

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel og garasje.

 Holandsveien 9, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1723

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 20844-1621

Referansenummer: MA1679

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

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.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Stein Schultz

Stein Schultz

Uavhengig Takstingeniør

stein@aslethomassen.no

480 91 890



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1994 med tilbygget garasje.
Boligens loftsetasje er innredet (og godkjent) som hybelleilighet, og har adkomst via felles entrè.
Husleie-inntektene er oppgitt til kr 8.000 pr. mnd + strøm/wifi.

Enebolig med utleiedel og garasje. - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med halv-valm, konstruert med A-takstoler i tre.
Boligen har taktekke av betongtakstein, som er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør er i plast (firkantrenna).

Yttervegger er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass. Det er utenpåliggende sprosser.

Bad loft og soverom loft har takvindu med malt karm og 2-lags glass.
Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Det er terrasse i treverk på hovedplanet, med adkomst fra stue og fra terreng.

Luftebalkong på loftet med adkomst fra stue.

Det er tilbygget garasje med to boder/hobbyrom i bakkant.
Garasjen har betonggulv og yttervegger i uisolert bindingsverk med liggende kledning.
Garasjeporten er ødelagt, men huseier opplyser at ny port er bestilt og vil bli montert før salg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv 1. etg. utført som betongplate på mark, med parkett, vinylbelegg og korkfliser.

Flislagt vindfang med varmekabler. Loft har furu gulvbord på trebjelkelag (undergurt takstol).

Himling er i malte sponplater i 1. etasje og malt panel på loftet.
Vegger er kledd med malt panel og bygningsplater med malerstri.

Etasjeskille er trebjelkelag, i form av undergurt takstol, dimensjonert etter byggeårets standard.

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

Gulvet i 1. etg. er en støpt betongplate på grunn.

Elementpipe fra byggeåret, med vedovn i stue hovedplan og stue loft.

Huseier opplyser at det er montert brannstein i feieluka.

Tett trapp i lakkert treverk. Trappa starter i felles entrè i hovedleiligheten, og går opp til stue loft.

Boligen har innvendige formpressede dører, og noe fyllingsdører.

Det er lagt inn fiberkabel fra VKBB.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :

Vaskerommet er utført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Rommet har himling av malte sponplater og vegger av malte bygningsplater.

Gulvet har vinylbelegg og fall mot sluk på ca 25 mm fra døra. Det er ikke terskel mot vindfanget.

Rommet har dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtsonene ligger mot yttervegg.

Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

Bad hovedplan:

Bad hovedplan er opplyst oppusset opp i 2005.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på vegg og himling med malte sponplater.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt, med ca 30 mm terskel mot gang.

Sluk er plassert under dusjkabinettet, og var noe utilgjengelig for inspeksjon.

Badet har badinnredning med to nedfelte servanter, dusjkabinett og veggmontert klosett.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og elektrisk styrt vifte.

Tilluft via ventil i vindu.

Hulltaking er foretatt fra gangen, rett bak dusjkabinettet. Ingen målbar fukt påvist.

Bad loft:

Bad loft er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Rommet har himling og vegger av malt panel, og vinylbelegg på gulvet.

Gulvet har ikke fall mot sluk, men oppkant ved terskel på ca 20 mm.

Badinnredning med servant, gulvmontert klosett, og badekar.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, og tilluft via ventil i takvindu.

Hulltaking foretatt fra tilliggende soverom, bak klosett/badekar.

Ingen målbar fuktighet registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hovedplan har profilerte fronter og laminat benkeplater.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Frittstående hvitevarer.

Kjøkken loft har profilerte fronter og laminat benkeplater.

Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Rommet har noe begrenset takhøyde.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobberør fra byggeåret.
avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregatet er litt
utilgjengelig plassert bak kneveggen på ett av soverommene på loft.

Det er sentralstøvsuger av eldre årgang som er montert ute på
balkongen mot nord/øst. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.
Huseier opplyser at støvsugeren aldri har vært brukt og tilstanden er
derfor ukjent.

Ca 200 liters varmtvannstank fra 1993 plassert på vaskerom.
Rommet har sluk.

Elektrisk anlegg fra byggeåret, med automatsikringer og
kursoversikt.
Huseier har lagt frem dokumentasjon på at det er foretatt el-tilsyn,
uten avvik.
Boligen har røykvarslere i begge etasjer og to stk pulverapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er ikke relevant, da boligen ikke har rom under terreng.
Det ser ut til at taknedløpene er koplet til oppstikkende rør fra
grunnen.
Boligen er fundamentert på ringmur av betong el. tilsv. og
betongplate på mark.
Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

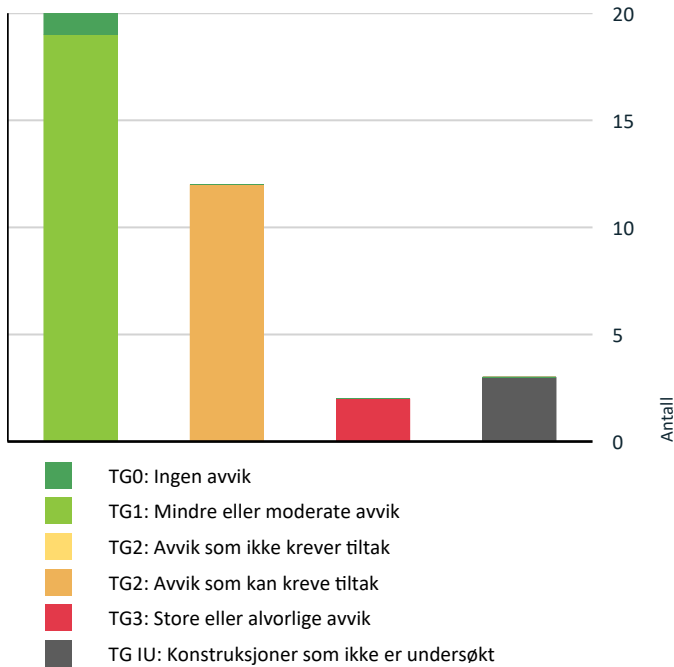
[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel og garasje.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
- Noe endret planløsning begge etasjer.

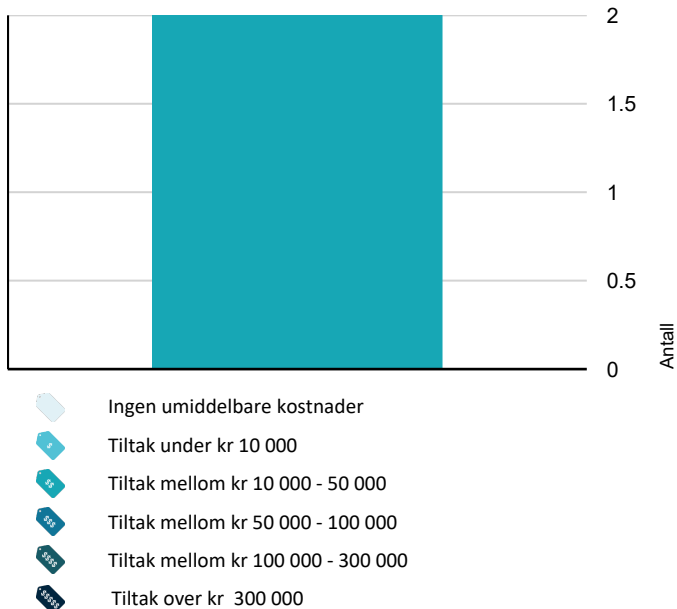
Sammendrag av boligens tilstand

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 med utleiedel og garasje.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Tilbygget garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIEDEL OG GARASJE.



Byggeår

1994

Kommentar

I hht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig benyttet til eget bruk. Loftsetasjen er benyttet til utleie.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert feieplattform og takstige.
2024	Modernisering	Alle avvik i fbm. fyringsforbudet er lukket. Det er montert brannstein og brannmursplater.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekke av betongtakstein, som er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

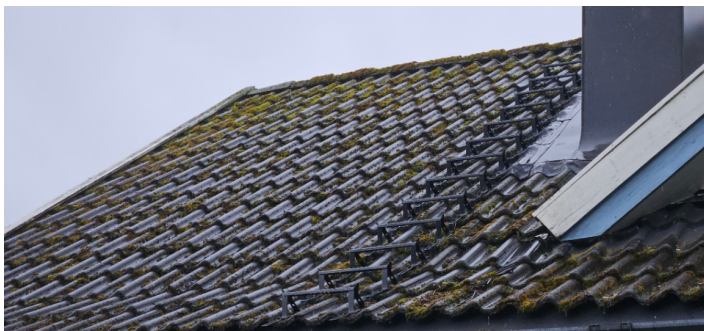
Det ble registrert noe brekkasje på takstein i kilrenner, samt en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Mose holder på fuktighet og bør derfor fjernes.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i plast (firkantrenna).

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med halv-valm, konstruert med A-takstoler i tre.

Undersøkelsene er begrenset til observasjon fra luke i knevegg. Det anbefales grundigere undersøkelse når arealet er tilgjengelig.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass. Det er utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sprossene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Takvinduer

Bad loft og soverom loft har takvindu med malt karm og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe slitent takvindu på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Forholdet bør undersøkes nærmere.



