensningsforskriftens § 2-4, samt sørge for videre oppfølging av saken iht. forskriften.

Kulturminner:

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

Forholdet til utvalgte naturtyper:

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen og artsdatabanken uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndigheten det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Gebyrorientering:

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Søknaden inneholder flere tiltak, hvor kun høyeste tiltakssats av de omsøkte tiltak skal betales, jf. gebyrforskriften punkt 1.11. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
5.2 Søknad uten ansvarsrett etter pbl. § 20-1 bokstav a), jfr. § 20-4 bokstav a)	3.300,-	1	3.300,-	Vegard Ditlefsen
5.2 Enkle bruksendringer etter pbl. § 20-1 bokstav d), jfr. § 20-4 bokstav a)	3.300,-	0	0,-	Vegard Ditlefsen
5.2 Søknad uten ansvarsrett etter pbl. § 20-1 bokstav a), jfr. § 20-4 bokstav a)	3.300,-	0	0,-	Vegard Ditlefsen

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 25-2.

Myndighet:

Saken er regelstyrt og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

Klagerett:

Vedtak om byggetillatelse eller avslag på byggesøknader er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen, påhviler tiltakshaver.

Med hilsen

Ann-Kristin Vinje
Kommunalsjef Plan og utvikling

Rita Brekken
Byggesaksbehandler/rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Nattmålsvegen 2 SORTHAND		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 15/1228		
Arbeidets art BOLIGBYGG	Bygningens art NYBYGG	Dato for søknad 20/6-77	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 30/6-77	Sak nr. 268/77
Byggherre SISSEL OLSEN		Adresse SORTHAND		Tlf.
Anmelder ARNE JENSEN		Adresse HAURNES		Tlf.
Ansvarshavende ARNE JENSEN		Adresse —		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

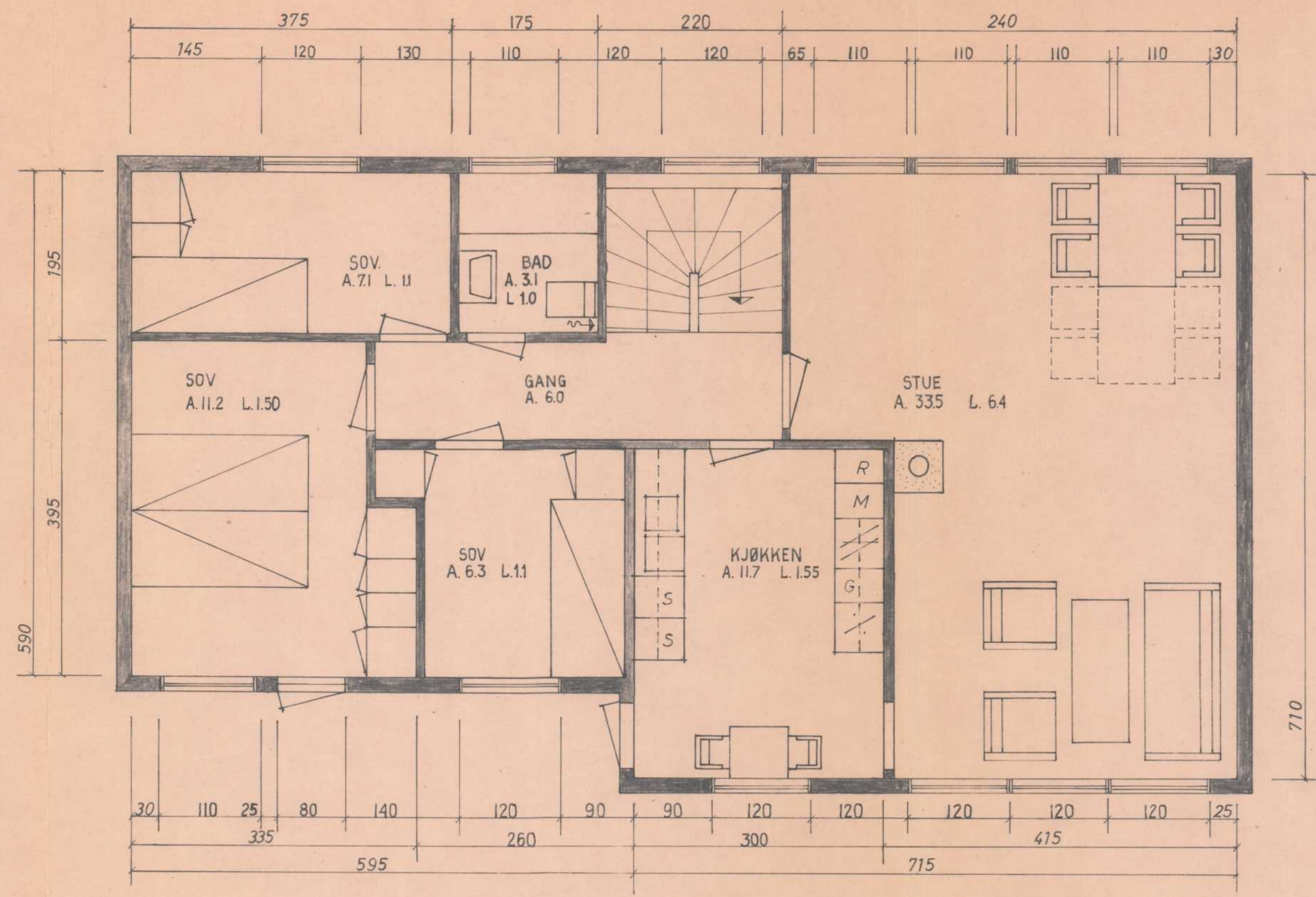
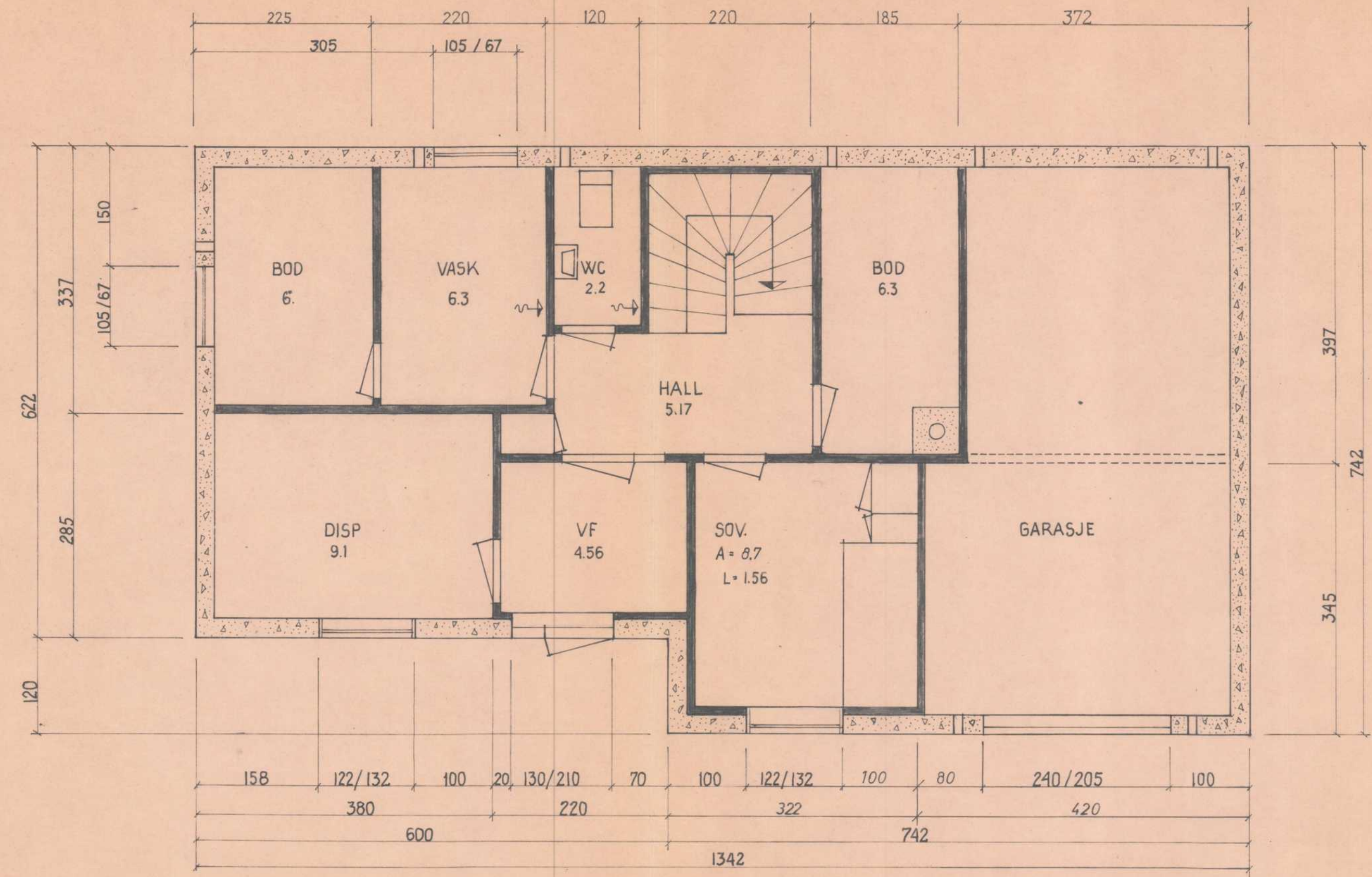
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

