

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holmenveien 5, 8407 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 29, bnr. 106

## Markedsverdi

### 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 12981-1250

Referansenummer: RR5599

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

### Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i landlige, rolige omgivelser.

Byggeår for bygninger er ikke kjent. Ut fra at skylddelingsforretning ble avholdt i 1953, er det grunn til å tro at bygningen er fra rundt 1954.

Det er ikke fremlagt andre opplysninger om år for oppussinger eller tilbygg. Skisse ifm tilbygg mot øst er ikke datert.

Ifølge hjemmelshaver ble det gjort "en større jobb med oppussing i 2008" (før han overtok). Dette omfatter trolig mest innvendig oppussing. Arbeider er trolig i hovedsak utført av tidligere eier.

Begge bygninger er preget av til dels stor slitasje. Det vil være nødvendig med omfattende arbeider, både ut- og innvendig. Garasjen bør rives og ny garasje settes opp.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Tak

På eldste del er det A-tak, plassbygde takstoler i tre, taktekke av bølgeeternitt. Alder er ikke kjent, men eternitten kan være fra byggeår.

Undertak av tro-bord, pålagt papp.

Udergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 10 cm Glava. Adkomst via luke i gang.

Tilbygget har A-tak, takstoler i tre. Taktekke av metallplater. Det er ikke lagt undertak.

Udergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 15 cm Glava.

Det er ikke montert takrenner/nedløp, men det er montert rør i bakken som ser ut til å være tilknyttet drenering.

#### Yttervegger

Yttervegger i tre, nøyaktig utførelse er ikke kjent. Vegger er kledd utvendig med liggende panel.

For det meste "nyere" kledning, eldre kledning på eldste del mot nord.

I eldste del er yttervegger i kjeller av betong med sparestein.

I tilbygget ser det også ut til å være støpt, men dette er ikke fastslått 100 %.

#### Vinduer og dører

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass av forskjellig årgang.

Vinduer mot vest er fra 1984, stue mot sør fra 1983 og 88, mot nord fra 85, vindu på kjøkken og bad/vaskerom er fra 1991.

Inngangsdør med glassfelt (2019).

Dør med glassfelt (1995) fra stue mot vest.

I kjeller er det malte vinduer med 2-lags glass.

Enkel, panelt kjellerdør.

#### Annet utvendig

Veranda i tre ved inngangsparti.

Det er støpt ned flere fester, som trolig var beregnet for en ny veranda. Tilsvarende fester er støpt ned mot vest.

Trapp i tre til veranda ved inngang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater 1.etg

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

Vegger: Malte plater i alle rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Etaseskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter

byggeårenes normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

#### Overflater kjeller

Gulv: Betongdekke. Bortsett fra rom mot vest, ser dekke relativt nytt ut.

Vegger: Pussflater og OSB-plater.

Himling: Asfaltplater mot øst og vest, OSB-plater i midten.

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

#### Pipe og ildsted

Det er 2-løps pipe i teglstein, trolig fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Sotluke i kjeller.

Utvendig beslag er montert, det ene løpet er tettet. Pipebeslag nytt 2019.

#### Innvendige dører

I 1.etg er det fyllingsdører i tre. Glassfelt i dør mellom VF/gang og gang/stue,

I kjeller er det 2 hjemmelagde dører at tre og/eller OSB.

#### Skap og reoler

Ca 95 cm klesskap i VF.

Ca 95 cm klesskap på soverom mot sørøst.

En del hyller/reoler i kjeller.

#### Varme generelt

Stråleovn på vegg på bad/vaskerom (ikke testet).

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Rommet ble ifølge hjemmelshaver trolig pusset opp av forrige eier i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra tilstanden settes det en generell TG3 for badet.

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

Det er vinylbelegg på gulv (minimum 2 lag). Oppvarming med stråleovn på vegg.

Rommet har sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Innredning med slette fronter (2 typer). Ca 90 cm benk med

integreert vask, skap under. 2 stk 15 cm speilskap, lyslist.

Ca 60 cm klesskap, delvis på føtter, delvis skrudd fast til vegg.

Toalett, dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble tatt hull fra soverom mot nordøst.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter (2 typer). Benkeplate i spon med laminat. Ca 3 m benk inkl ca 76 cm benkebeslag med 2 kummer.

Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/fryseskap.

Videre ca 1,95 m benk (delvis "hjemmelaget") med ca 43 cm bredde mot stua.

Ca 1,6 m overskap samt skap med krydderhylle for avtrekksvifte.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er i kobber. Alder er ikke kjent.

Inntaksledning med stoppekran i kjellerrom mot vest.

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Alder er ikke kjent.

# Beskrivelse av eiendommen

Stakepunkt i kjellerrom.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i yttervegg i stua, samt en del vindusventiler.

Ca 200 l VV-bereder montert i kjellerrom.

En del under dagens standard mtp stikk og kurser. Sikringskap i gang, automatsikringer.

Boligen har et slokkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Type, alder og tilstand på dreneringen er ikke kjent.

Det er montert grunnmursplast mot mur mot sør, vest og nord.

I eldste del er det grunnmur (yttervegger i kjeller) av betong med sparestein.

I tilbygget ser det også ut til å være støpt, men dette er ikke fastslått 100 %.

Terrenget rundt boligen er relativt plant, kanskje med et svakt fall inn fra nord.

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent.

Avløp til septiktank med overløp til grøft. Hjemmelshaver er usikker på kvaliteten på rør fra septiktank til grøft.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannsystem via private stikkledninger.

Septiktank i betong. Alder og tilstand er ikke kjent.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m <sup>2</sup>
Totalpris	950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er fremlagt en eldre tegning av 1.etg, men det har skjedd en god del ombygging etter den tid.

For kjeller er det ikke fremlagt tegning.

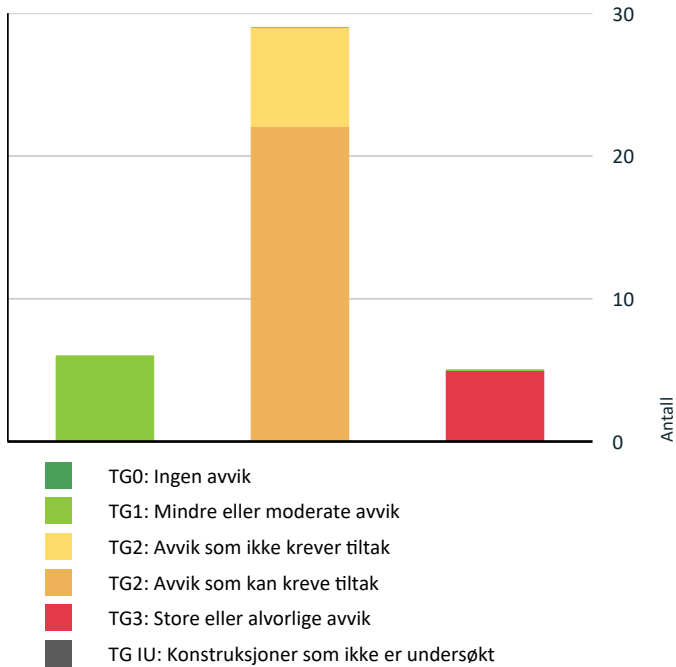
## Garasje

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

Fremlagte skisse stemmer ikke helt med dagens utforming.

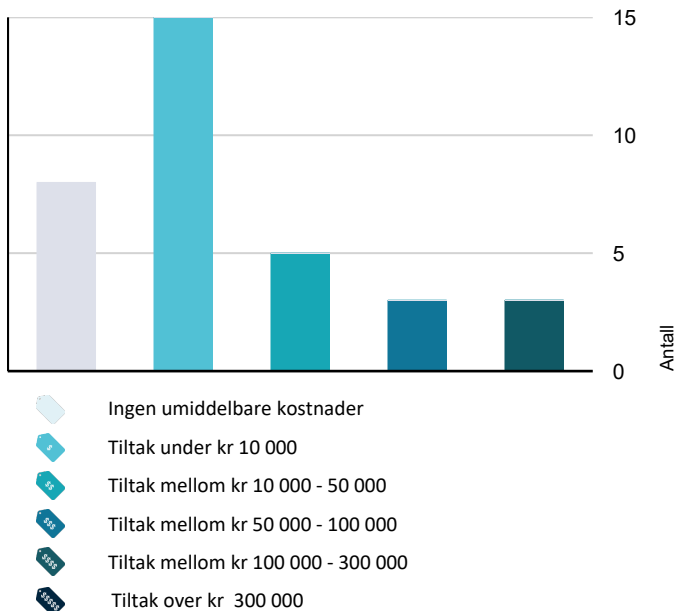
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Antatt byggeår

**Anvendelse**

Boligen står for tiden tom

**Standard**

Enkel

**Vedlikehold**

Mye etterslep

### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Oppussing utført av tidligere eier, omfang er ikke kjent
2014	Modernisering	Ny VV-bereder
2019	Modernisering	2 nye vinduer i kjeller
2019	Modernisering	Ny pipehatt

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

På eldste del er det taktekke av bølgeeternitt. Alder er ikke kjent, men eternitten kan være fra byggeår.