TG 1 Dører

Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Det er terrasse i treverk på hovedplanet, med adkomst fra stue og fra terreng. Luftebalkong på loftet med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble registrert at balkong hovedplan har noe høydeavvik på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Tilbygget garasje

Det er tilbygget garasje med to boder/hobbyrom i bakkant. Garasjen har betonggulv og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende kledning.

Tilstandsrapport

Garasjeporten er ødelagt, men huseier opplyser at ny port er bestilt og vil bli montert før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningsakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.



INNSENDIG

TE 1 Overflater

Boligen har gulv 1. etg. utført som betongplate på mark, med parkett, vinylbelegg og korkfliser. Flislatt vindfang med varmekabler. Loft har furu gulvbord på trebjelkelag (undergurt takstol).

Himling er i malte sponplater i 1. etasje og malt panel på loftet.
Vegger er kledt med malt panel og bygningsplater med malerstri.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er trebjelkelag, i form av undergurt takstol, dimensjonert etter byggeårets standard.

TE 1 Gulv på grunn 1. etg.

Gulvet i 1. etg. er en støpt betongplate på grunn.

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret, med vedovn i stue hovedplan og stue loft. Huseier opplyser at det er montert brannstein i feieluka.

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i lakkert treverk. Trappa starter i felles entrè i hovedleiligheten, og går opp til stue loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige formpressede dører, og noe fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra VKBB.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er utført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Rommet har himling av malte sponplater og vegger av malte bygningsplater. Gulvet har vinylbelegg og fall mot sluk på ca 25 mm fra døra. Det er ikke terskel mot vindfanget. Rommet har dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtsonene ligger mot yttervegg. Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad hovedplan er opplyst oppusset opp i 2005.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegg og himling med malte sponplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

TG1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt, med ca 30 mm terskel mot gang.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under dusjkabinettet, og var noe utilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har badinnredning med to nedfelte servanter, dusjkabinett og veggmontert klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDPLAN > BAD

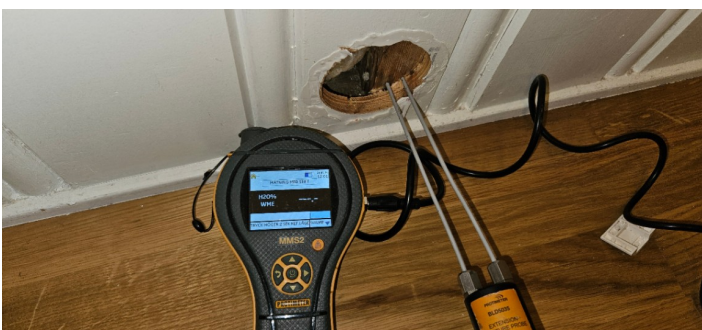
📍 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og elektrisk styrt vifte. Tilluft via ventil i vindu.

HOVEDPLAN > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra gangen, rett bak dusjkabinettet. Ingen målbar fukt påvist.



LOFT (HYBELLEILIGHET) > BAD

Generell

Bad loft er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Rommet har himling og vegger av malt panel, og vinylbelegg på gulvet. Gulvet har ikke fall mot sluk, men oppkant ved terskel på ca 20 mm. Badinnredning med servant, gulvmontert klosett, og badekar. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, og tilluft via ventil i takvindu.

Tilstandsrapport



LOFT (HYBELLEILIGHET) > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking foretatt fra tilliggende soverom, bak klosett/badekar. Ingen målbar fuktighet registrert.

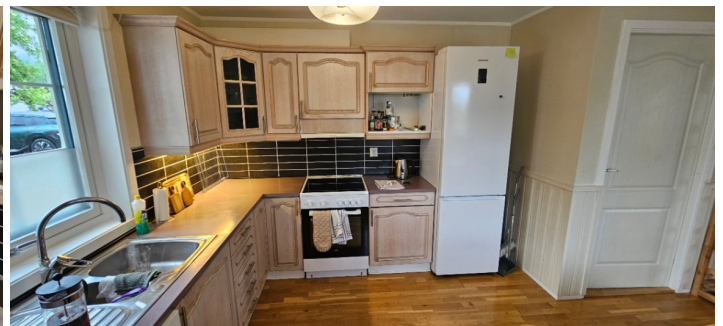


KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken hovedplan har profilerte fronter og laminat benkeplater.
Frittstående hvitevarer. Water-guard i kjøkkenbenken.



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

LOFT (HYBELLEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken loft har profilerte fronter og laminat benkeplater.
Frittstående hvitevarer.
Rommet har noe begrenset takhøyde.



LOFT (HYBELLEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

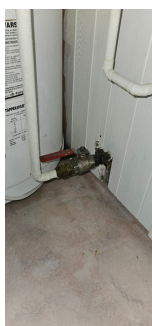
Boligen har vannledninger av kobberør fra byggeåret.

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.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

avløpsrør av plast.

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.

TG 3 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregatet er litt utilgjengelig plassert bak kneveggen på ett av soverommene på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Huseier opplyser at gjenvinningen/temperaturstyringen ikke fungerer, så anlegget fungerer som et rent avtrekksanlegg med tilførsel av uoppvarmet uteluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aggregatet bør repareres eller byttes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger av eldre årgang som er montert ute på balkongen mot nord/øst. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Huseier opplyser at støvsugeren aldri har vært brukt og tilstanden er derfor ukjent.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 1993 plassert på vaskerom. Rommet har sluk.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TE 1 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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret, med automatsikringer og kursoversikt.
Huseier har lagt frem dokumentasjon på at det er foretatt el-tilsyn, uten avvik.

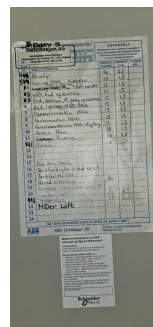
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TE 0 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 røykvarslere i begge etasjer og to stk pulverapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TE 10 Drenering

Drenering er ikke relevant, da boligen ikke har rom under terreng.
Det ser ut til at taknedløpene er koplet til oppstikkende rør fra grunnen.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på ringmur av betong el. tilsv. og betongplate på mark.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/136 m²

Enebolig med utleiedel og garasje.: Vindfang, Vaskerom, Bod, Entré, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Stue/kjøkken, Garasje, 2 Hobbyrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 150 000

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

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Enebolig med utleiedel på loft og romslig garasje.
Eiendommen har god solgang og bra utsikt.
Sentrumsnær beliggenhet.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, og det er tatt hensyn til slitasje og elde.
Markedsprisen er satt ut fra sammenlignbare priser, beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkelia 102 ,8403 SORTLAND 122 m ² 2018 4 sov	22-07-2021	4 370 000	4 200 000		4 200 000	34 426
2 Mellomveien 3 ,8403 SORTLAND 116 m ² 1962 3 sov	12-04-2023	3 300 000	3 300 000		3 300 000	28 448
3 Gunsteins vei 33 ,8403 SORTLAND 147 m ² 1975 4 sov	04-10-2021	3 900 000	3 900 000		3 900 000	26 531
4 Gunsteins vei 5B ,8403 SORTLAND 134 m ² 1999 4 sov	05-05-2024	3 600 000	3 450 000		3 450 000	25 746
5 Bjørklundveien 3 ,8403 SORTLAND 183 m ² 1983 5 sov	19-03-2025	4 490 000	4 700 000		4 700 000	25 683
6 Strandskogveien 8 ,8403 SORTLAND 155 m ² 1971 4 sov	11-04-2023	3 300 000	3 800 000		3 800 000	24 516
7 Snorres vei 26 ,8403 SORTLAND 194 m ² 1970 4 sov	04-04-2024	4 200 000	4 075 000		4 075 000	21 005
8 Møllenbakkveien 28 ,8403 SORTLAND 180 m ² 1988 3 sov	11-03-2025	3 500 000	3 350 000		3 350 000	18 611

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

Forsikring	Kr.	25 078
Renovasjon	Kr.	5 568
Kommunale avgifter	Kr.	11 402
Eiendomsskatt	Kr.	5 466
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel og garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel og garasje.	Kr.	5 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 350 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 med utleiedel og garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	93			93	48		93
Loft (hybelleilighet)	43			43	2	18	61
Tilbygget garasje		54		54			54
SUM	136	54			50	18	208
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang, Vaskerom, Bod, Entré, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Loft (hybelleilighet)	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad		
Tilbygget garasje		Garasje, Hobbyrom 1, Hobbyrom 2	

Kommentar

Tilbygget garasje har loftsetasje med A-takstoler, og det er lagt gulv på deler av loftsetasjen (over hobbyrommene). Arealet har adkomst kun via stige, og er ikke medregnet i boligens bruksareal.

Dersom det etableres gulv i hele loftsetasjen og monteres trapp, vil dette kunne øke boligens bruksareal med ca 25 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endret planløsning begge etasjer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Hele loftsetasjen er innredet som utleie-enhet med stue/kjøkken, to soverom og bad. Utleie-enheten har adkomst via intern trapp fra entré i hovedleiligheten.

Huseier opplyser at ominnredning til utleie er byggemeldt. Huseier opplyser også at skillende konstruksjoner (etasjeskille og vegger) ikke er utført med brann- og lydkrav.

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 med utleiedel og garasje.	133	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Stein Schultz	Takstingeniør
	Marie Bunes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1723	0	0	979.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holandsveien 9

Hjemmelshaver

Bunes, Marie Flakstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde ca 1 km unna Sortland sentrum (torget).
Barnevennlig område med gode solforhold og fin utsikt.