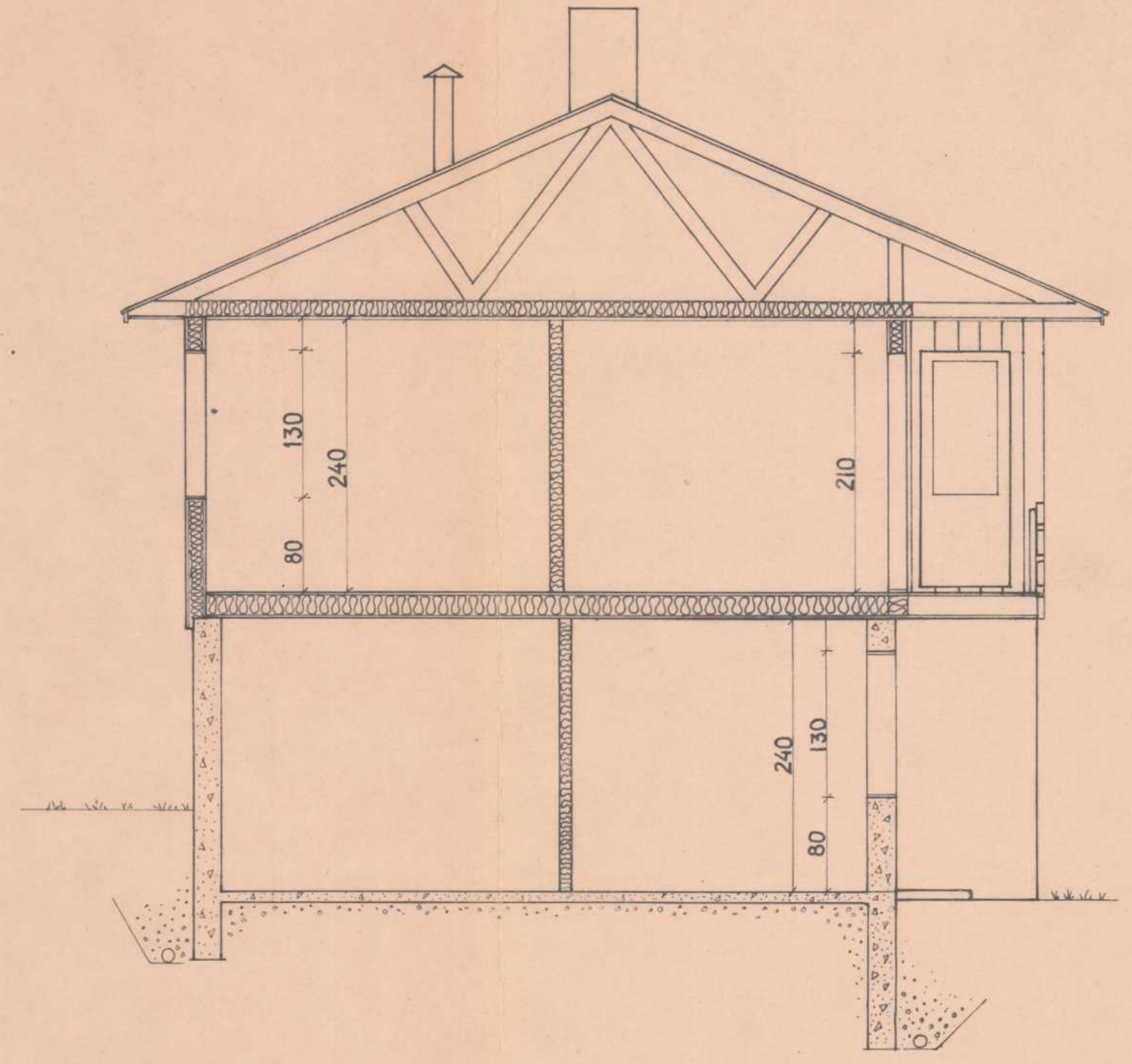
Ev. merknader:

Sted og dato SORTHAND 15.11.78	Stempel Cato Hæthimssen
Underskrift	

Sendes til	☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐
------------	---	-----------------------------------	---	--	--------------------------



MÅLSETTING ER BEREGNET UT FRA 15 cm. ISOLASJON
I YTTERVEGGER



LEIEAREAL 1.ETG. : 85.8
KJELLERETG. : 14.2
SUM LEIEAREAL : 100.0

HUSTYPE NR.
7702

HUSBANKENS REG.NR.

PRODUSENT :
MAURNES
TREVAREFABRIKK
8423 MAURNES

NATURLIG TERENG
PLANERT TERENG

BYGGH.

Behandler og godkjenner i
møte i Sørland bygnings-
råd 26.7.77
Se forøvrig utskrift
sak 268/77
Sørland bygningsråd
Sørland, 29.7.77
Elin Hørdan

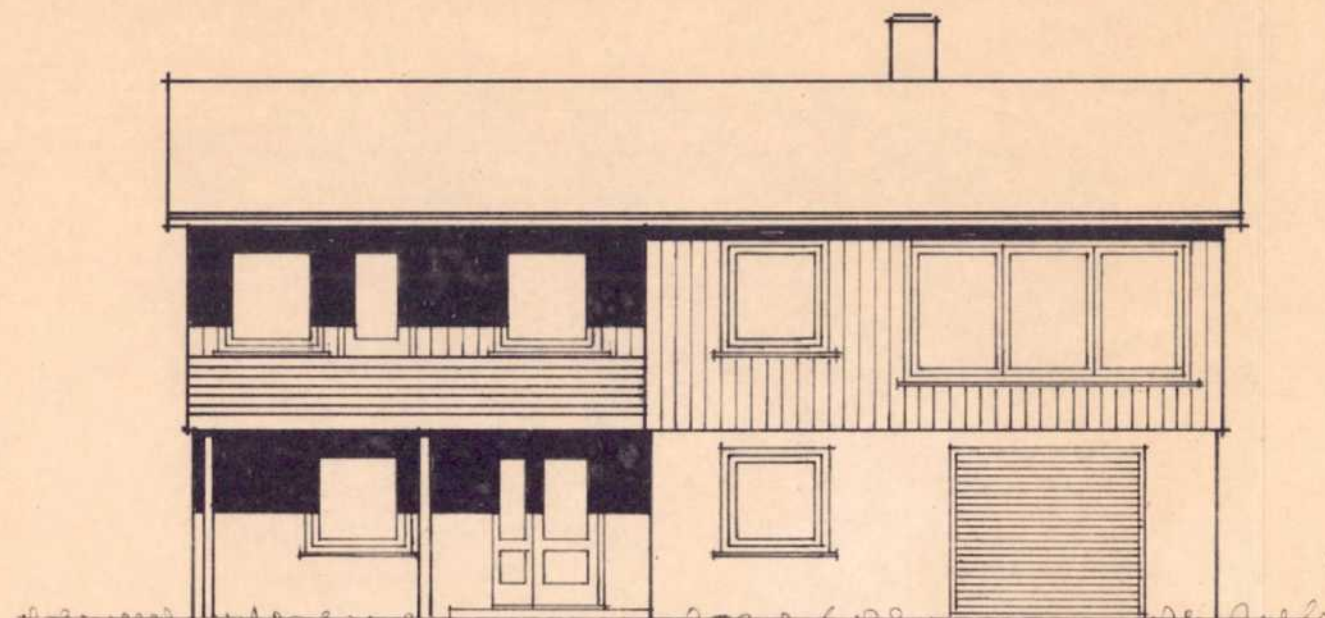
REVIDERT : 26.7.77.