Undertak av tro-bord, pålagt papp.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en del slitasje, sprekker og mindre skader i taktekket, mest mot sør.

Ut fra det som ble sett på befaringen, har det tidligere vært lekkasje rundt pipa.

Begynnende råte i vindskibord, bord løsner stedvis (øst).

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Ut fra det som ble sett på befaringen, vil det være fornuftig å bytte taktekke.

Hvis man velger å beholde taktekket, må vindskibord mot øst byttes. Det samme gjelder panel i overgang til tilbygget (øst).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



En del oppsprekking i plater



Skader i plater, hovedsakelig ved takfot mot sør

### ! TG 2 Takteking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

På tilbygg mot øst er det metallplater. Det er ikke lagt undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

En del rust i nedre del av takplater, samt på takspiker.

Takplater er for korte mot sør.

Råte i panel i overgang mot eldste del.

Det er ikke montert vindskibeslag/ bord opp på taket. Taktekket er (delvis) trukket ut over vindskier.

Slitasje i nedre del av vindskibord.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ut fra det som ble sett på befaringen, vil det være fornuftig å bytte taktekke. Da må det også monteres undertak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råte i panel i overgang mot eldste del



Metallplater er for korte, rust i nedkant

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke takrenner/nedløp. Det har trolig vært montert tidligere; det er rester etter takrenner og enkelte rennekroker mot nord. Det er montert rør i bakken som ser ut til å være tilknyttet drenering.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert takrenner, nedløp, snøfanger eller takstige. Siden pipa ikke er i bruk er ikke takstige et vesentlig avvik. Takstige for inspeksjon av taket er uansett greit å ha.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det monteres snøfangere på hele taket, men det bør ses i sammenheng med bytting av taktekke.

Det samme gjelder takstige og takrenner/nedløp.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre, nøyaktig utførelse er ikke kjent. Vegger er kledd utvendig med liggende panel.

For det meste "nyere" kledning, eldre kledning på eldste del mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Veldig varierende lufting. OK mot vest, manglende mot øst og eldste del mot nord, delvis lufting mot sør. I tilbygg mot nord er det veldig god lufting (5 cm). Her er det montert musbånd, men det dekker bare ca halve åpningen. Store åpninger også i hjørnekasser. Stedvis en del slitasje i kledning, f.eks ved inngang. Maling flasser på eldste kledning, kan være pga manglende lufting. Hjørnebord mangler mot nordvest.

Mulig råte ved dør mot vest. Hjemmelshaver sier at det kan komme inn vann her når været står på.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

All kledning må gås over. Deler av kledning må sannsynligvis byttes, men omfanget er ikke kartlagt i detalj. En eventuell bytting av kledning bør ses i sammenheng med bytting av vinduer.

Der det er 5 cm lufting bør det gjøres tiltak slik at musbånd dekker hele åpningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mulig råte ved dør mot vest



Musbånd dekker ikke hele åpningen

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

I eldste del er det A-tak, plassbygde takstoler i tre. Undertak av tro-bord. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 10 cm Glava. Adkomst via luke i gang.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ventilering kun via ventil i røst mot vest.

Diffusjonssperre ser ut til å mangle i del over stue/kjøkken.

Til dels store fuktmerker og begynnende råteskader i deler av undertak, nord for pipa. Her var det hengt opp plast for å "drenere" vann ned til en balje. Fuktmerker kan ses i himling i kjøkken, samt i utvendig takkasse. Merker er etter all sannsynlighet fra før det ble montert nytt pipebeslag. Fuktmåling viser rundt 9-10 % RF, som er bare litt over det som forventes for uttørket materiale, men fremdeles innenfor "tørt".

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering bør bedres. Det bør lages passasje til kvist over tilbygg. Det bør også gjøres forsøk på å få til lufting ved raft.

Skadet undertak kan byttes ut ved fremtidig bytte av taktekke. Ved oppussing i 1.etg, bør det legges diffusjonssperre i himling. Tilleggisolering kan vurderes. Kostnader er kun for lufting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktskjolder/begynnende råte i undertak.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tilbygget har A-tak, takstoler i tre. Taktekke av metallplater. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 15 cm Glava.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert undertak. Dette medfører fare for kondensering. Under takluken er det montert en vegg som deler åpningen i to. Det var derfor bare mulig å inspisere denne delen fra stige i åpningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved bytte av taktekke må det legges undertak.

Det bør vurderes å flytte plassering av takluken, slik at det lar seg gjøre å inspisere arealet på ordentlig vis. Alternativt kan det lages åpning i vegg mot eldste del.

Det settes ingen kostnad på dette punktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fra kvist over tilbygg



Luke til kvist "delt i 2"

## TG 2 Vinduer

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass av forskjellig årgang. Vinduer mot vest er fra 1984, stue mot sør fra 1983 og 88, mot nord fra 85, vindu på kjøkken og bad/vaskerom er fra 1991.

## Vurdering av avvik:

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

Begge vinduer mot øst er punktert.

Generelt harde overmalte pakninger, noe flassing og kondensmerker innvendig. Flere vindu har for korte pakninger nede ("vanlig" feil på mange vinduer fra 80-tallet).

En del slitasje mellom karm og vindusfelt, utvendig.

Feil utførelse på utvendig omramming, samt en del slitasje.

Skader på lister på vindu mot nord, stue.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkterte vinduer bør byttes.

Resterende vinduer kan berges med en god del vedlikehold, men det bør påregnes at enkelte vinduer må byttes, samt at det meste av omramming bør byttes.

Bytting av vinduer og omramming bør ses i sammenheng med evt bytting av bordkledning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



For korte pakninger, slitasje mellom karm og glassfelt



Utvendig slitasje, feil utførelse av utvendig omramming

## ! TG 1 Vinduer kjeller

I kjeller er det malte vinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Dører

Inngangsdør med glassfelt (2019).  
Dør med glassfelt (1995) fra stue mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Dørblad på inngangsdør har seget en del. Døra tar i terskel og det er glipp opp. Råteskader i terskel og mindre fuktskader utvendig på dørblad.

En del utvendig slitasje på verandadør. Innvendig fuktskade i karm; det kommer inn vann over/ved døra. Feil utførelse av utforing.

Det er ingen veranda utenfor verandadør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdør bør byttes.

Verandadør kan trolig berges med noe vedlikehold, men utvendig lekkasje over/ved dør må utbedres (kostnad for utvendig tetting under "Veggkonstruksjon")

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 2 Dør til kjeller

Enkel, panelt kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Improvisert" låsemekanisme. Det er montert tau til innvendig slå. "Feste" i karm der slåen går inn er i ferd med å løsne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele låsemekanismen bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre ved inngangsparti.

Det er støpt ned flere fester, som trolig var beregnet for en ny veranda. Tilsvarende fester er støpt ned mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Veranda står på 3 "søylor" i tre, der i hvert fall den ene bare står løst oppå bakken.

Stedvis råteskader i dekke. Det mangler flere dekkebord ytterst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veranda bør rives og ny settes opp.

Det bør da sørges for lufting mellom veranda og kledning på vegg, samt at dekke er senket ca 10 cm i forhold til terskel på dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veranda ved inngang

## ! TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre til veranda ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres bord under selve rekkverket. Trappa bør imidlertid ses i sammenheng med bygging av ny veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Trapp ved inngang

## TG 2 Andre utvendige forhold

Merker i takkassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker/begynnende råte i takkasse mot nord. Dette skyldes trolig tidligere lekkasjer rundt pipa.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av takkassen bør byttes. Dette bør ses i sammenheng med bytte av taktekke og evt bytte av bordkledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Begynnende råte i takkassen

## TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Kjellerinngang

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngang til kjeller ligger nedsenket i forhold til terrenget rundt. Dette kan medføre at det kommer inn vann utenfra.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak ved inngang til kjeller for å begrense/hindre innsig av vann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fall ned til kjeller

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater 1.etg

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

Vegger: Malte plater i alle rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generelt slitasje i alle overflater. Avvik nevnes ikke i hvert enkelt tilfelle. Laminat har større og mindre skader i alle rom. Selv om slitasje i f.eks stua er begrenset til mindre områder, bør laminat i alle rom byttes. På vegger er det tilsvarende; fra mindre slitasje til større slitasje/skader. I flere rom kan nok overflater berges med vedlikehold, men i hovedsak bør overflater byttes ut.