Sortland er kommunesenteret i Sortland Kommune, og har gode forretningstilbud, skoler og øvrige servicetilbud.
Sortland har hurtigruteanløp, og det er ca 20 km til Skagen Lufthavn Stokmarknes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Holandsveien, som er offentlig veg (KV1800).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (Planidentifikasjon1964021).

Om tomten

Tomta er svakt skrånende mot sør-øst, og pent opparbeidet med plenområder og beplantning.
Gruslagt avkjørsel/parkering, og romslig terrasse mot sør-øst.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	Kommentar
744 802	Opplyst av huseier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 900 000	2003	Kilde: eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum 6 282 816	Årlig premie 25 078
Kommentar I hht. huseier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	06.06.2025		Gjennomgått	3	Ja
Kartutsnitt 1:500	06.06.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MA1679>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Holandsveien 9, 8403 SORTLAND

Selveier enebolig: 1870-15/1723/0/0 **i** Grunnkrets: [Strandskog](#) Kommune: [Sortland](#)

Nøkkelinno

Selveier tomt	979 m ²
Byggeår	1994
BRA-i i	-
BRA-e i	-
BRA-b i	-
BRA	245 m ²
Terrasse/åpent areal (TBA) i	-
Soverom	4

Energibruk

E Oransje



Fysisk risiko

3

Overvann

Områdescore

Fra 0 - 20

15

Kommunescore

Fra 0 - 20

14

Egenskaper

Parkering

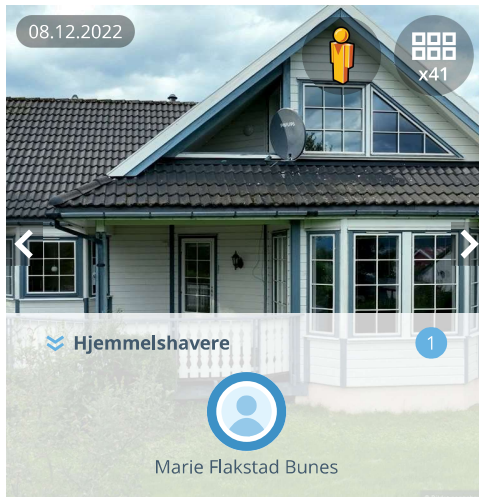
Utsikt

Balkong

08.12.2022



x41



Hjemmelshavere

1



Marie Flakstad Bunes

Verdihistorikk

4

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS i			
Solgt	17.02.2023	3 950 000	3 900 000	0	3 900 000	-	Oms.hastighet 71 d	Se prospekt	+
Trukket	23.08.2022	4 600 000	- i	0	-	-	Liggetid 180 d	Se prospekt	+
Tinglyst	09.10.2001	-	1 110 000 i	-	1 110 000	-	Tvangssalg		+
Tinglyst	16.02.1993	-	70 000 i	-	70 000	-	Fritt salg		+

Nøkkelinno

Nøkkelinno

Selveier tomt	979 m ²
Byggeår	1994
Soverom	4
Etasjer	2

Arealer

BRA-i: Internt bruksareal i	-
BRA-e: Eksternt bruksareal i	-
BRA-b: Innglasset balkong i	-
BRA	245 m ²
ALH: Areal med lav himlingshøyde i	-
GUA: Gulvareal i	-
TBA: Åpent areal i	-
P-ROM	-
BTA	-

Nabolagsprofil

Offentlig transport	250 m
Dagligvare	250 m
Barnehager1.0 km	3
Barnefamilier i grunnkrets	41 %

Egenskaper

Meter over havet	11 m
Avstand til vei	17 m
Sol ned	kl 25:00
Parkering	
Utsikt	
Balkong	
Flere egenskaper	

Eiendom

Kilde: Kartverket per 05.06.2025



Bruksnavn		Areal	979 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	26.01.1993	Sist omsatt	06.03.2023
Antall teiger	1	Kjøpesum	3 900 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 05.06.2025



Holandsveien 9, 8403 SORTLAND



Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 05.06.2025



BYGNING
Enebolig



Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	19.11.1992
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	02.02.1993
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	05.01.1994
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	183 m ²
Antall etasjer	2	Primært bruksareal	183 m ²
Antall boliger	2	Bruksareal bolig	183 m ²
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	-
Oppvarming	Annen oppvarming, Elektrisk	Bygningsnummer	11371361
Antall bad			
Antall WC			

Endringer

2



Enebolig

Tatt i bruk - BRA 62m²



Enebolig

Igangsettingstillatelse - BRA 25m²



Bruksenheter

2



BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
H0101	243786559	Bolig
L0101	6471993034	Bolig