PLAN KJELLERETG.
PLAN 1.ETG.
VERTIKALSNITT

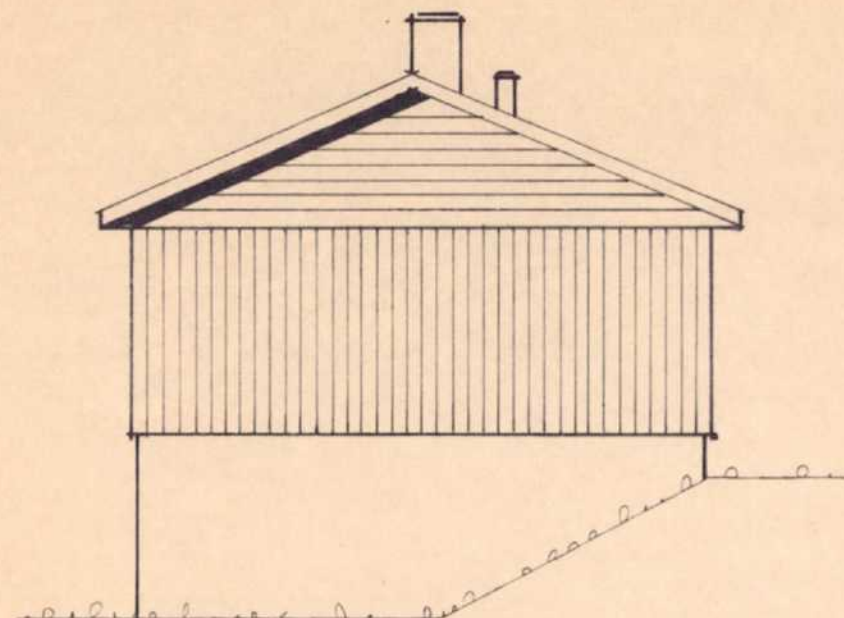
MÅL : 1:50
DATO : 20.6.77

TEGNET AV :
A. JENSEN

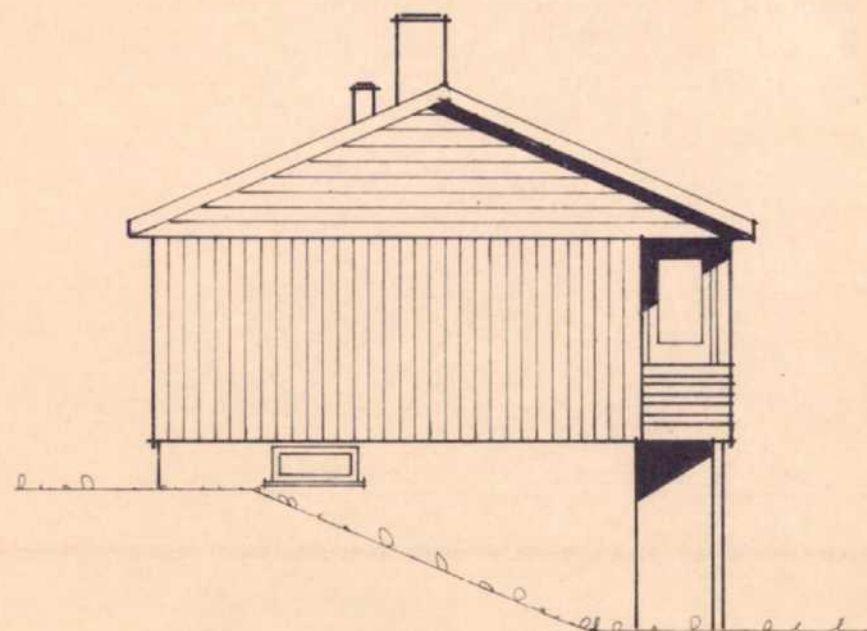
TEGN.NR. 1



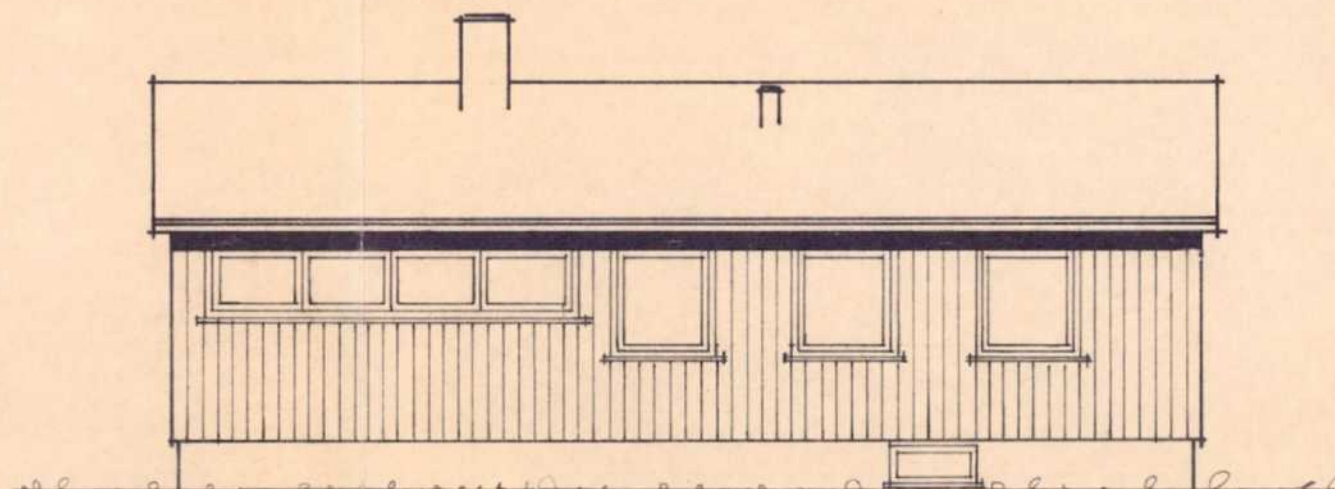
FASADE SÖR



FASADE ÖST



FASADE VEST



FASADE NORD

HUSTYPE NR.
7702

HUSBANKENS REG. NR.

PRODUSENT:
MAURNES
TREVAREFABRIKK
8423 MAURNES

NATURLIG TERENG
PLANERT TERENG

BYGGH

KOMMUNE

Behandlet og godkjent i
møte i Sørland bygningss-
råd 30.06.77

Se forevrig utskrift
sak 268/77

Sørland bygningssråd
Sørland, 29/7-77

Elin Madson

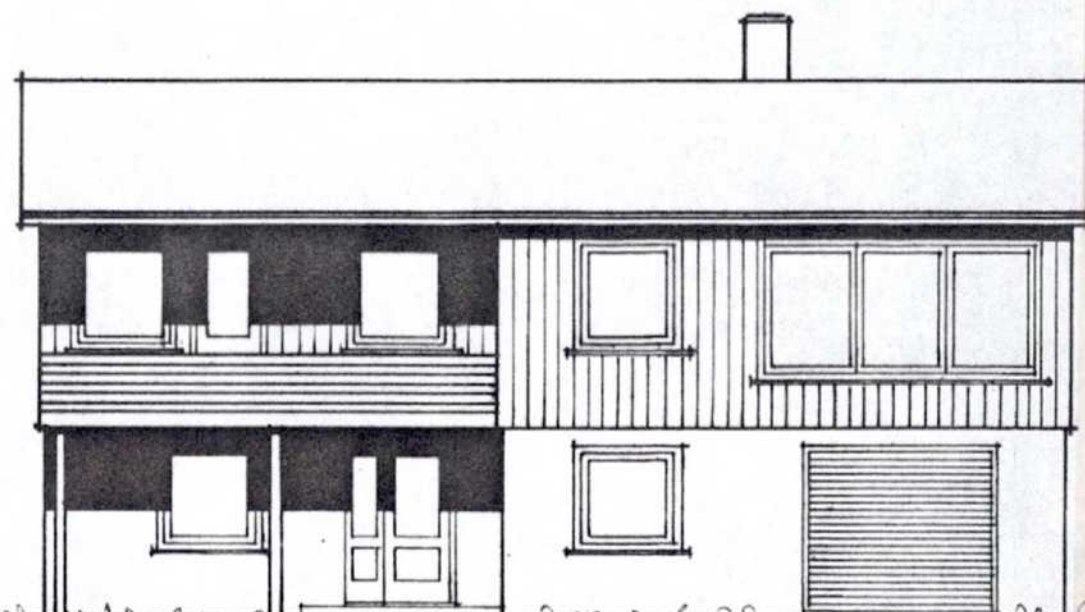
FASADER

MÅL
1 : 100

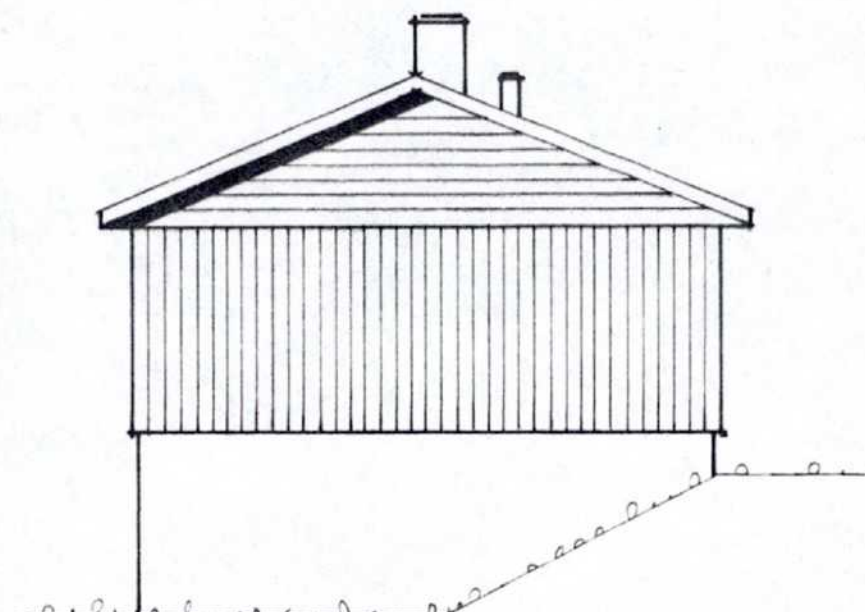
DATO
9. 6. 77.