Noe mindre slitasje i himling. Enkelte merker etter skruer (tilsv) i flere rom. Fuktmerker i himling på kjøkken, etter tidligere lekkasjer rundt pipa.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at all laminat, samt deler av overflater på vegger, må byttes. resterende veggoverflater trenger vedlikehold.

Mtp himling, så kan nok en stor del berges med vedlikehold. Hvis himling i stue/kjøkken byttes, bør det legges diffusjonssperre samtidig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eksempel på slitasje i laminat (stue)

# Tilstandsrapport



Eksempel på merker i vegg (soverom mot nordøst)

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større og mindre skjevheter i alle rom. Skjevheter i eldre bygg må betegnes som "forventet", men her er det uansett relativt store skjevheter. Størst skjevhet i gang med 2,9 cm, i stue med 3,6 cm og i soverom mot nordøst med 3,8 cm. I gangen er det 2 cm skjevhet over 1,2 m i del mot øst (tilbygget del). En del knirk i flere rom.

### 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 Gulv mot grunn

I kjeller er det støpt plate på mark. Selv om dette er en grovkjeller, ble det gjort målinger i de 2 rommene der det er mulig. En del ujevnheter i betongen, som må forventes. I rom med sluk er det ca 7 cm fall mot sluk. Se også "Rom under terreng".

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- 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 2 Pipe og ildsted

Det er 2-løps pipe i teglstein, trolig fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Sotluke i kjeller.

Utvendig beslag er montert, det ene løpet er tettet. Pipebeslag nytt 2019.

Siden det ikke er montert ildsted, betales det ifølge hjemmelshaver heller ingen feieavgift.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del flassing i puss i 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Puss bør utbedres.

Ved eventuell montering av ovn må man påse at riktig løp velges.

Pipehatt må trolig også endres mtp feiing.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på flassing, pipe



2-løps pipe, ene løpet er tettet

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

## Overflater kjeller

Gulv: Betongdekke. Bortsett fra rom mot vest, ser dekke relativt nytt ut.  
Vegger: Pussflater og OSB-plater.  
Himling: Asfaltplater mot øst og vest, OSB-plater i midten.

Dette er en grovkjeller der kun deler er målbare, kjelleren er vurdert ut fra dette.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi i gulv og vegger. Det er mest sannsynlig ikke lagt plast i grunnen før støping.

Til dels mye oppsprekking i gulv i rom mot vest.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktnivået er det lite å gjøre med fra innsiden, god lufting kan hjelpe på. Gulv i rom mot vest kan vurderes utbedret.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fra rom i midten



Oppsprekking av betong i rom mot vest

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i 1.etg er fyllingsdører i tre. Glassfelt i dør mellom VF/gang og gang/stue,

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slitasje på flere vridere og enkelte terskler.

Slitasje (kloring) på flere dørblad.

Enkelte dører tar i karm/terskel, spesielt dør til soverom mot nordøst.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det kan nok være utfordrende å få dører med mest slitasje til å bli bra, bytting av enkelte dørblad kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Innvendige dører kjeller

I kjeller er det 2 hjemmelagde dører av tre og/eller OSB. Dørene er ikke direkte vakre, men de oppfyller hensikten.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Det går et rør fra soverom i 1.etg til kjeller. Dette var ment ifm trekking av kabel for internett.

## ! TG 2 Skap og reoler

Ca 95 cm klesskap i VF.

Ca 95 cm klesskap på soverom mot sørøst.

En del hyller/reoler i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Klesskap i gang har mindre fuktskader, trolig lagret på plass med forhøyet fuktverdi.

Klesskap på soverom mangler 2 håndtak. Rygg/bakvegg løsner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold er nødvendig. Det settes ingen kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Varme generelt

Stråleovn på vegg på bad/vaskerom (ikke testet).

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

Ifølge hjemmelshaver bør det stå en panelovn/olje-ovn/tilsv på i kjelleren gjennom vinteren for å unngå at vannrør fryser.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Rommet ble ifølge hjemmelshaver trolig pusset opp av forrige eier i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ut fra tilstanden settes det en generell TG3 for badet. Det er malte plater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er vinylbelegg på gulv (minimum 2 lag). Oppvarming med stråleovn på vegg. Rommet har sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran. Innredning med slette fronter (2 typer). Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 2 stk 15 cm speilskap, lyslist. Ca 60 cm klesskap, delvis på føtter, delvis skrudd fast til vegg. Toalett, dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

Himlingsplater trykket ned over deler av himlingen. Stedvis er plater spikret synlig. Trolig har det vært lagret noe mellom undergurter, eller så har noe "tråkket utfor".

Det er boret hull i himling over dusj, ikke kjent hvorfor.

Merker/skader i veggplate der det tidligere har vært vindu (tidligere yttervegg).

Det er ca 7-8 mm motfall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 1 cm. Høyest ved yttervegg mot nord, lavest ved dør.

Belegget er for det meste brettet opp på vegg.

Øverste belegg er lagt oppå tidligere belegg. Øverste belegg har store hull og mangler stedvis. Hull er "lappet" med en tredje type belegg.

Øverste belegg er ikke klemt ved sluk, det er skåret rundt. Det er mulig tidligere belegg på et vis er klemt ved sluk, men det er ikke klemt med klemring.

Det er åpninger i belegg der avløp fra vask/vaskemaskin går i rør gjennom gulvet.

Noe mindre slitasje i vasken. Klesskap ser ut til å løsne fra veggen. Det er ingen ventiler eller tilluft.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hele rommet må oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Himlingsplater er trykket ned



Deler av det øverste belegget mangler

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull fra soverom mot nordøst.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det var så langt ned til (en eventuell) svill at det ikke lot seg gjøre å utføre måling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden bad/vaskerom uansett må pusses opp og det er en viss sannsynlighet for at vegger på soverom blir revet, vil ikke manglende målinger være av avgjørende betydning.

Alle vannrør på bad/vaskerom går dessuten "åpent" i rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter (2 typer). Benkeplate i spon med laminat. Ca 3 m benk inkl ca 76 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/fryseskap. Videre ca 1,95 m benk (delvis "hjemmelaget") med ca 43 cm bredde mot stua.

Ca 1,6 m overskap samt skap med krydderhylle for avtrekksvifte.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Relativt mye slitasje i benkeplate.

Mindre fuktskade i skap under vask, samt små fuktskader i fronter under vask.

Fuktskader i veggplater bak vask.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate (ikke del mot stua) bør byttes.

Innredning ellers fungerer med nevnte avvik.

Veggplate må ses i sammenheng med boligens resterende overflater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Slitasje i benkeplate



Kjøkkeninnredning

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er i kobber. Alder er ikke kjent.  
Inntaksledning med stoppekran i kjellerrom mot vest.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Alder er ikke kjent.  
Stakepunkt i kjellerrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Ventil i yttervegg i stua, samt en del vindusventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder montert i kjellerrom.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

En del under dagens standard mtp stikk og kurser. Sikringsskap i gang, automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Hjemmelshaver mener at sikringsskapet og deler av el-anlegget ble oppgradert i 2008. Nøyaktig omfang er ikke kjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

## Ja Så lang hjemmelshaver kjenner til

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger nok ingen "fare for liv og helse", men siden såpass lite fakta er kjent mtp anlegget kan en kontroll være fornuftig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Boligen har et slokkeapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Ukjent Det er ikke merking av produksjonsår på slokkeapparatet. Det anbefales å kjøpe nytt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja Det er ingen røykvarslere i boligen.
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

Type, alder og tilstand på dreneringen er ikke kjent.  
Det er montert grunnmursplast mot mur mot sør, vest og nord.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er montert grunnmursplast, men den har stedvis skader eller andre mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det kan eventuelt gjøres lokale utbedringer av grunnmursplast.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Grunnmur og fundamenter

I eldste del er det grunnmur (yttervegger i kjeller) av betong med sparestein.  
I tilbygget ser det også ut til å være støpt, men dette er ikke fastslått 100 %.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis riss/mindre sprekker.