Marie Flakstad Bunes
Se eiendommer

Holandsveien 9
8403 Sortland

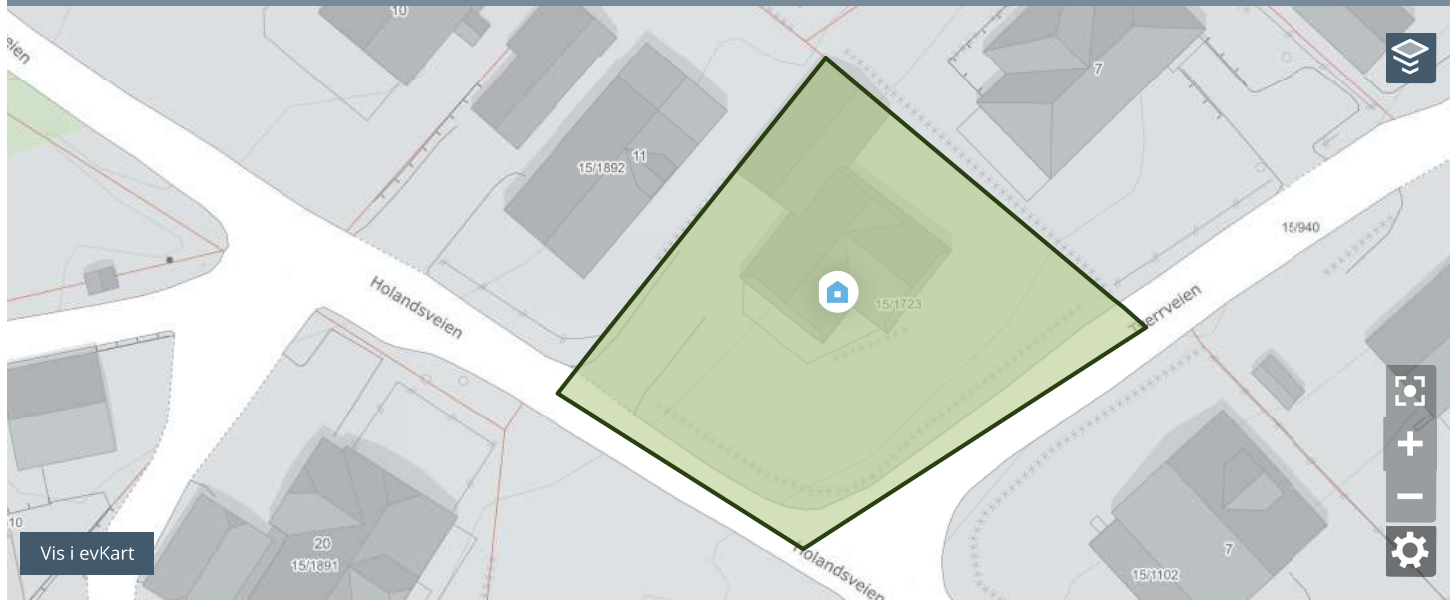
Hjemmelshaver
1/1

Historikk

6



Kart

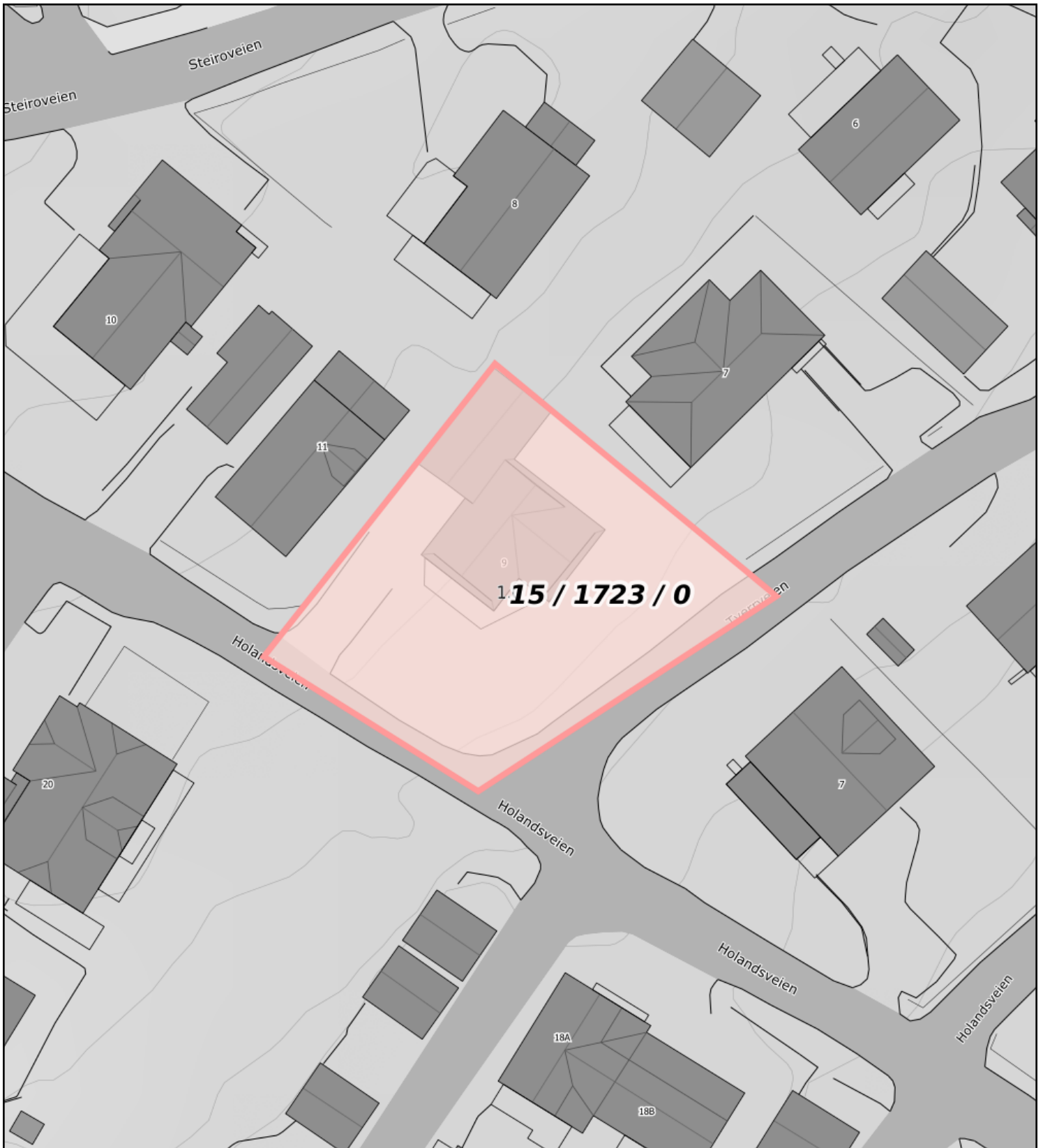


Eiendomsverdi®

©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi © 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.



15 / 1723 / 0



Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftdato: 06.06.2025 09:06

Eiendomsdata verifisert: 06.06.2025 09:05

GÅRDSKART 1870-15/1723/0

Tilknyttede grunneiendommer:

15/1723/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	1.0
	0.0	0.0
	1.0	1.0

* 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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
15	1723				
Adresse	Holandsveien 9		Byggeår	1994	
Postnr.	8403 Sortland		Når kjøpte du boligen	Februar 2023	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

DnB Topp bygningsforsikring

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 29372311

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Bunes	Fornavn	Marie Flakstad
Ny adresse	c/o Olav Bunes		E-post
	Reineveien 28		mariebunes@gmail.com
Postnr.	8390	Sted	Reine
		Mobil	952 91 682

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____		E-post
	_____		_____
Postnr.	_____	Sted	_____
		Mobil	_____

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vår 2023 ble det montert nye dusjkabinett på vaskerom og bad i 1.etg. Dusjkabinett kjøpt hos og montert av fagfolk fra Valle VVS og bygg.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ikke i min eietid. Tidligere eier i egenerklæring oppgir at dette er gjort (har ikke dokumentasjon på dette).

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lekkasje rundt pipebeslag oppdaget våren 2024. Dette ble undersøkt og reparert av Valle VVS og Bygg AS.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Avvik knyttet til tidligere fyringsforbud opphevet august 2024 (montert godkjent takstige og feieplattfo

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Garasjeport er ødelagt og byttes ut i løpet av juni/juli av tømmer Sveinung Robert Olsen.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Kontroll av elektrisk anlegg ble utført i regi av Vestall AS 11.01.2022. Det ble ikke funnet avvik, feil eller mangler. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Tilsynsingeniør var Tor Ivar Skaue fra Frost Kraftentreprenør AS avd. Elsikkerhet Bodø. Ved spørsmål, kontakt Jørgen Langtangen, elsikkerhetsingeniør hos Vestall AS, og oppgi saksnummer 17820.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hatt kontroll/ service på balansert ventilasjonsanlegg Covent CM1 vinteren 2025, feilsøk på aggregat. Utført av servicetekniker fra GK Inneklima AS avd.Sortland. Avtrekk fungerer, men varmestyring fungerer ikke som den skal (luften som blåses inn har ute-temperatur). Reservedeler ikke tilgjengelig pga gammel årgang på anlegget. Anbefales å byttes ut. God fremkommelighet for å rive og sette inn nytt aggregat.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **se svar på spørsmål 9**

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Malt soverom ved siden av kjøkken 2.etasje.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Fikk innvilget bruksendring fra loft til bolig fra Sortland kommune høsten 2023, gjeldende stue i 2.etasje. Bruksendringen medførte at leiligheten i 2.etasje kan leies ut. Bolig er nå registrert med 2 bruksenheter.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Se over.**

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Minste soverom i 1.etasje er ikke omsøkt. Lettvegg satt opp av tidligere eier.**

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **2.etasje kan leies ut. 2 soverom, et lite bad, stue, kjøkken. Felles hovedinngang.**

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Bruksendring innvilget høsten 2023.**

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Spor av muselort funnet under kjøkkenvask i 2.etg i desember 2024. Oppdaget åpning ved avløpsrø**

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport fra 17.02.2022, utført av takstmann Stein Schultz.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Målingen er foretatt til overnevnte tilstandsrapport fra 2022, totalt bruksareal oppgitt til 195 kvm.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Lekkasje fra avløpsrør kjøkken over hovedsoverom i 1.etg - bytte av soveromstak og isolasjon utført av tømmer Sveinung Robert Olsen, rørleggerarbeid utført av rørlegger Tom Eilertsen AS (vinter 2025).
Fuktskadet takplate i stue (som følge av lekkasje fra pipebeslag ble byttet ut av tømmer Sveinung Robert Olsen.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Ny elektrisk garasjeport Liga S3 slett med struktur skal monteres i løpet av juni/juli 2025. Monteres av tømrrer Sveinung Robert Olsen.

Har aldri benyttet meg av sentralstøvsuger.

Sted / dato

Sortland, 16.juni 2025

Sign. selger 1

Terje Flakstad Bures

Sign. selger 2

Egenerklæring

Holandsveien 9, 8403 SORTLAND

26 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Holandsveien 9

Postadresse

Holandsveien 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen februar 2023, med overtakelse i mars 2023.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har selv bodd i boligen under hele eieperioden. Størstedelen av tiden har jeg selv bodd i 1.etg., da jeg har leid ut 2.etg (2 soverom, kjøkken, lite bad, stue/ loftstue, balkong).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bunes, Marie Flakstad

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2005

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere oppga at badet i 1.etg ble renoveret rundt 2005. Jeg gjengir her det tidligere eier oppga i sin egenerklæring: "Personen som utførte jobben var fagmann og som jeg ble informert om ,hadde han også våtromskompetanse." Har ikke mottatt dokumentasjon fra tidligere eier. I min eiertid har jeg ikke utført arbeid på bad, vaskerom eller toalett, annet enn montering av nye dusjkabinett.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Våren 2023 ble det montert nytt dusjkabinett på vaskerom og på bad i 1.etg. Begge dusjkabinett ble montert av fagfolk fra Valle VVS og Bygg AS.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Valle VVS og Bygg AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Oppdaget en fuktskade i takplate i venstre hjørne av stuen våren 2024. Årsaken viste seg å være lekkasje rundt pipebeslag. Pipebeslaget ble undersøkt og reparert av fagfolk fra Valle VVS og Bygg AS sommeren 2024. Den fuktskadete takplaten ble byttet ut av tømrer Sveinung Robert Olsen.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble montert typegodkjent takstige og feieplattform sommeren 2024. Montert av fagfolk fra Valle VVS og Bygg AS.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Valle VVS og Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikring til vaskemaskin på vaskerom går noen ganger idet maskinen skrur på. Har slått på sikring og så har vaskemaskin gått som normalt, har aldri stoppet midt i en vask eller slått seg av plutselig etter at den starter. Tror termostat for varme på bad bør undersøkes, den viser ikke alltid opplevd temperatur (feks kan den stå på 19 grader, men oppleves som 23-24 grader, eller omvendt). Disse forholdene har vært uproblematisk for meg, det har vært slik siden jeg overtok huset.

Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg ble utført i regi av Vestall AS 11.01.2022. Det ble ikke funnet avvik, feil eller mangler. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Tilsynsingeniør var Tor Ivar Skaue fra Frost Kraftentreprenør AS avd. Elsikkerhet Bodø. Ved spørsmål, kontakt Jørgen Langtangen, elsikkerhetsingeniør hos Vestall AS, og oppgi saksnummer 17820. Har dokumentasjon på dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Januar 2025: lekkasje fra avløpsrør fra kjøkken i 2.etg, hvor rør går over hovedsoverom i 1.etg. Lekkasjen ble utbedret av rørlegger Tom Eilertsen AS (vinter 2025).