Tegnet av:
A. Jensen

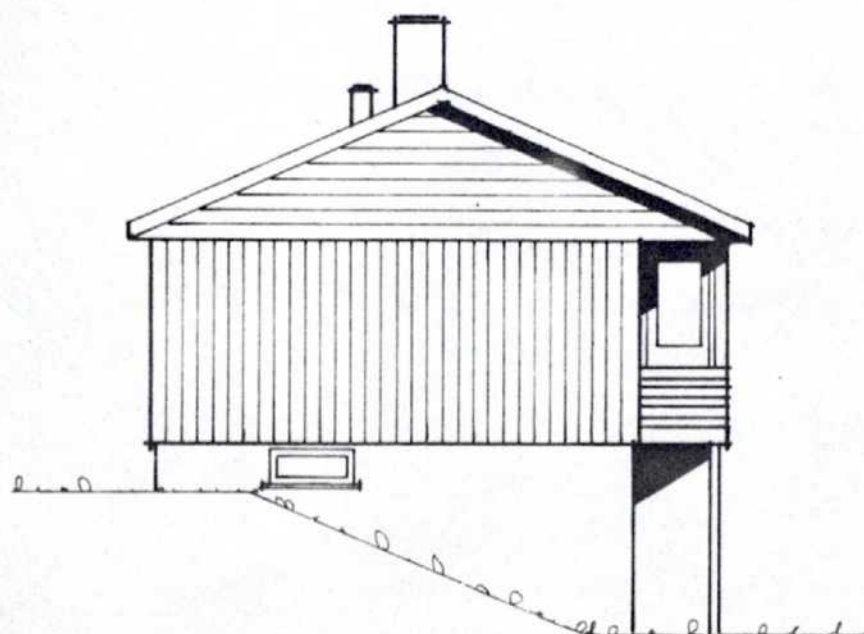
TEGN. NR. 2



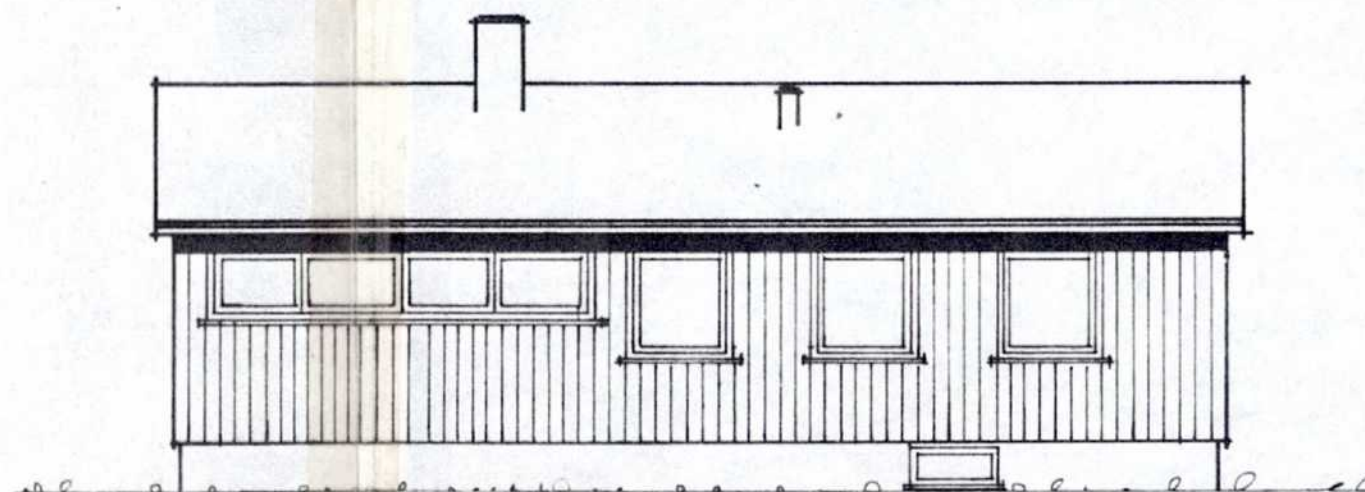
FASADE SÖR



FASADE ÖST



FASADE VEST



FASADE INORD

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 30.06.77

Se forevrig utskrift
sak 268/77

Sortland bygningsråd
Sortland, 5.7.77

R. Jensen

HUSTYPE NR.

7702

HUSBANKENS REG. NR.

PRODUSENT :
MAURNES
TREVAREFABRIKK
8423 MAURNES

NATURLIG TERENG

PLANERT TERENG

BYGGH

KOMMUNE

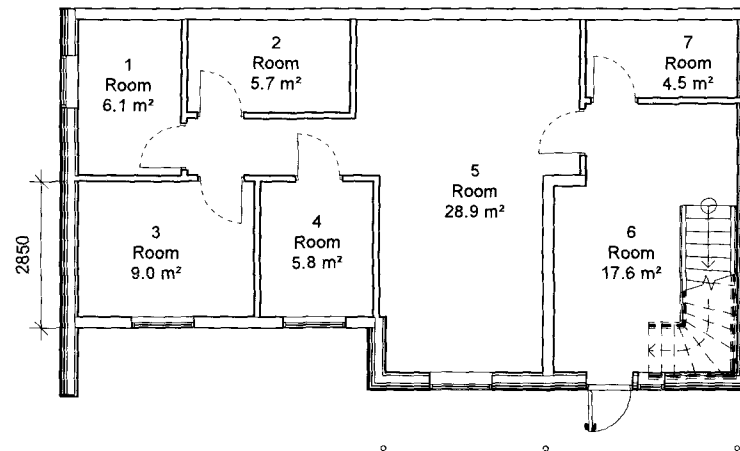
FASADER

MÅL
1 : 100

DATO
9. 6. 77.

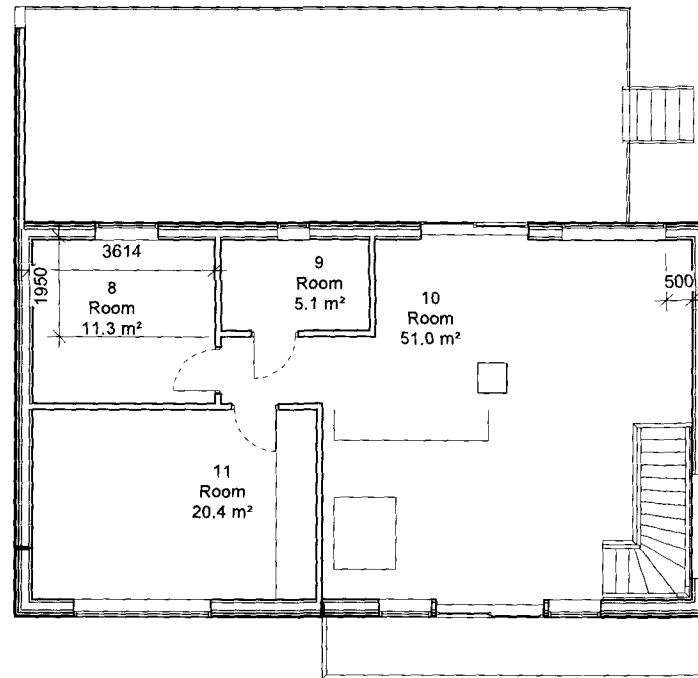
Tegnet av:
A. Jensen

TEGN. NR. 2



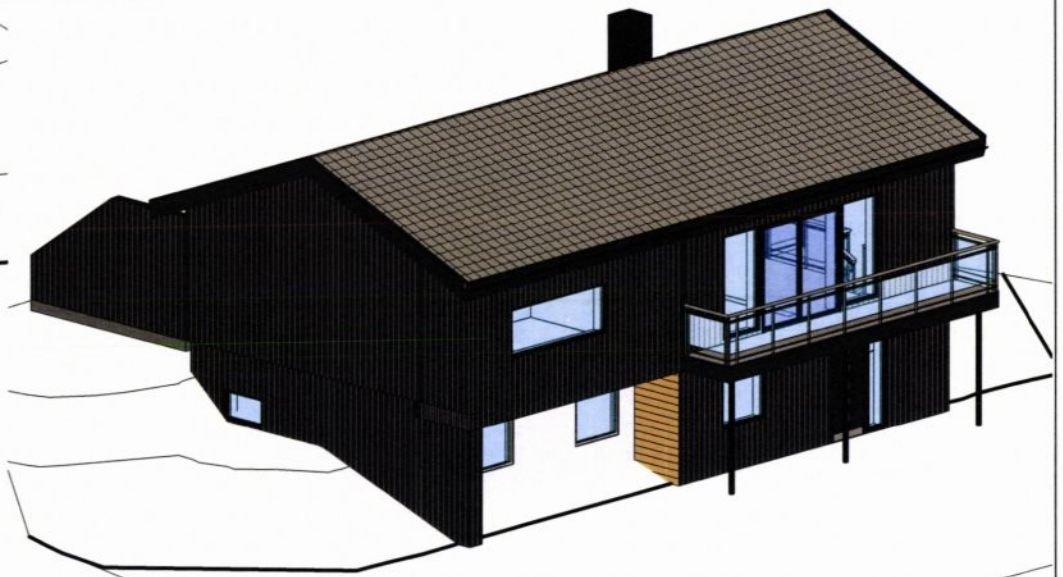
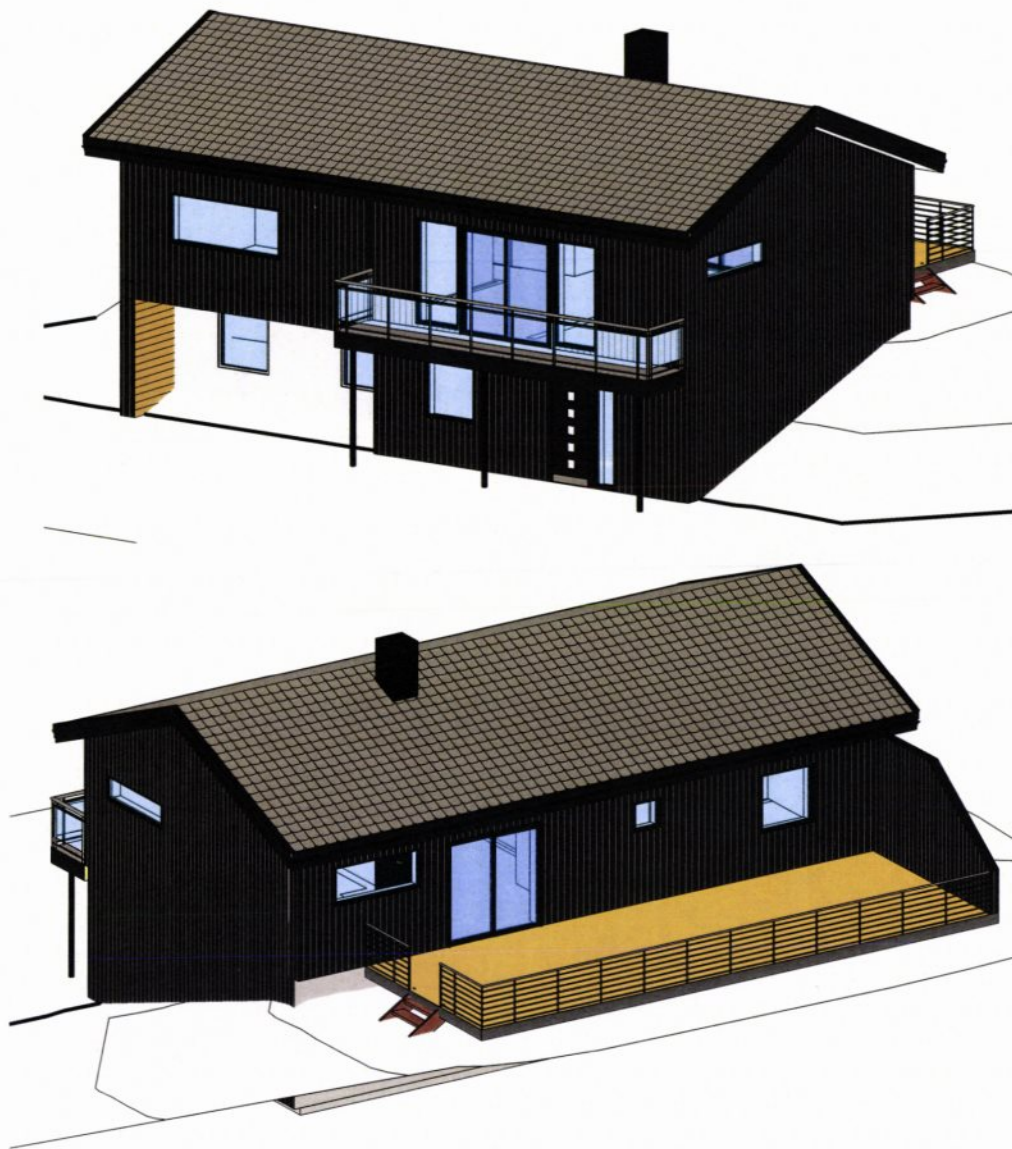
No.	Description	Date