En del innvendige skader i kjellerrom mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skader i kjellerrom mot vest

## Terrengforhold

Terrengnet rundt boligen er relativt plant, kanskje med et svakt fall inn fra nord.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent.

Avløp til septiktank med overløp til grøft.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannsystem 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.

Grøft der overløp fra septiktank kommer er i ferd med å bli overgrodd.  
Hjemmelshaver er usikker på kvaliteten på rør fra septiktank til grøft.

### Konsekvens/tiltak

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

Overløpsgrøft bør renskes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Septiktank

Septiktank i betong. Alder og tilstand er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktanken ble ikke fysisk kontrollert innvendig 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

**Byggeår**

1960

**Standard**

Enkel

**Vedlikehold**

Mye etterslep

**Kommentar**

Antatt byggeår

**Beskrivelse**

Enkel garasje.

Jordgulfv. Yttervegger i tre, utvendig kledd med metallplater/bølgeblikk, panel i røst. A-tak, taktekke av bølgeblikk.

Dobbel labankport og inngangsdør med glassfelt i front. Vinduer med enkelt glass. I åpning over porten er det ikke montert vindu/glass.

Garasjen har mye slitasje. Langvegger bøyer ned (henger på midten), noe som vises tydelig spesielt på vinduer. Glass i ene vinduet er sprukket, trolig grunnet dette.

Sprekk også i glass i dør; døra er veldig treg og må sparkes igjen.

Det vil mest sannsynlig ikke være regningssvarende å reparere/utbedre eksisterende garasje. Bygget bør rives og ny garasje bygges.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 91 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 950 000

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 1 300 000

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

950 000

### Konklusjon markedsverdi

950 000

### Markedsvurdering

Fungerende marked

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hognfjordveien 41 ,8407 SORTLAND 117 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	13-01-2025	3 350 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>27 778</b>
2 Sjøveien 16 ,8407 SORTLAND 124 m <sup>2</sup> 1991 4 sov	28-08-2022	3 000 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>24 194</b>
3 Finnbogveien 22 ,8407 SORTLAND 100 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	10-02-2021	2 370 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>24 000</b>
4 Finnbogveien 15 ,8407 SORTLAND 178 m <sup>2</sup> 1989 4 sov	03-07-2023	3 400 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>19 101</b>
5 Finnbogveien 8 ,8407 SORTLAND 179 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	01-03-2021	3 450 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>16 760</b>
6 Finnbogveien 4 ,8407 SORTLAND 201 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	09-01-2024	3 800 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>16 667</b>
7 Lilandveien 21 ,8407 SORTLAND 197 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	08-08-2023	3 390 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>14 721</b>
8 Hognfjordveien 48 ,8407 SORTLAND 112 m <sup>2</sup> 1955 4 sov	06-06-2018	1 850 000	<b>1 575 000</b>		1 575 000	<b>14 062</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	8 954
Eiendomsskatt	Kr.	729
Vannavgift (2024)	Kr.	4 388
Renovasjon og slamavgift (2024)	Kr.	7 092
Normalt vedlikehold (etter oppussing)	Kr.	2 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

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

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 960 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 350 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
--	------------	------------------

# 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

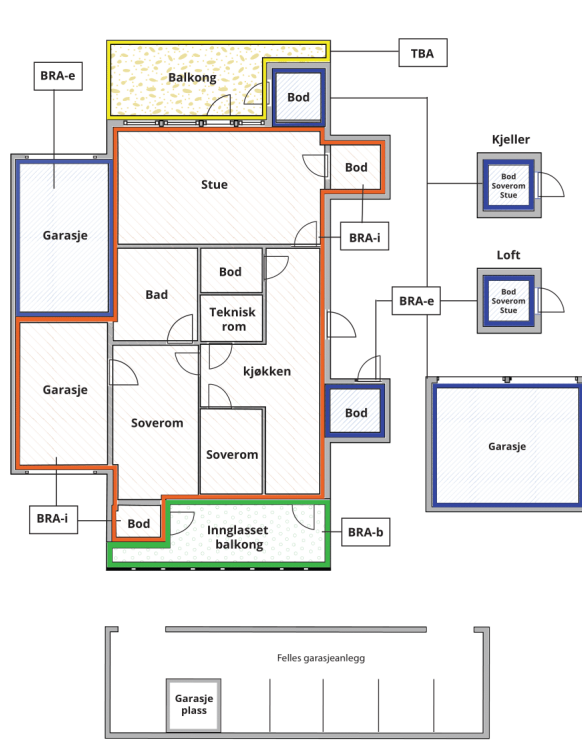
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	60			60	13		60
Kjeller		31		31		22	53
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>31</b>			<b>13</b>	<b>22</b>	<b>113</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

### Kommentar

Kun deler av kjeller er målbar.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt en eldre tegning av 1.etg, men det har skjedd en god del ombygging etter den tid. For kjeller er det ikke fremlagt tegning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflaten på ene soverommet er for liten. Høyde i 1.etg er fra 2,19-2,29 m. Høyde i kjeller er fra 1,87-1,91 m.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Fremlagte skisse stemmer ikke helt med dagens utforming.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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	60	31
Garasje	0	22

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	29	106		0	2224.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Holmenveien 5

#### Hjemmelshaver

Larsen Leif Leonard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på nordsiden av Hognfjorden, ca 9 km fra Sortland sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Privat, til septiktank

### Regulering

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området satt av til LNFR-areal. Et lite hjørne av tomten mot nordvest ligger innenfor båndleggingszone for kraftledninger.

### Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Delvis gruset innkjørsel og parkeringsareal. Grøntareal med en del busker og trær umiddelbart ved bebyggelsen. Resten av tomta er naturtomt.

### 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 selve boligen, er det en eldre garasje på tomten. Det er ingen annen bebyggelse i umiddelbar nærhet, men omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
418 924	2024

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2010

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..	5065466	Fullverdi		8 954

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	29.06.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger		Udatert	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

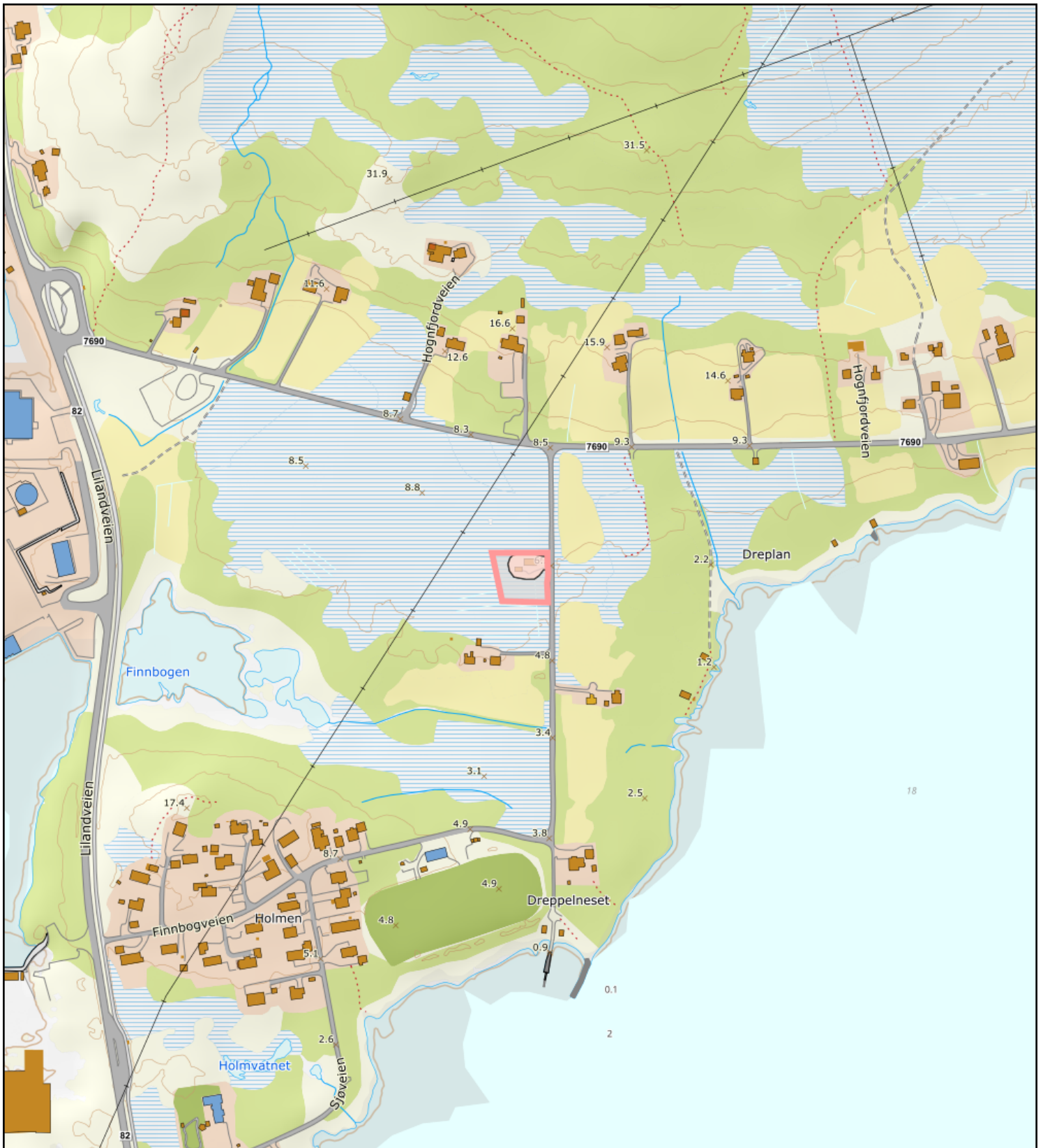
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR5599>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.06.2025 12:48