Bytte av soveromstak og isolasjon utført av tømrer Sveinung Robert Olsen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av nevnte lekkasje fra avløpsrør fra kjøkken 2.etg utført av rørlegger Tom Eilertsen AS.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tom Eilertsen AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Hatt kontroll/ service på balansert ventilasjonsanlegg Covent CMI vinteren 2025, feilsøk på aggregat. Utført av servicetekniker fra GK Inneklima AS avd.Sortland. Avtrekk fungerer, men varmestyring fungerer ikke som den skal (luften som blåses inn har ute-temperatur). Reservedeler ikke tilgjengelig pga gammel årgang på anlegget. Anbefales å byttes ut. God fremkommelighet for å rive og sette inn nytt aggregat ifølge servicetekniker.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Avvik knyttet til tidligere fyringsforbud opphevet august 2024. Jeg har fått montert godkjent takstige og feieplattform av Valle VVS og Bygg AS, montert godkjente brannmursplater bak ildsted 1.etg og sotlukestein. Feiing august 2024 og mai 2025 uten anmerkninger.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Spør av muselort funnet i skap under kjøkkenvask i 2.etg i desember 2024. Oppdaget åpning rundt avløpsrør under vask hvor mus antakelig har kommet inn. Hull ble tettet igjen og det ble satt ut musefeller med åtte flere steder i leiligheten i ca 2 uker uten resultat. Har ikke observert muselort etter dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tidligere eier satte opp lettvegg i stue 1.etg., som fungerer som kontor og ble oppgitt som soverom i tidligere salgsoppgave. Dette rommet er ikke omsøkt så vidt jeg vet, usikker på om det defineres som "søknadspliktig tiltak".

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny elektrisk garasjeport montert sommeren 2025. Montert av tømmer Sveinung Robert Olsen.

Kontroll av elektrisk anlegg ble utført i regi av Vestall AS 11.01.2022. Det ble ikke funnet avvik, feil eller mangler. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Tilsynsingeniør var Tor Ivar Skaue fra Frost Kraftentreprenør AS avd. Elsikkerhet Bodø. Ved spørsmål, kontakt Jørgen Langtangen, elsikkerhetsingeniør hos Vestall AS, og oppgi saksnummer 17820. Har dokumentasjon på dette.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95075164

Egenerklærings skjema


Name

Date

Bunes, Marie Flakstad

2025-08-26

Identification

 **bankID** Bunes, Marie Flakstad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

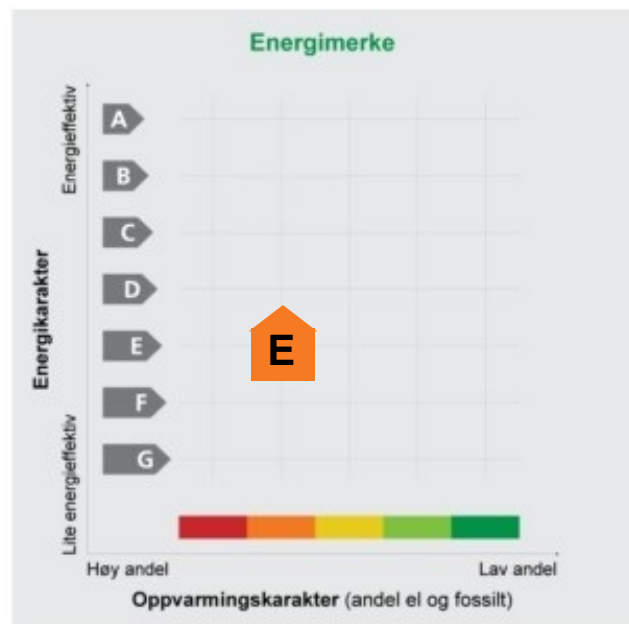
Bunes, Marie Flakstad

26/08-2025
11:59:20

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Holandsveien 9
Postnr	8403
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	1723
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	11371361
Bolignr.	H0101
Merkenr.	0707a4f9-b634-4651-af1a-77869e3239d5
Dato.	30.11.2022



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Vask med fulle maskiner

- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 195
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holandsveien 9
Postnr/Sted: 8403 SORTLAND
Bolignr: H0101
Dato: 30.11.2022 10:19:53
Energimerkenr: 0707a4f9-b634-4651-af1a-77869e3239d5

Gårdsnr: 15
Bruksnr: 1723
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 11371361

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Holandsveien 9

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Steiroveien kryss Linje 754	3 min 🚶 0.3 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min 🚶

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	22 min 🚶 2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Sortland	4 min 🚶
🚗 Bjørklundveien 4	7 min 🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

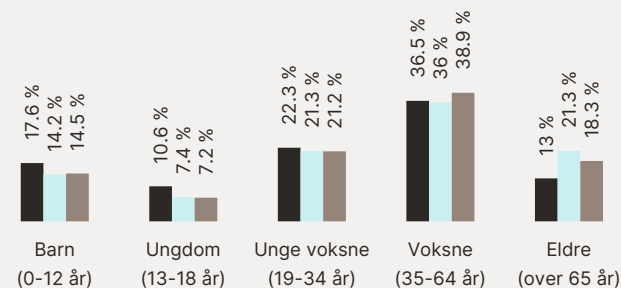


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandskogen/Sørli	756	359
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	4 min 🚶 0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 🚶 0.8 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	13 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	3 min 🚶
Kiwi Lykkentreff PostNord	16 min 🚶 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

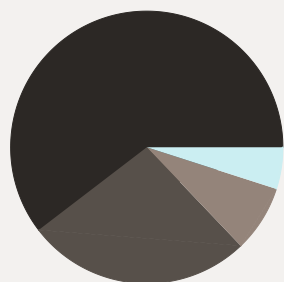


Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

🏆 Lamarka skole Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏆 Blåbyhallen Sortland Friidrett	14 min 🚶 1.3 km
🚶 Frisk Sortland	20 min 🚶
🚶 Feel24 Kjøpmannsgata	21 min 🚶

Boligmasse

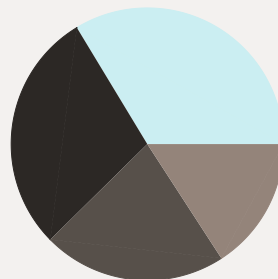


61% enebolig
5% rekkehus
8% blokk
27% annet

Varer/Tjenester

📍 Sortland Senter	17 min 🚶
📍 Apotek 1 Blåbyen	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