Prosjekt	Plan 1		
	Project number	xxx xx	001 A 231 20 003 1 : 100
	Date	Issue Date	
	Drawn by	Author	
	Checked by	Checker	
Scale			



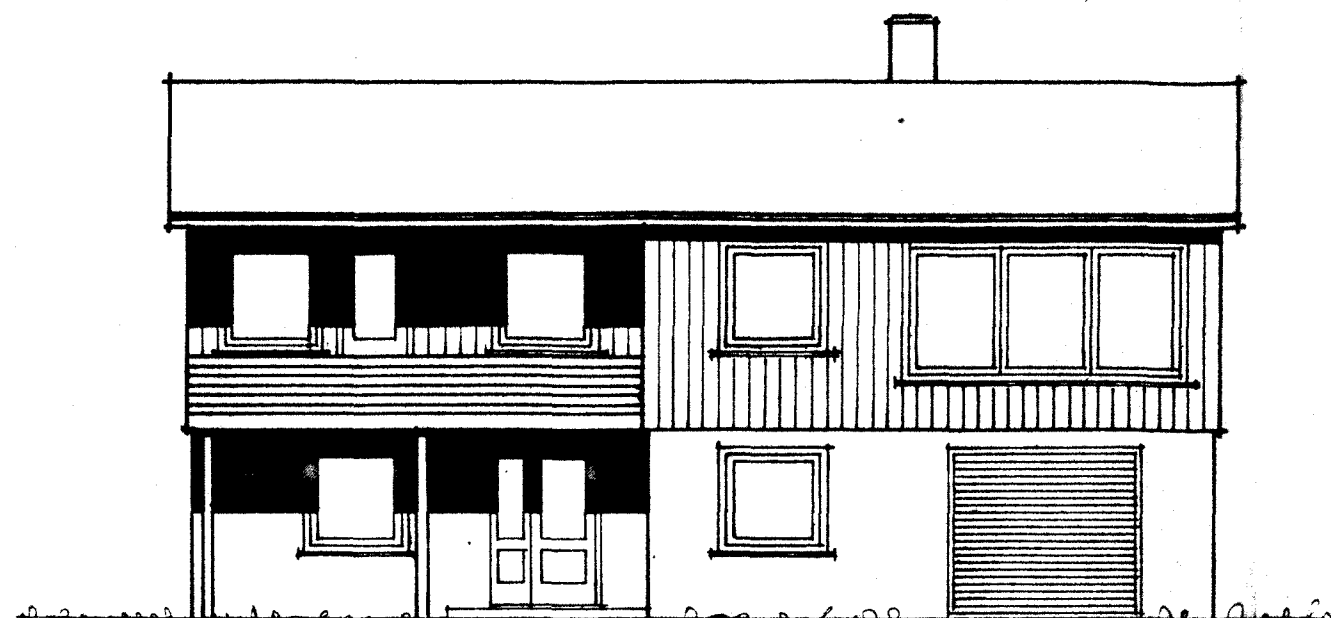
No.	Description	Date

Prosjekt		Plan 2	
		Project number	xxx xx
		Date	Issue Date
		Drawn by	Author
		Checked by	Checker
		Scale	001 A 231 20 004 1 : 100

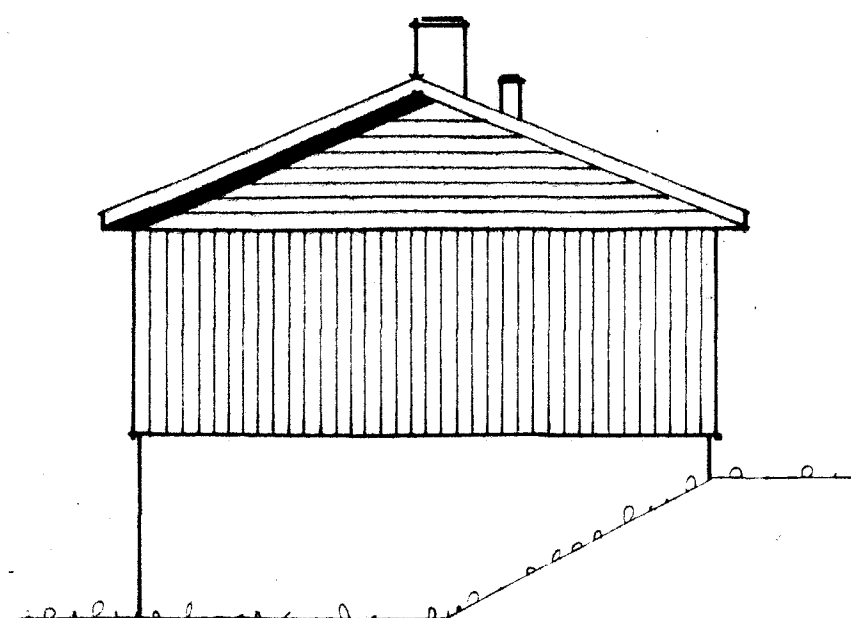


No.	Description	Date

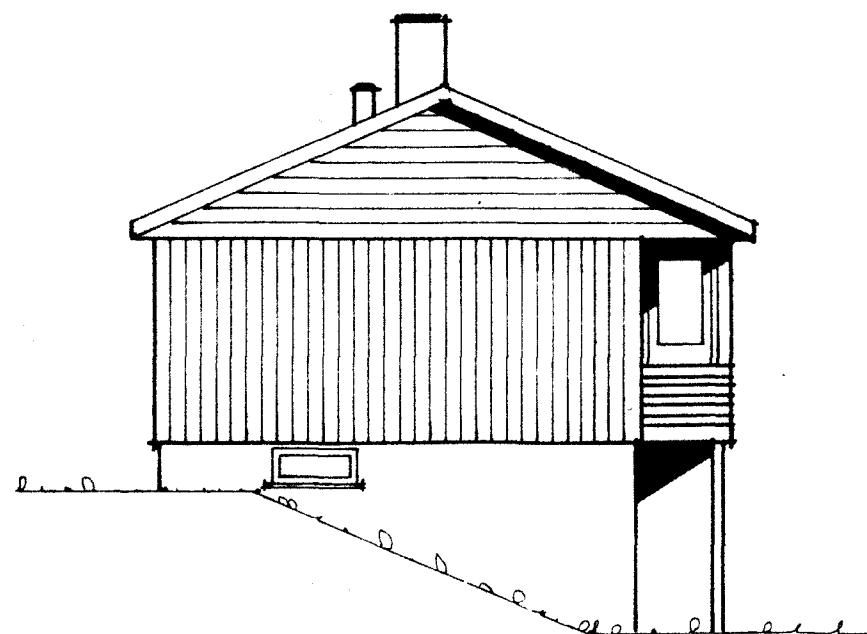
Prosjekt		Perspektiv	
		Project number	xxx xx
		Date	Issue Date
		Drawn by	Author
		Checked by	Checker
		001 A 231 20	
		005	
		Scale	