Eiendomsdata verifisert: 29.06.2025 12:47

GÅRDSKART 1870-29/106/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
29/106/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.5	2.2
0.7	2.2
0.0	0.0
2.2	2.2

\* 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

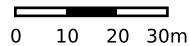
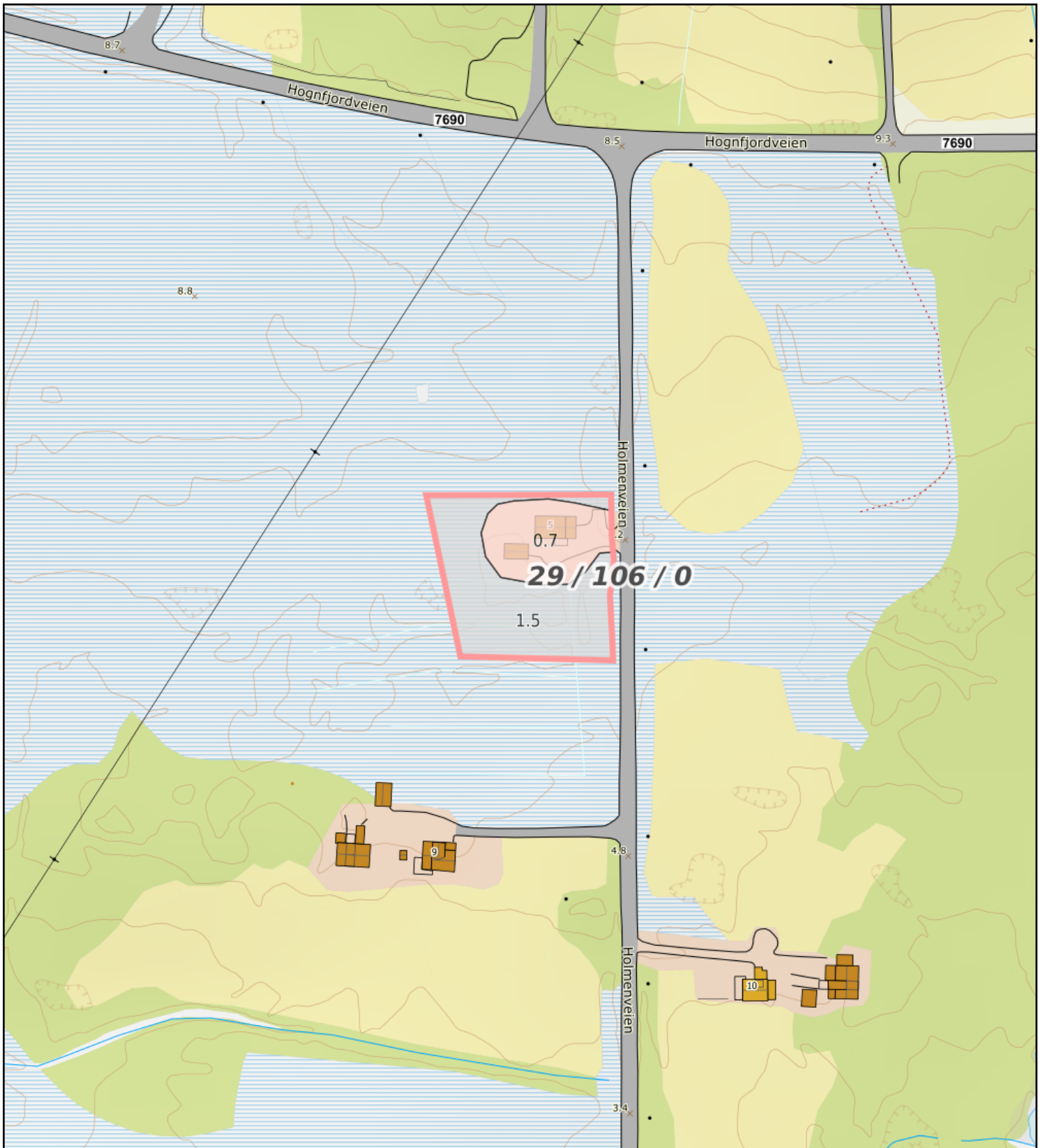
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.06.2025 12:48

Eiendomsdata verifisert: 29.06.2025 12:47

**GÅRDSKART 1870-29/106/0**

Tilknyttede grunneiendommer:  
29/106/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	1.5	
	0.7	2.2
	0.0	0.0
	2.2	2.2

\* 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 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.06.2025 12:49

Eiendomsdata verifisert: 29.06.2025 12:47

GÅRDSKART 1870-29/106/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
29/106/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.5	2.2
0.7	2.2
0.0	0.0
2.2	2.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250115		
Adresse	Holmenveien 5				
Postnr.	8407	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	5065466		
Selger 1 Fornavn	Leif Leonard	Etternavn	Larsen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Er ikke helt våtromstandard

**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:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**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 Tett utløp en gang ut fra tank

**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 Er litt saltutslag. Å er ikke plast under to av gulvene.

**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 Er ikke i bruk

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

Nei  Ja Kommentar Gammelt hus.

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

Nei  Ja Kommentar Er lekkasje inn ved altandør ved uvær. Å mulig lekkasje ved pipe fra etternittak på hus

**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 Mus kommer seg av å til inn i kjeller

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

Nei  Ja Kommentar Gammelt eternittak. Vanninnkom ved vind å regn mot altandør

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Abc elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ble utbedret en del etter at vesterålskraft hadde vært på kontroll

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

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

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

Nei  Ja Kommentar Vesterålskraft har hatt kontroll

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Gammel drenering som ble halvveis utført

**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 Lån i bank

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## 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 Mus i kjeller å garasje. Sett tegn til maur, men er usikker på opprinnelse.

### 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 tilfredsstillere 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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

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

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

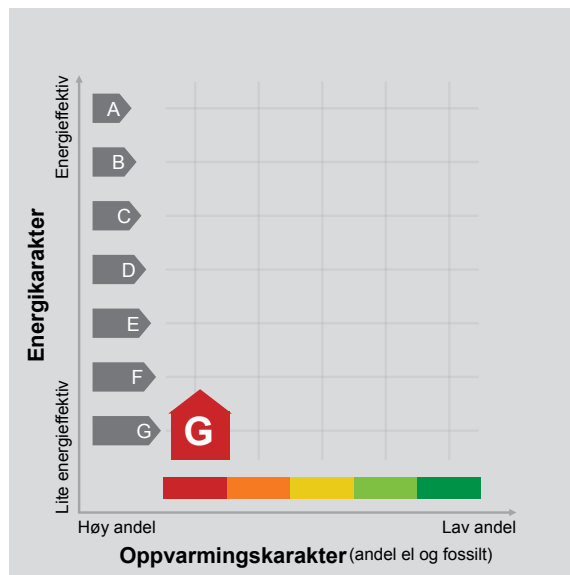
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# ENERGIATTEST



Adresse	Holmenveien 5
Postnummer	8407
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	190209156
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146256
Dato	15.07.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Etterisolering av yttervegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	113
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Reduser innnetemperaturen

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: 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 utendørs

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: 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 vegg.