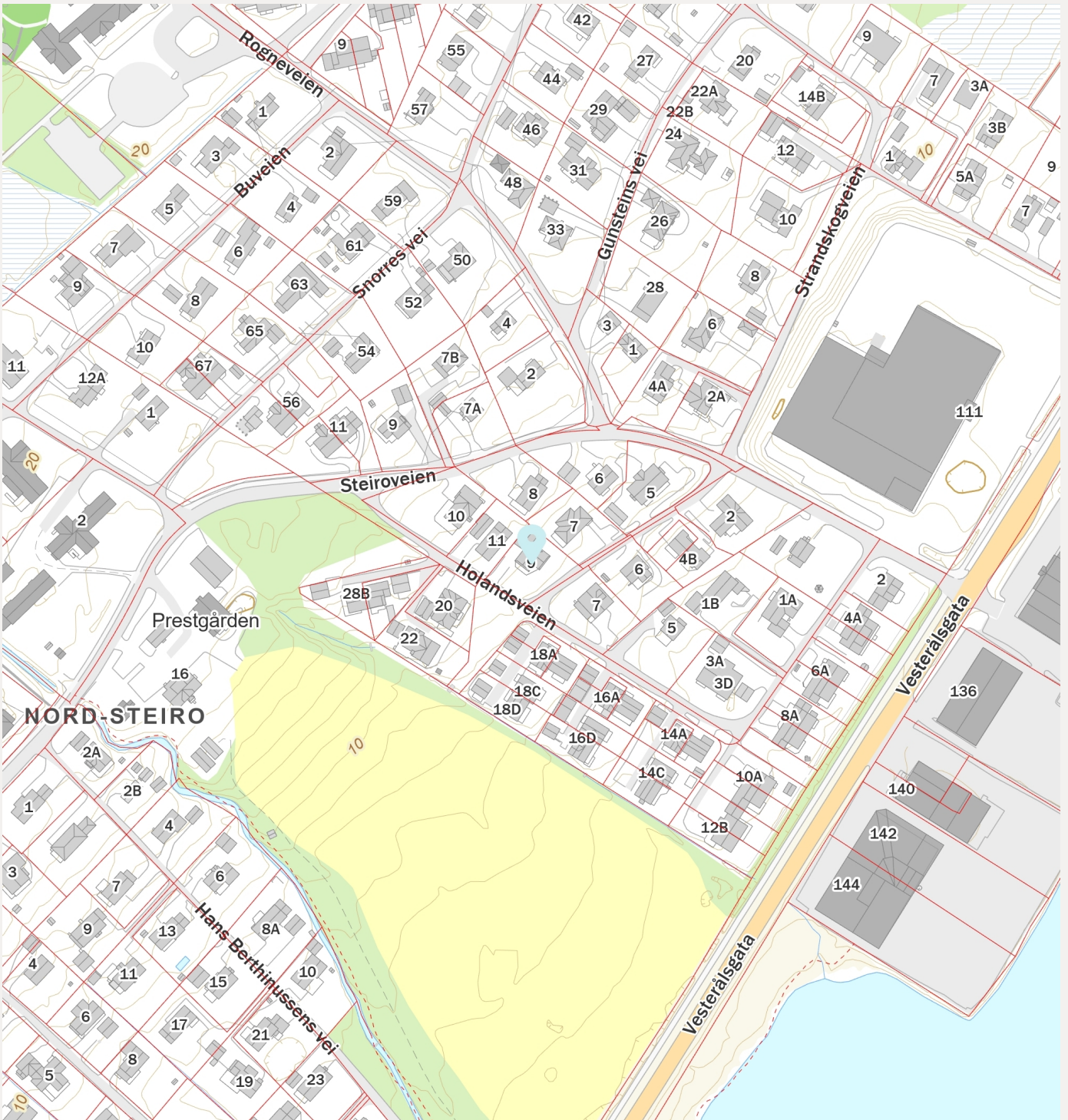
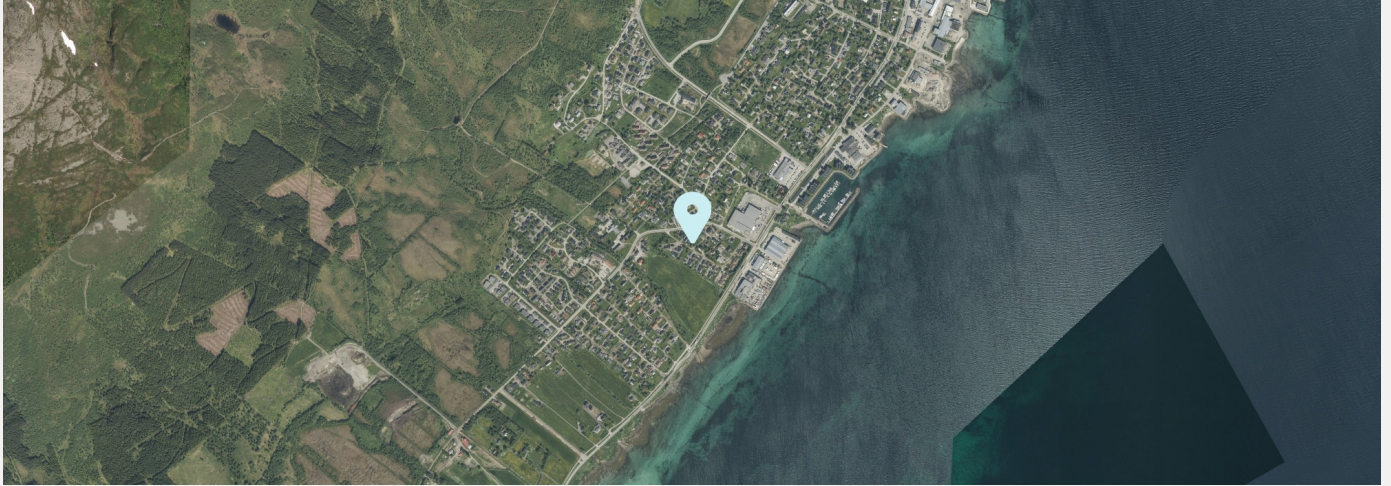
0%

47%

Strandskogen/Sørli
Sortland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Arbeidssed (adr.) Tverrvegen 3 HOLANDSVEGEN 9		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.) 15/96		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato søknad 13.08.92.	Dato vedtak 19.11.92.	Sak nr. 185/92.
Byggherre John B. Jakobsen, HOLANDSVEGEN 9 Tverrvegen 3		Adresse 8400 Sortland.		Tlf.
Anmelder H. Willassen A/S		Adresse 8475 Straumsjøen.		Tlf.
Ansvarshavende Glen Lind, Jennestad		Adresse 8400 Sortland.		Tlf.

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

hele bygget følgende del av bygget

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:

- Bygging av trapp hovedinngang.
- Ferdigbygging av veranda.

Innvendig:

- Oppsetting av brannslukkingsapparat - snarest.
- Tetting av baderomsgulv ved terskel - snarest.
- Montering av håndtre i trapp.
- Ventilasjonskanaler føres over tak.
- Innredning av bod og vaskerom.
- Mindre bygningsmessige arbeider 1. og 2. etg.

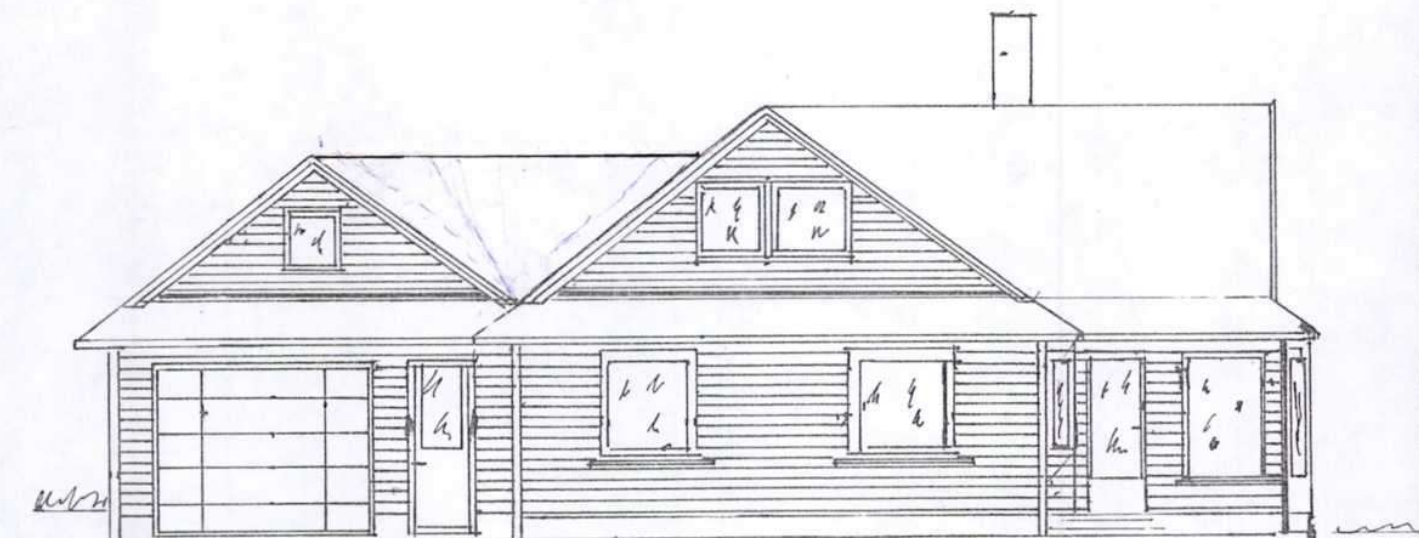
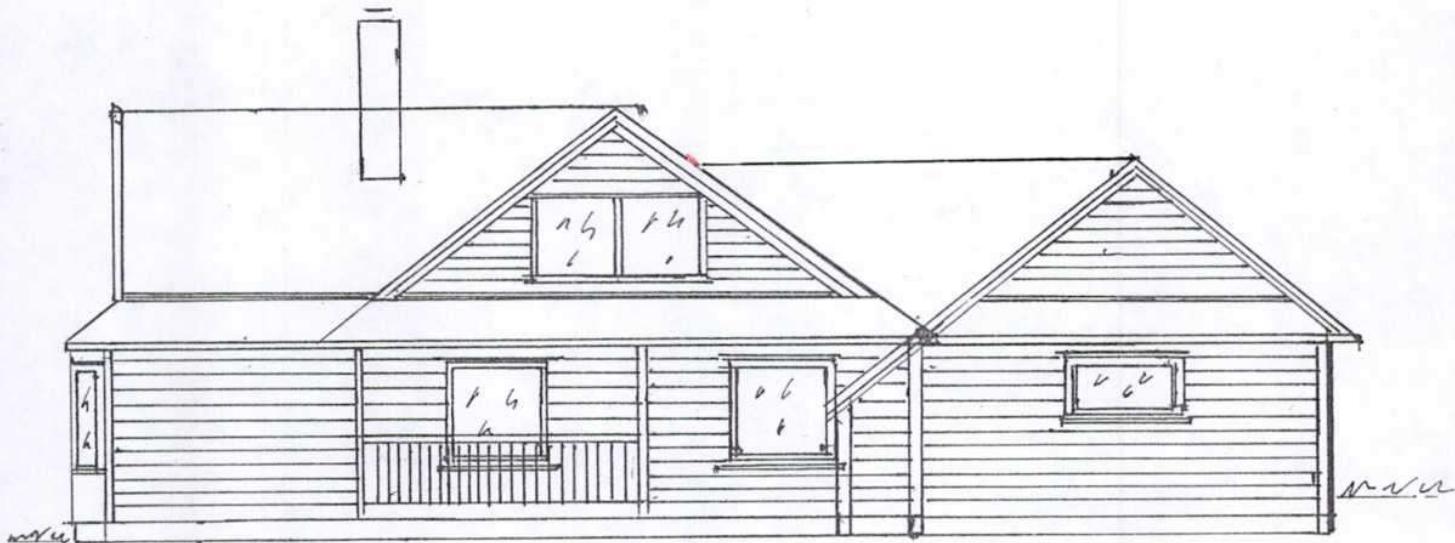
Arbeidet må være utført innen: 05.07.94.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Sortland	05.01.94.	Stempel og underskrift: Eskild R. Brønlund.
-----------------------------------	--------------------	---