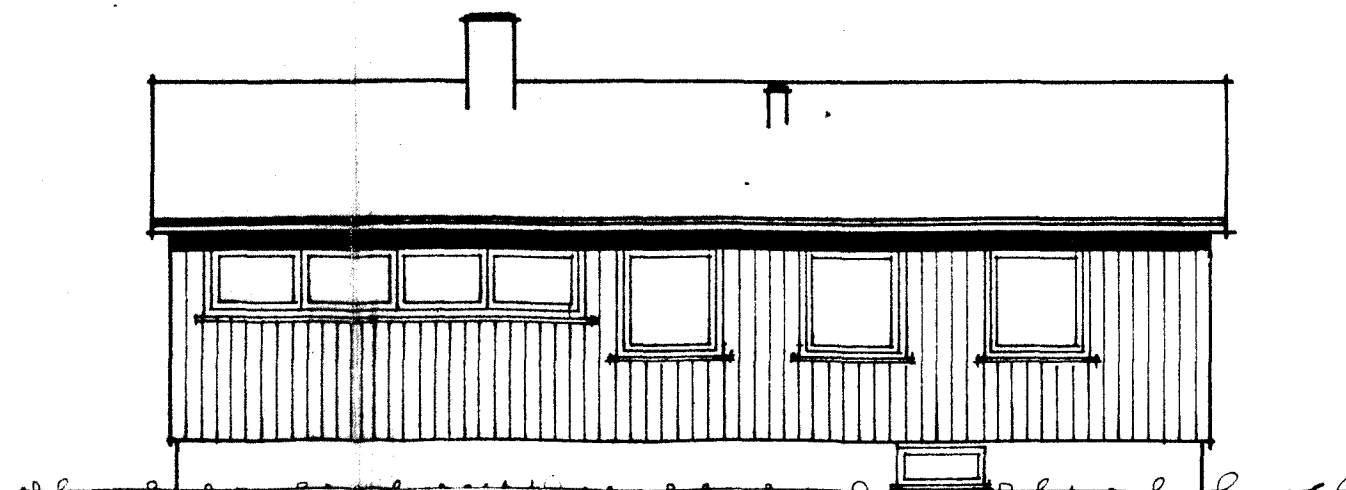
FASADE SÖR



FASADE ÖST



FASADE VEST



FASADE INORD

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 30. 06. 77

Se forøvrig utskrift
sak 268/77

Sortland bygningsråd
Sortland, 5. 7. 77

R. Jensen

HUSTYPE NR.

7702

HUSBANKENS REG. NR.

PRODUSENT :
MAURNES
TREVAREFABRIKK
8423 MAURNES

NATURLIG TERENG

PLANERT TERENG

BYGGH

KOMMUNE

FASADER

MÅL
1 : 100

DATO
9. 6. 77.

Tegnet av:
A. Jensen

TEGN. NR. 2



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1228	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	243821854	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190173674	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nattmålsveien 2, 8402 SORTLAND
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243821854.			

BruksenhetId	243821853	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190173674	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nattmålsveien 2, 8402 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.02.2017	Tilsyn av fyringsanlegg	22.08.2013	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1228
Adresse: Nattnålsveien 2
Dato: 23.05.2025
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.



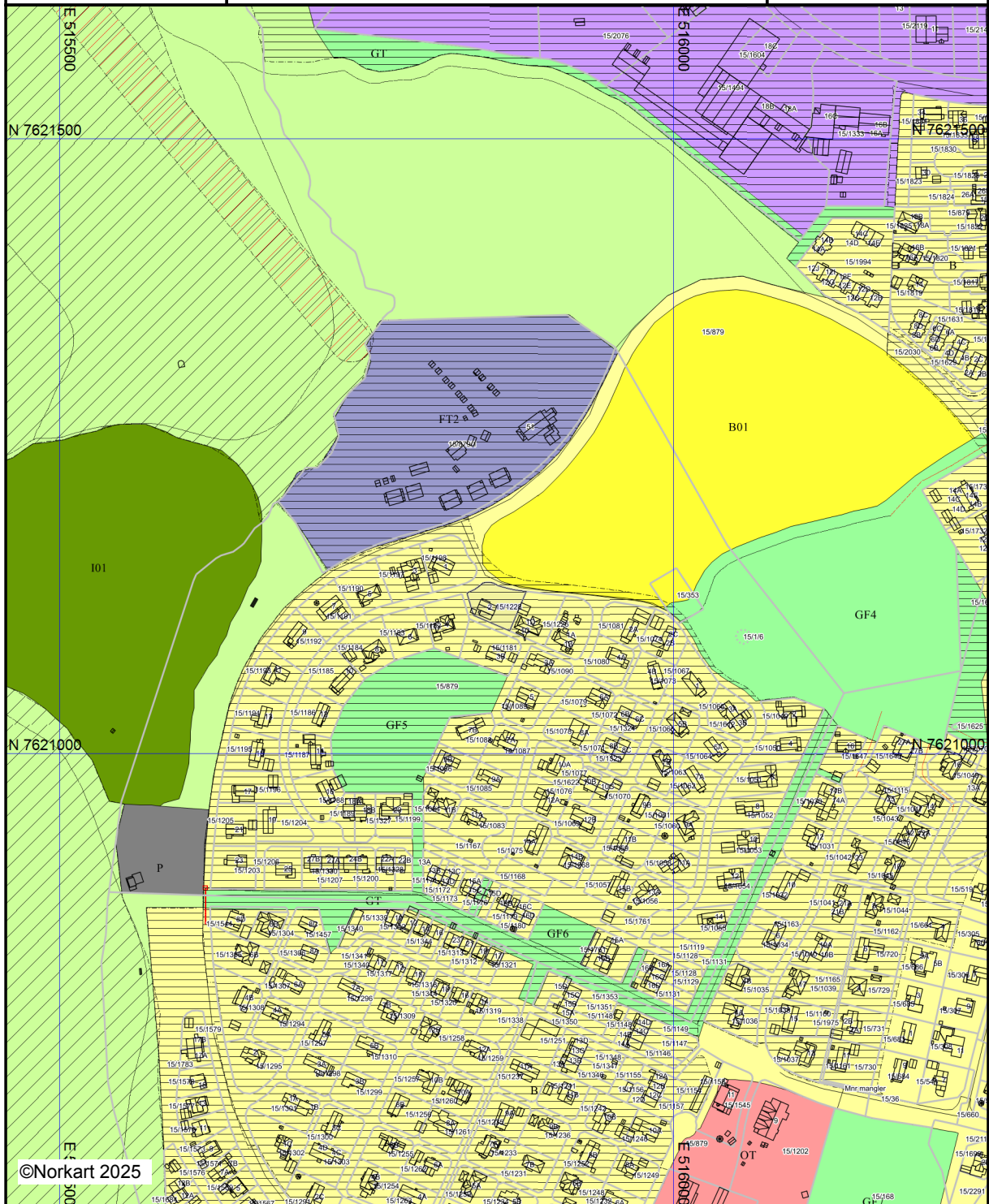
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1228
Adresse: Nattnålsveien 2
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

Nattmålsveien 2

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sortland videregående	15 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		1.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 28 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	14 min	🚶
306 elever, 20 klasser		1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
424 elever, 30 klasser		1.2 km
Sortland videregående skole	15 min	🚶
650 elever, 32 klasser		1.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	15 min	🚶
--------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

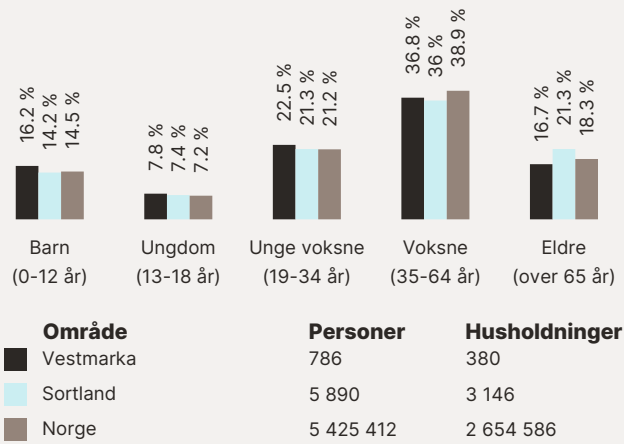


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestmarka barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
96 barn		0.7 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	14 min	🚶
27 barn		1.3 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
33 barn		2.3 km