### **Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Sortland kommune

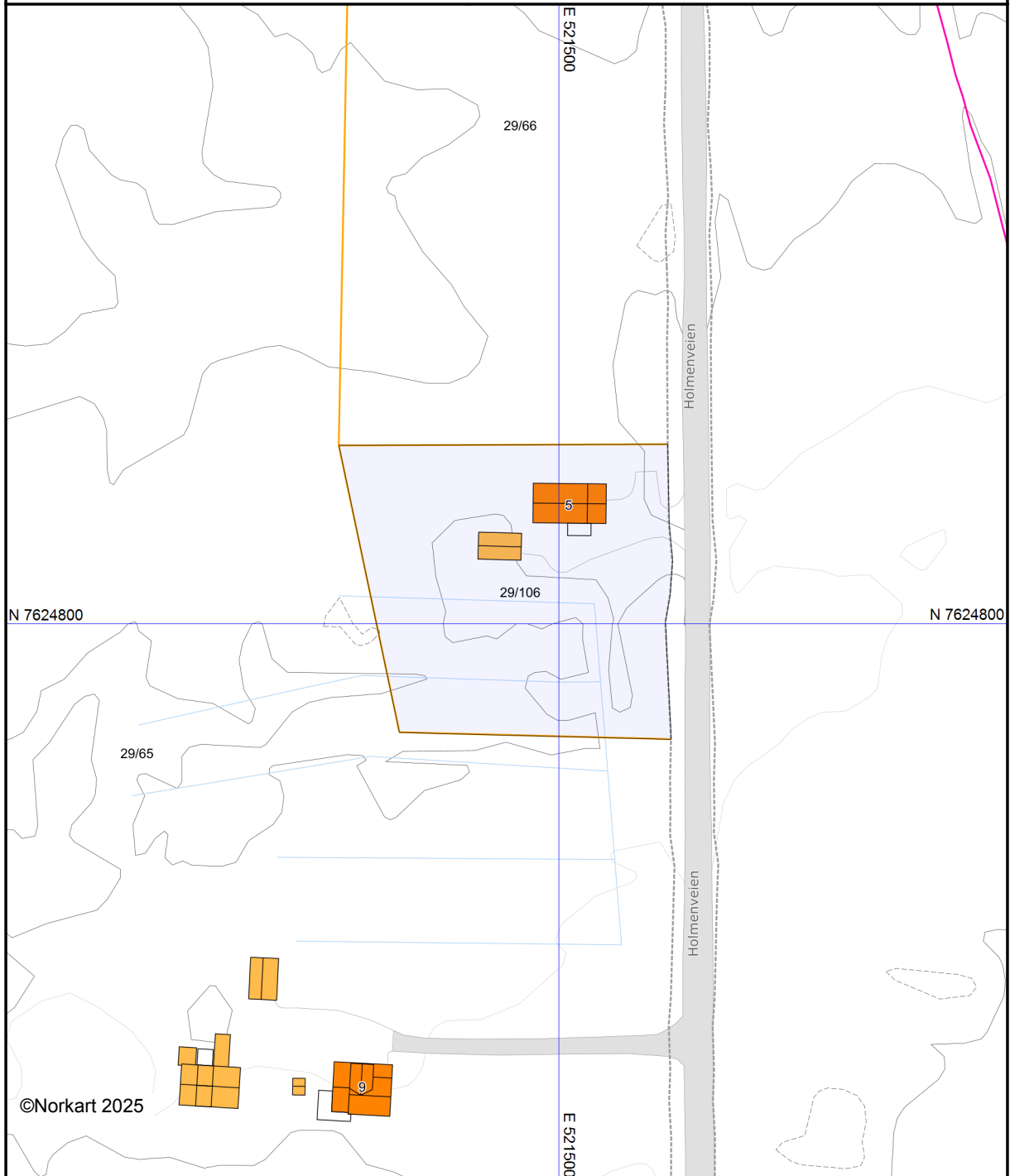
# Grunnkart

Eiendom: 29/106  
Adresse: Holmenveien 5  
Dato: 17.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. 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.

# Holmenveien 5

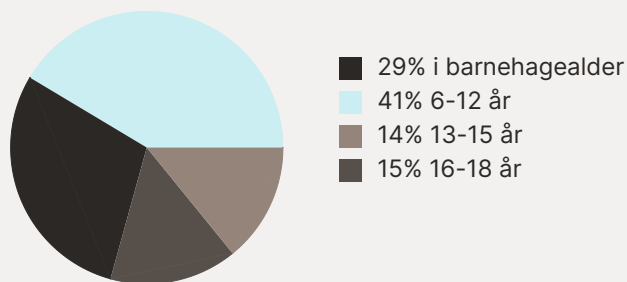
## Offentlig transport

🚶 Bogan kryss Linje 871	7 min 🚶 0.6 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	29 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min 🚶

## Skoler

Maurnes skole (1-7 kl.) 53 elever, 5 klasser	4 min 🚶 3.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	11 min 🚶 9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 🚶 9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	19 min 🚶

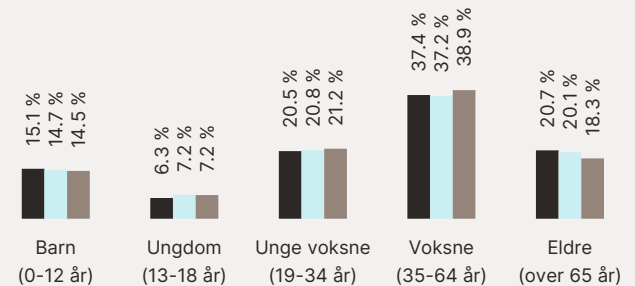
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Liland	430	217
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

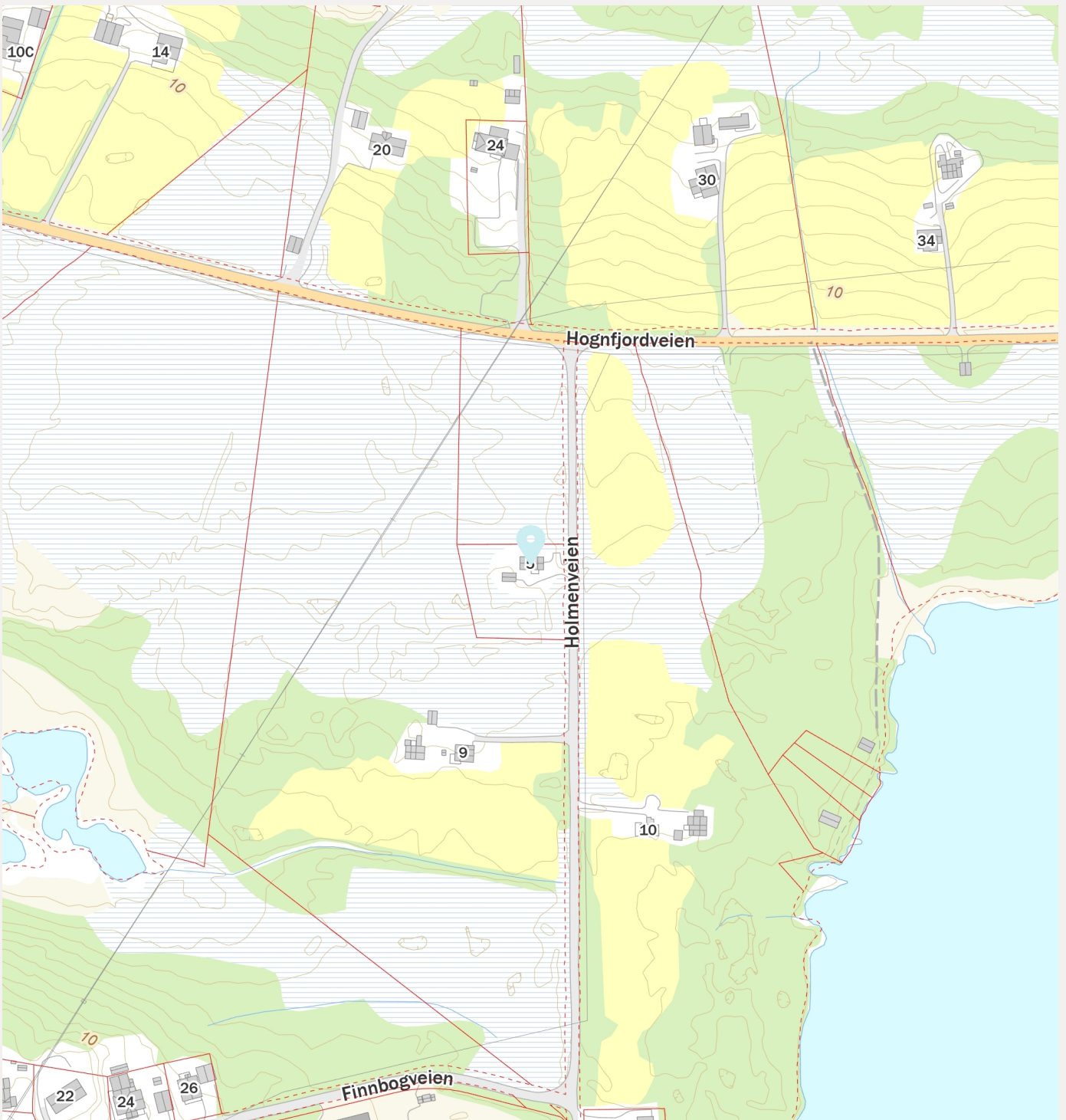
Holmvannet barnehage (1-5 år) 22 barn	9 min 🚶 0.9 km
Strand barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 🚶 7.8 km
Nordskogen barnehage (0-5 år) 31 barn	9 min 🚶 9.1 km