Kopi sendes til:

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--	--	--	--------------------------	--------------------------



Behandlet og godkjent av
bygningssjefen

Sortland 04.08.1997

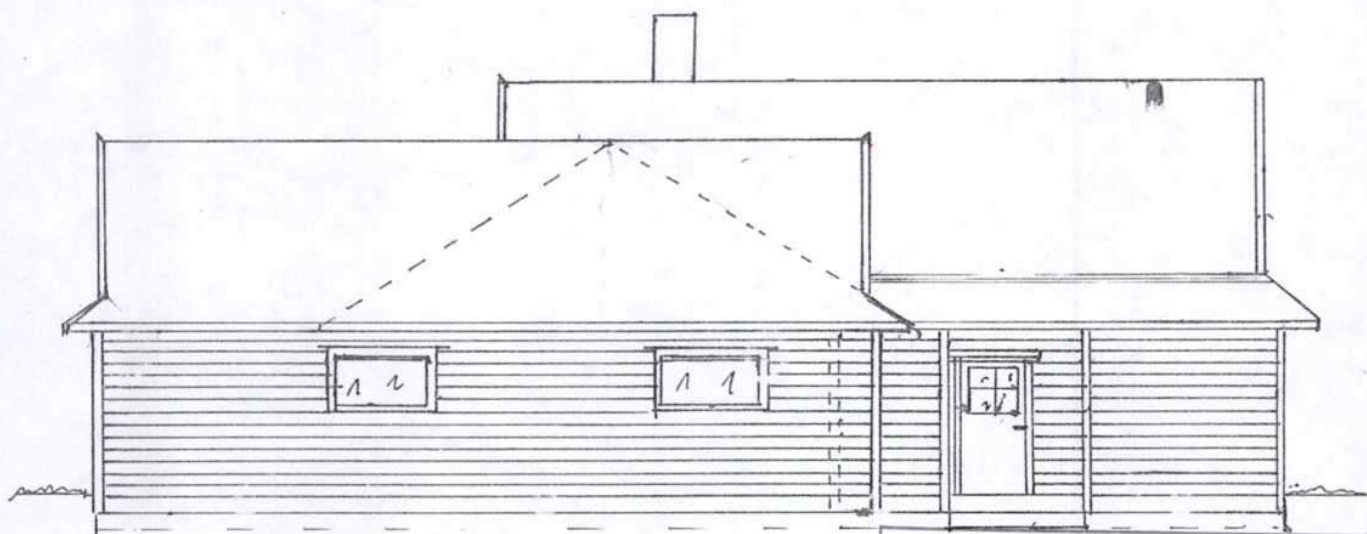
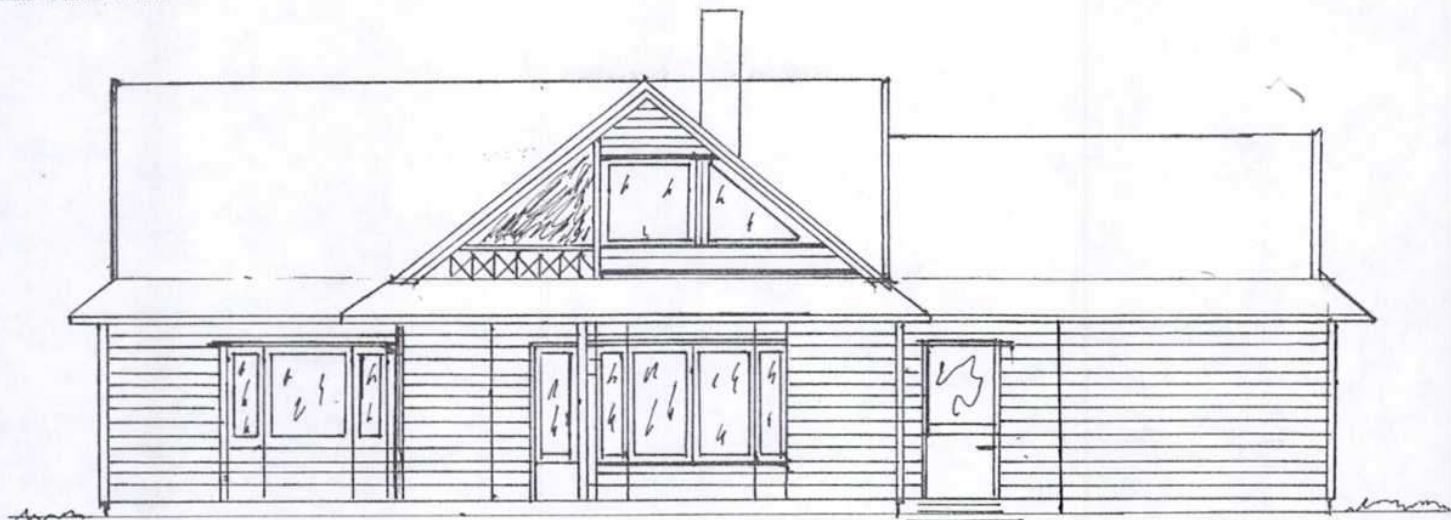
Se utskrift sak 191/97

Sortland 05.08.1997

W. J. Fagerung

DATO	GODKJENT	TEGNET	MÅLSTOKK	FASADE
10/5-97		John B. Jacobsen	1-100	NØR/SØR
John B. Jacobsen, Holandsv. 9. 8400. Sortland.				