Dagligvare

Kiwi Havnegata Sortland	18 min	🚶
PostNord		1.6 km
Coop Mega Sortland	20 min	🚶

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

10 min 

Ballspill

0.9 km
- 

Sortland idrettsplass

12 min 

Ballspill, sandvolleyball

1 km
- 

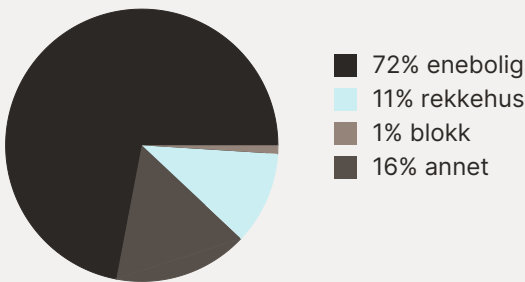
Expo Trening

16 min 
- 

Family Sports Club Sortland

19 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

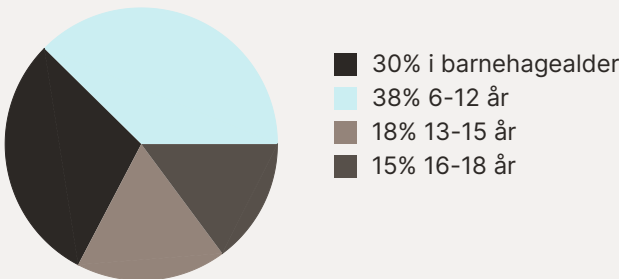
Skibsgården Senter

19 min 
- 

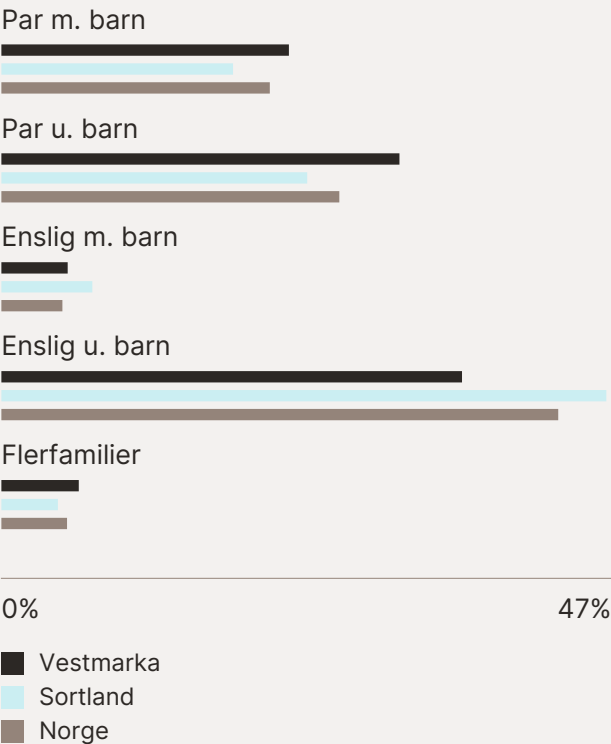
Apotek 1 Sortland

20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

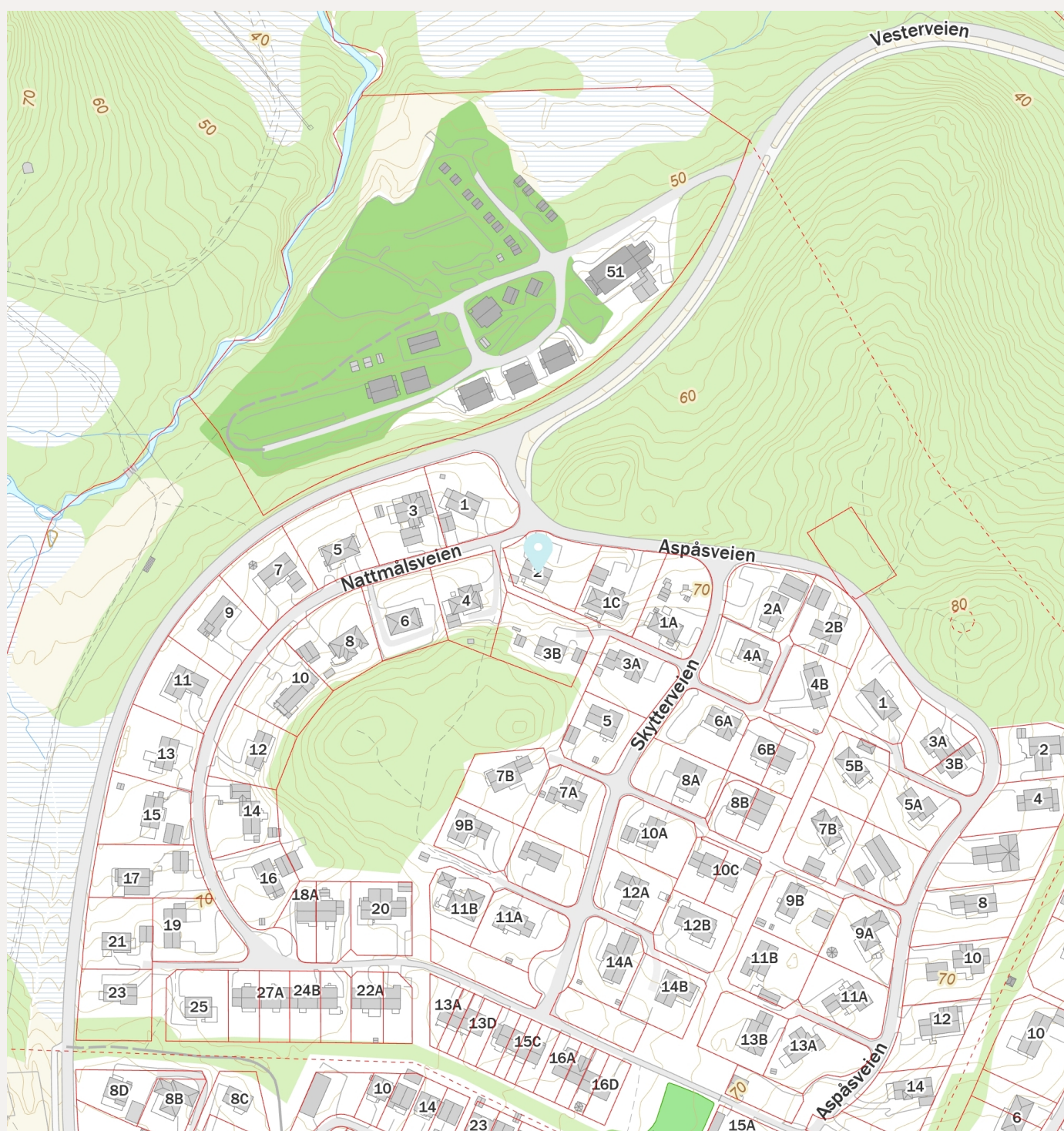
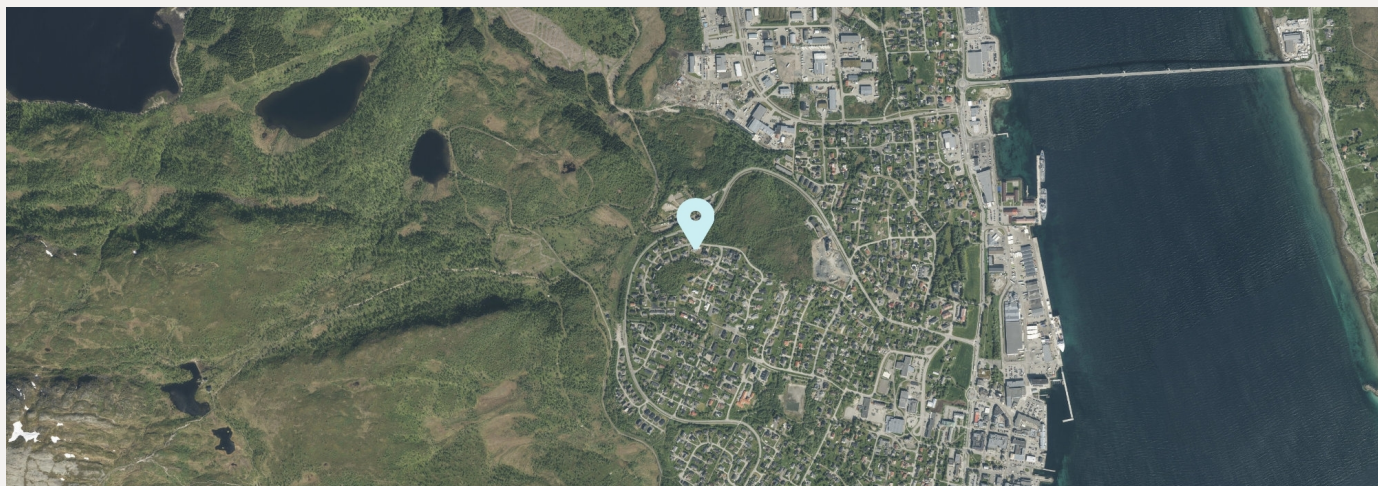


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Nattmålsveien 2

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sortland videregående	15 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		1.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 28 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	14 min	🚶
306 elever, 20 klasser		1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
424 elever, 30 klasser		1.2 km
Sortland videregående skole	15 min	🚶
650 elever, 32 klasser		1.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	15 min	🚶
--------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

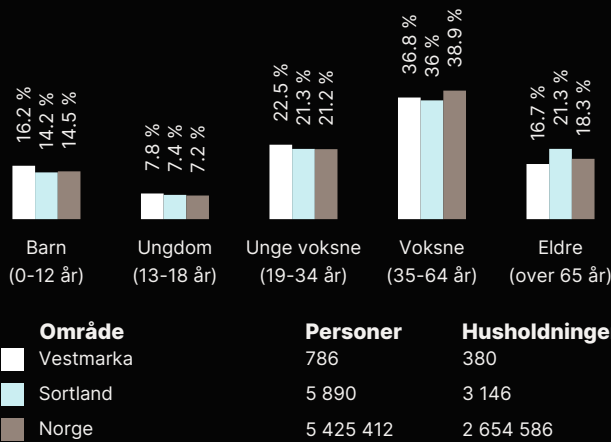


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestmarka barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
96 barn		0.7 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	14 min	🚶
27 barn		1.3 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
33 barn		2.3 km