## Dagligvare

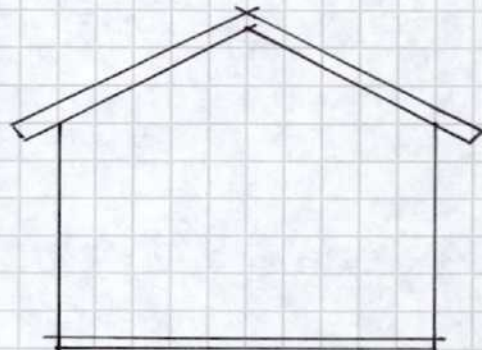
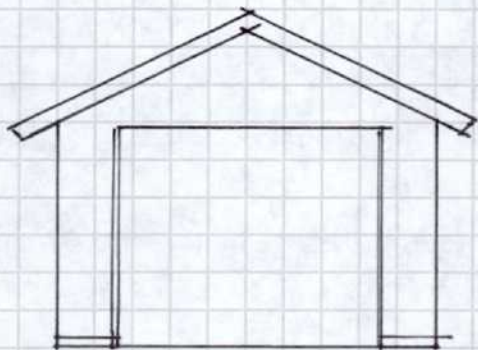
Coop Extra Strand Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 7.5 km
Rema 1000 Sortland PostNord	8 min 🚶 7.9 km

## Sport

🏃 Holmen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	3 min 🚶 0.3 km
🏃 Maurnes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 3.7 km
🏃 Expo Trening	11 min 🚶
🏃 Family Sports Club Sortland	11 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

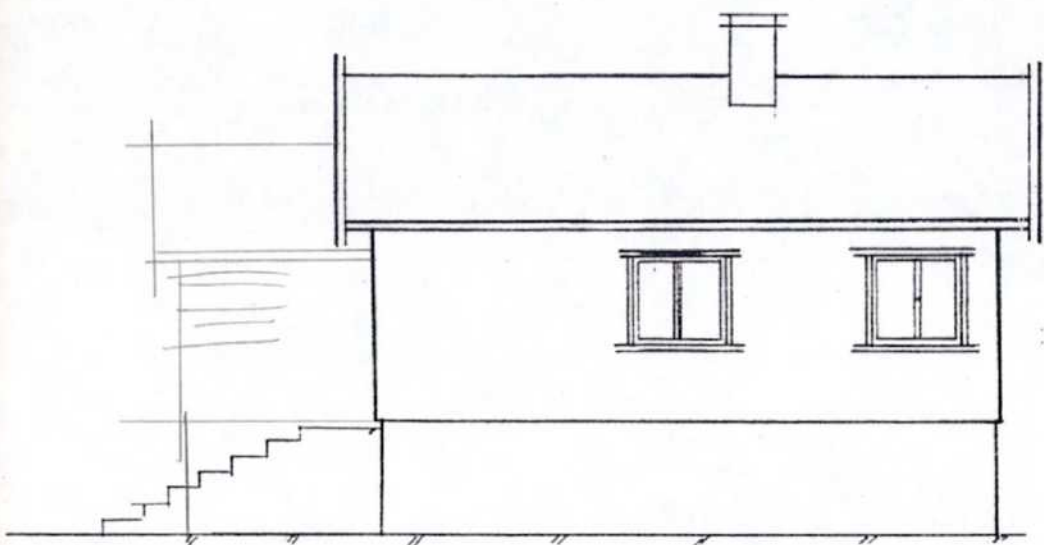
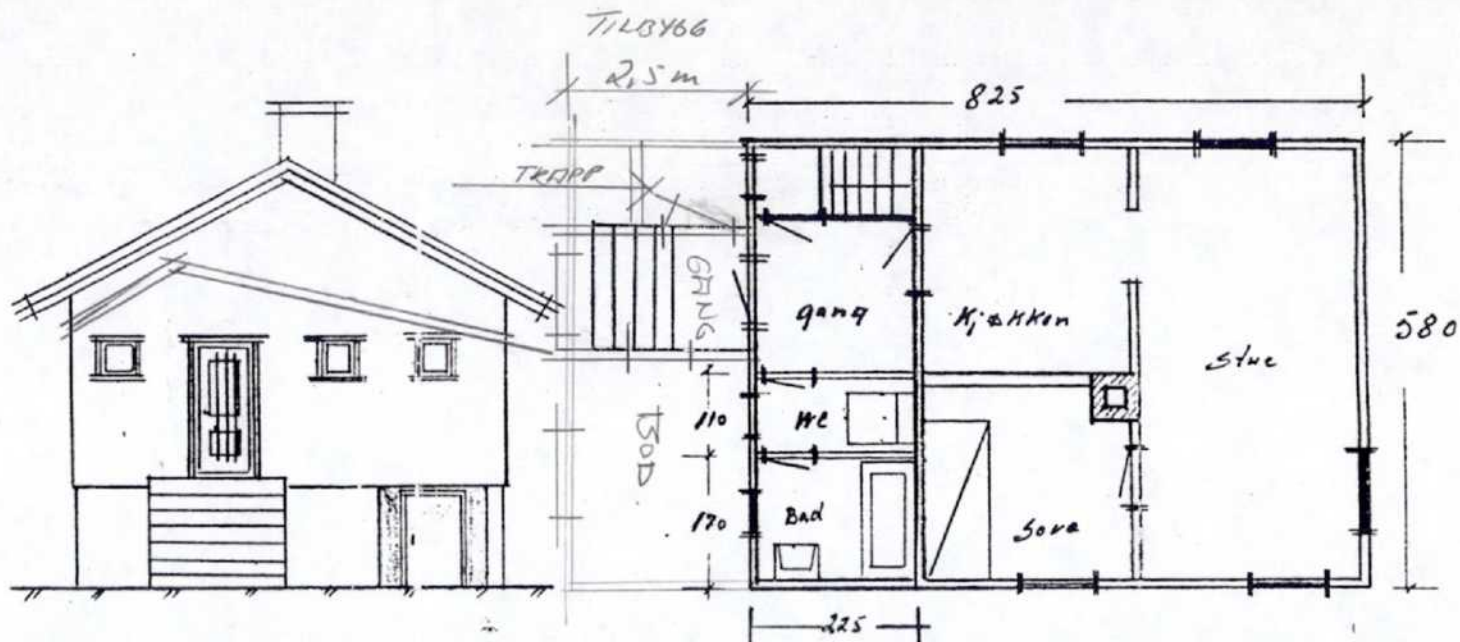


— 4 m —



— 6 m. —





Margit Nilsen, Liland.

"Lynemo" gnr. 29, bnr. 106

Inntrekk for bad og klosett.

M = 1:100

Bruksareal:  $60\text{m}^2$

Beregn.-areal:  $48\text{m}^2$



# Oversiktskart for eiendom 1870 - 29/106//





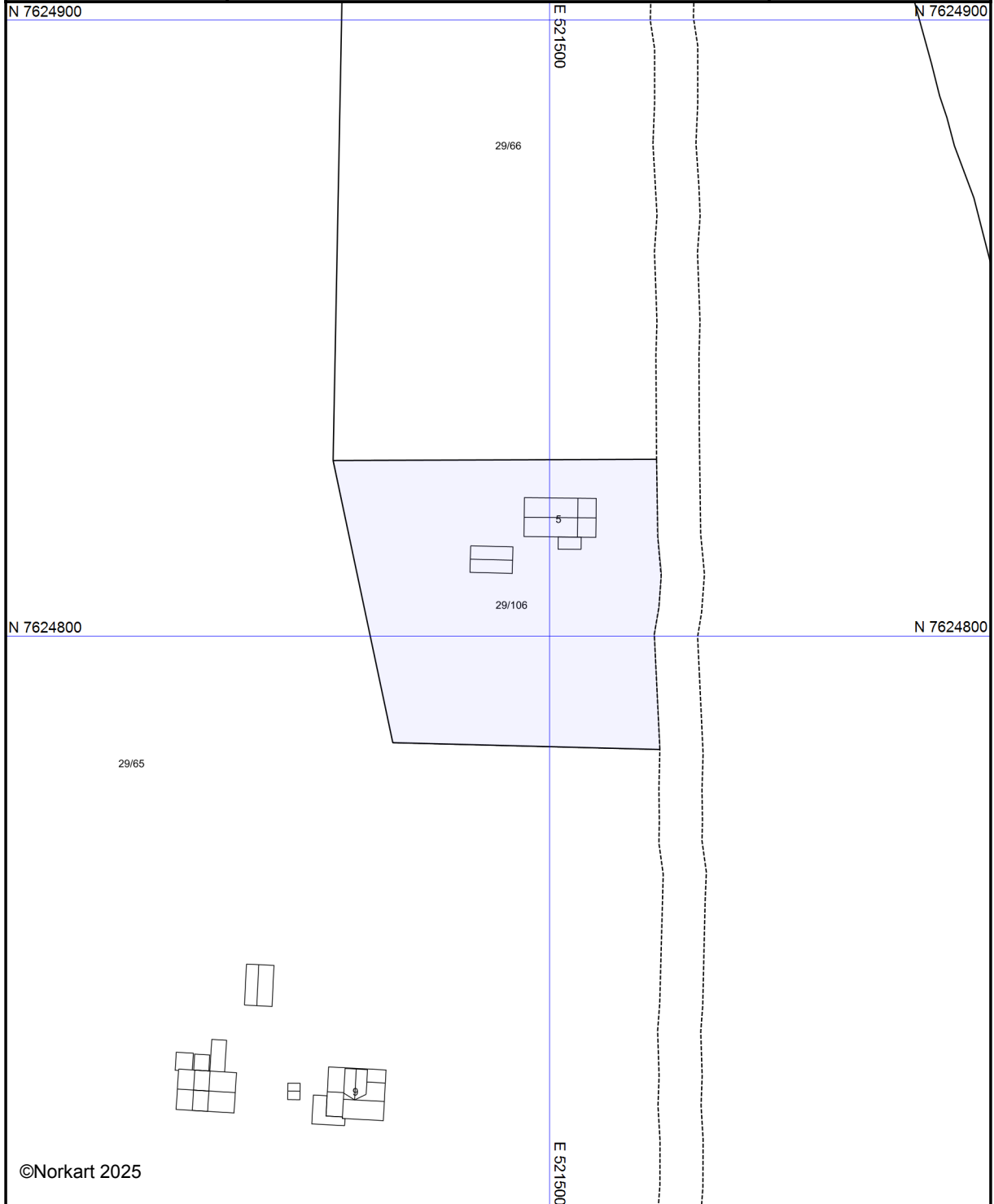
Sortland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 29/106  
Adresse: Holmenveien 5  
Dato: 17.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring



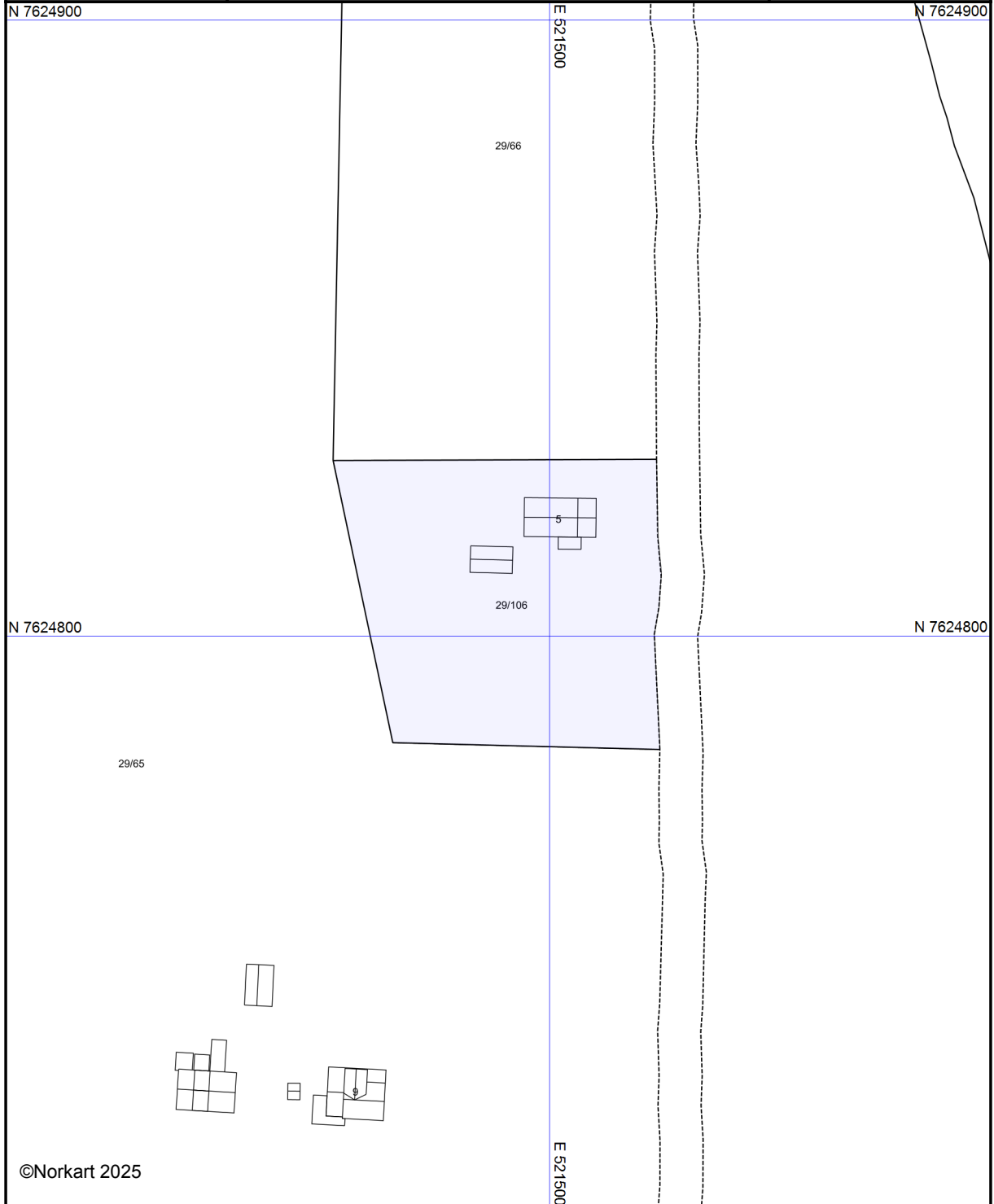
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/106  
Adresse: Holmenveien 5  
Utskriftsdato: 17.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring



# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

## Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sortland kommune
---------	---	-------------------------

<b>Kommunenr.</b>	1870	<b>Gårdsnr.</b>	29	<b>Bruksnr.</b>	106	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Holmenveien 5, 8407 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2014002
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2017-2029
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.11.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 40 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H740_3 <b>KPBåndlegging</b> Båndlegging etter andre lover
	<b>Delareal</b> 2 225 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



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	LYNGMO	Beregnet areal	2224.6
Etablert dato	05.11.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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	05.11.1953			29/65, 29/106
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.10.1935 26.08.2016	14/906		Mnrmangler, 29/65, 29/106
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.10.1935 26.08.2016	14/906		Mnrmangler, 29/65, 29/66, 29/106, 56/1

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7624805.14	521491.51		Ja	2224.6	Hjelpelinje vegkant (VE)

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN LEIF LEONARD F161085*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Aspeliveien 3 9415 9415 HARSTAD	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Holmenveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8407 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	302 Liland	Tettsted	
Valgkrets	3 Maurnes-Godfjord		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190209156		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190209164		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190209156: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holmenveien 5	H0101	29/106	107	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	56	0	56	0	0	0
K01	0	51	0	51	0	0	0

## 2: Bygning 190209164: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/106	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0