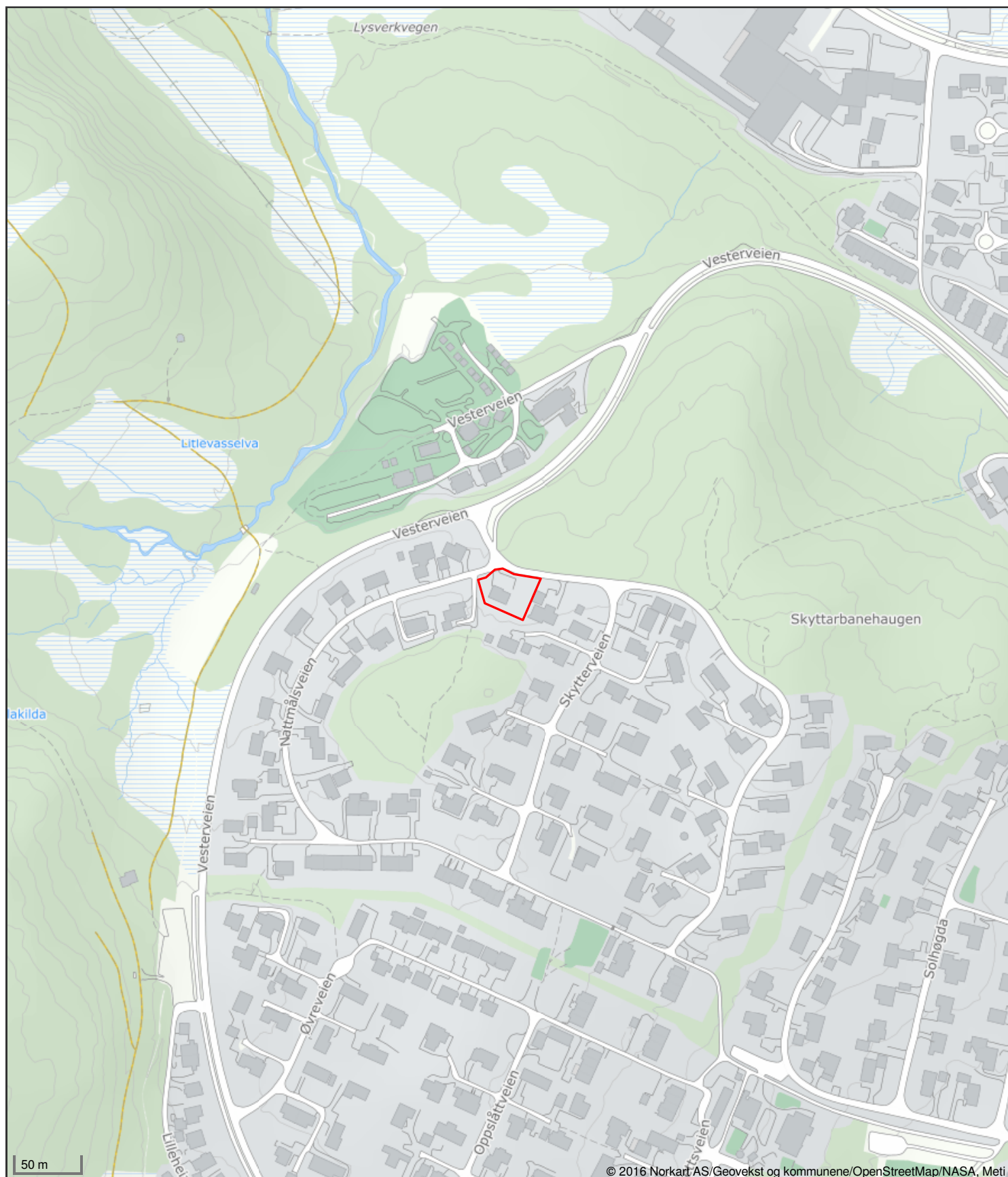
Dagligvare

Kiwi Havnegata Sortland	18 min	🚶
PostNord		1.6 km
Coop Mega Sortland	20 min	🚶



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

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1228//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1228	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nattmålsveien 2, 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	1 192 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 192 m ²	
	KPHensynsonenavn	1973012	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973012
Navn	Vestmarka I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf
Delarealer	Delareal 1 141 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 51 m ²
	Formål Felles avkjørsel

Kommuneplanens arealudel

Mai 2011

AREALFORMÄN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

		Eksisterende arealformål				Nytt arealformål			
Formål	SOSI-kode		Fargekode				Fargekode		
			Hex	RGB	CMYK		Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110		FFFFF9	255-255-153	0-0-80-0		FFFFF6	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Foreninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6668	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-40
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-40-0		669900	102-183-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6660	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	163-61-102	40-0-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC00 FFFFFF	255-204-0 256-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0		E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

[illegible]

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

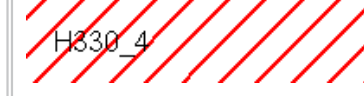
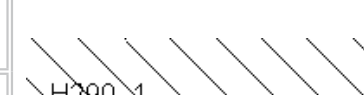
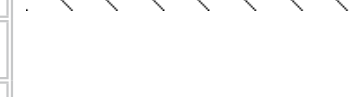
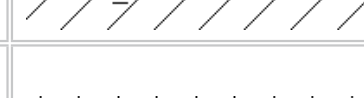
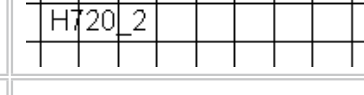
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONER

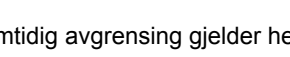
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsl	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akkvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DDFF	0-236-238	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0		1) FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

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

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

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

PUNKTSYMBOL

[illegible]

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

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: 15/1228
Adresse: Nattnålsveien 2
Utskriftsdato: 23.05.2025
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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



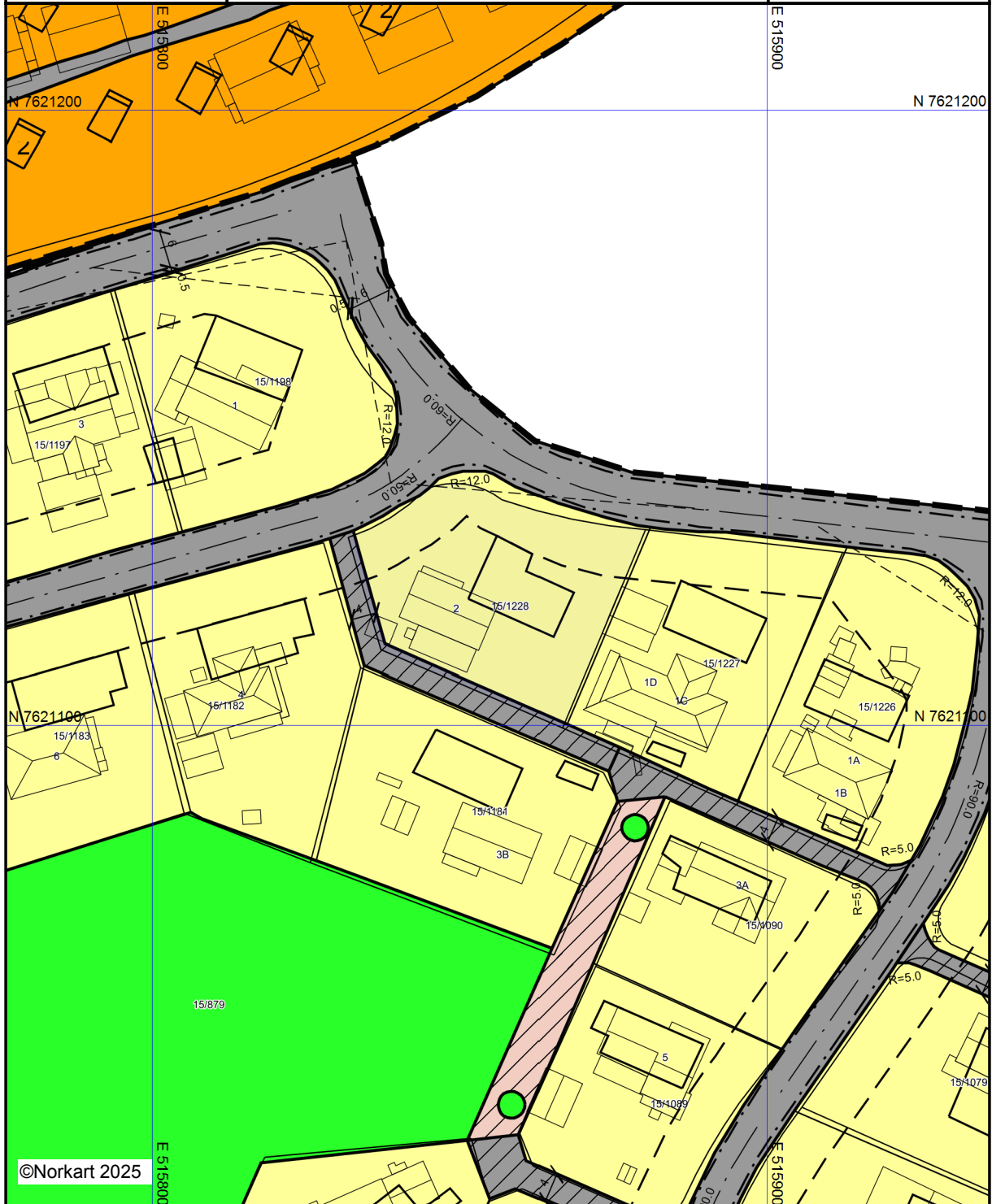
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1228
Adresse: Nattnålsveien 2
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1000



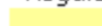
UTM-33



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