2 VIKINGE



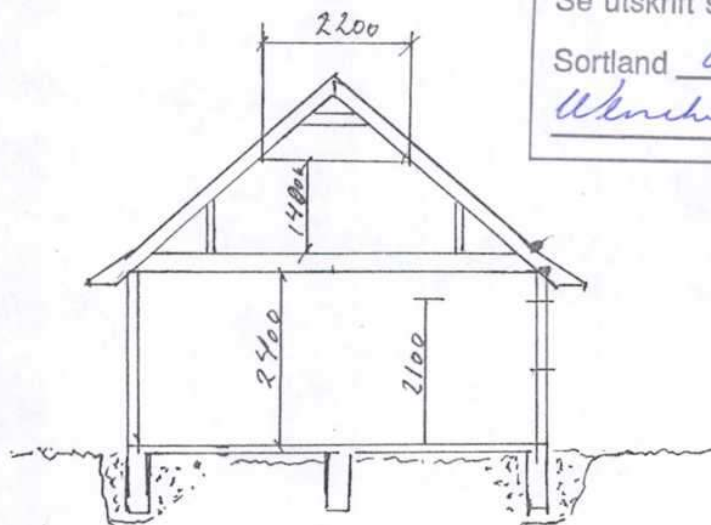
Behandlet og godkjent av
bygningssjefen

Sortland 04.08.1997

Se utskrift sak 191/97

Sortland 05.08.1997

Ulrich Fagereng

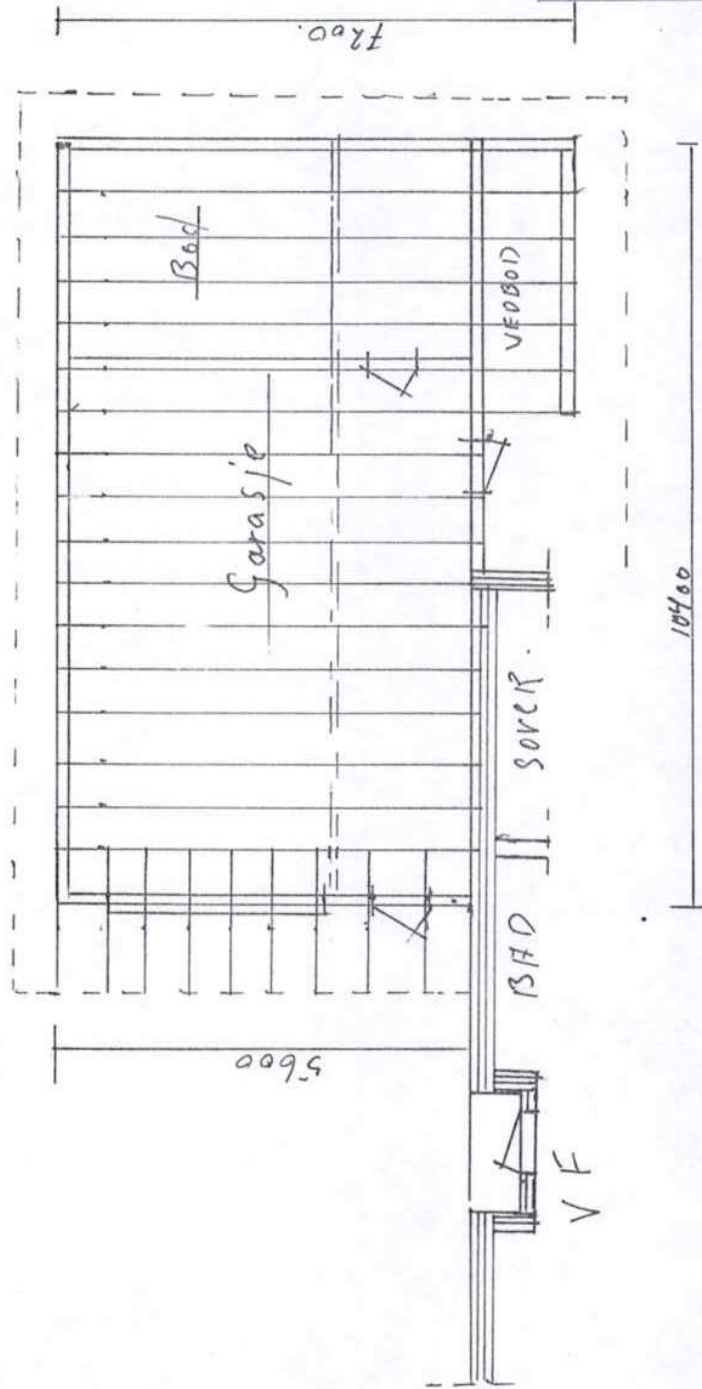


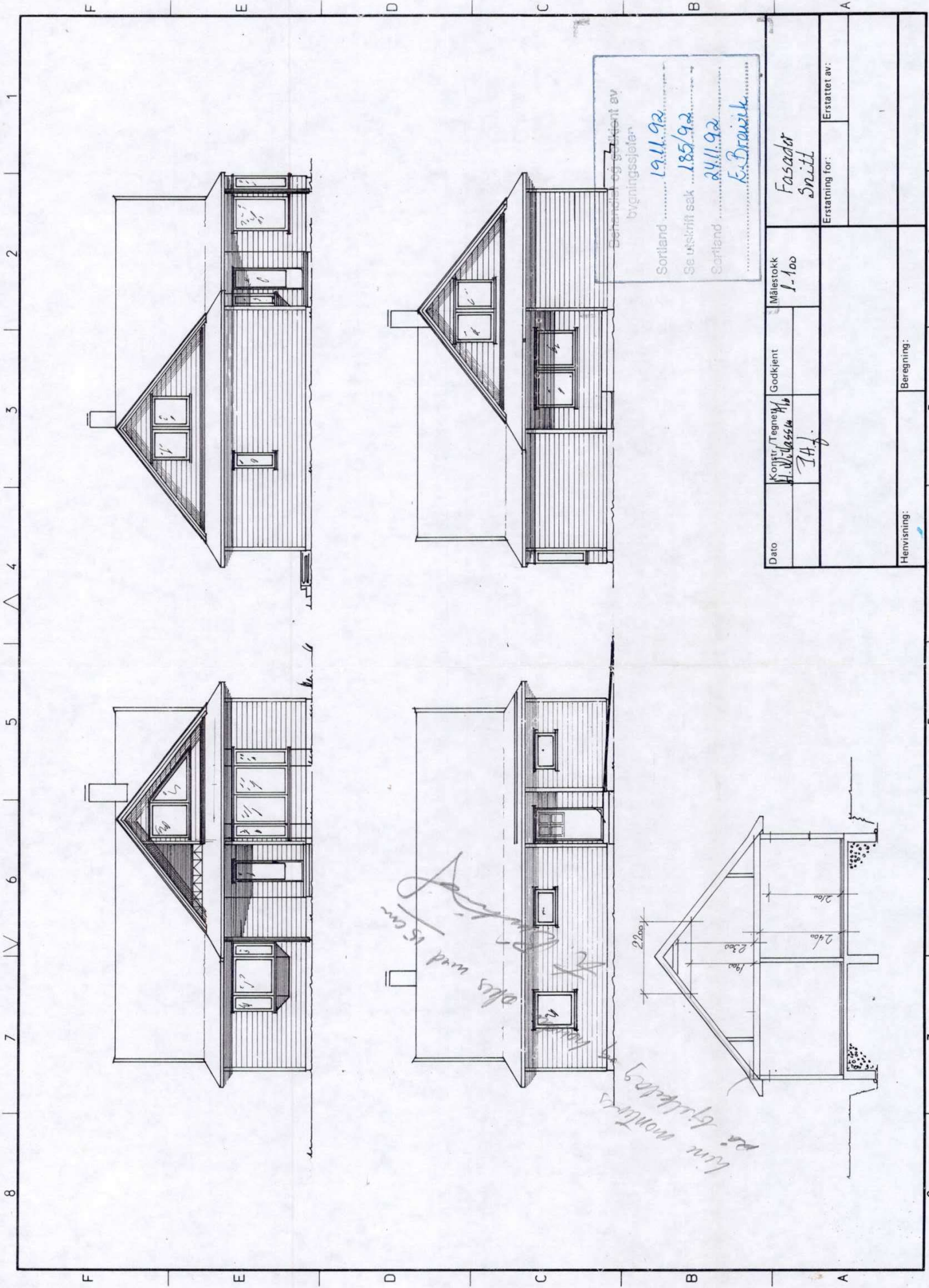
Behandlet og godkjent av
bygningssjefen

Sortland

Se utskrift sak

Sortland

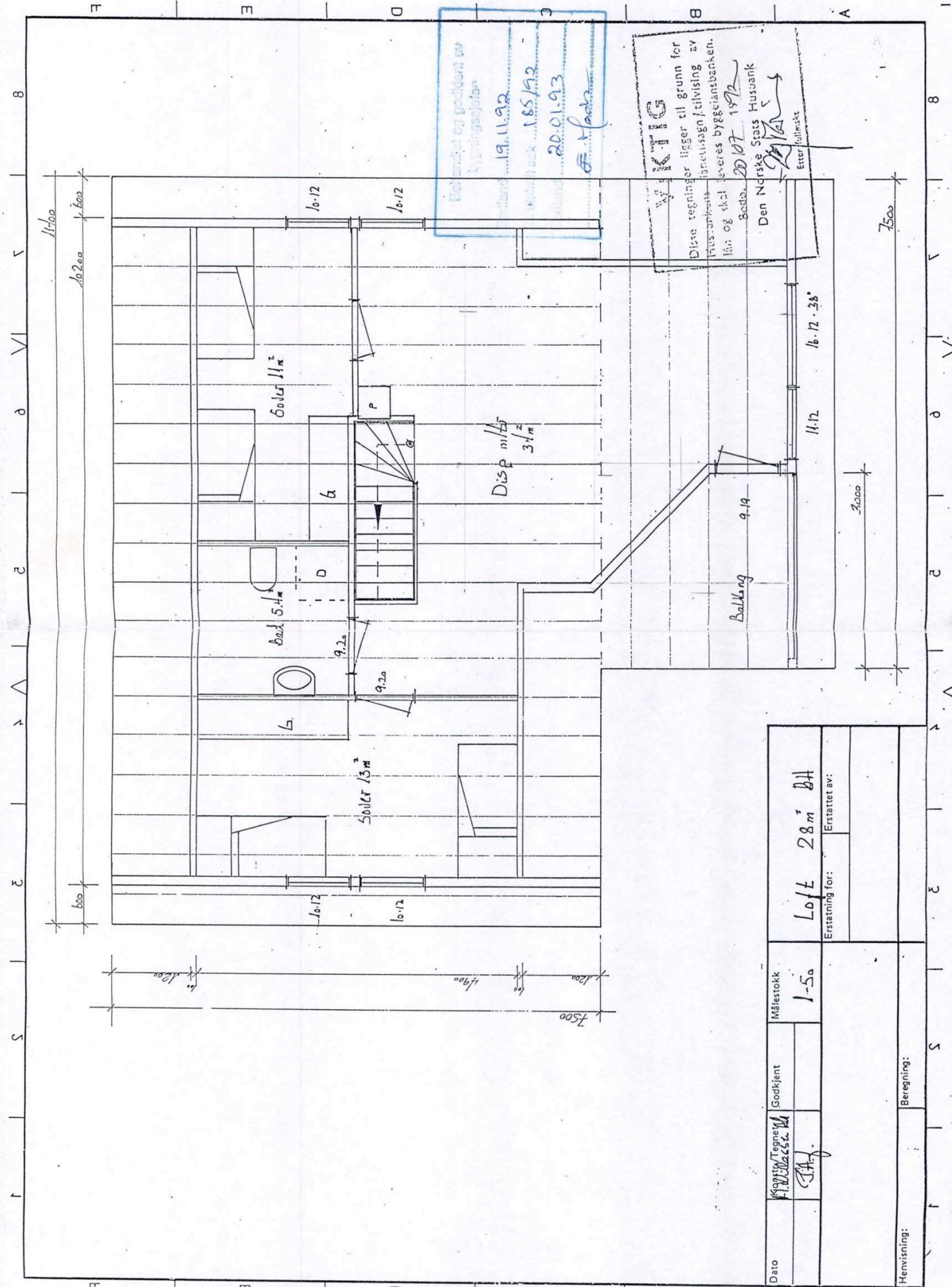




Kontrollert av
bygningssejler

Sortland 19.11.92
 Se utskrift sek 18.5/92
 Sortland 24.11.92
 E. Brautvik

Dato	Konstr./Tegner H. W. Lassen H. W.	Godkjent	Målestokk 1-100	Fasader Snitt
Henvisning:		Beregning:		Erstatet av:



Behovet og godkønt av bygningssjefen
 utdelt... 19.11.92
 utdelt... 18.5.92
 utdelt... 20.01.93
 E. V. Løkke

WILG
 Disse tegninger ligger til grunn for
 Husbanken's saksbehandling / utlysning av
 lån og skal leveres byggesaksbehandleren.
 Oslo, 20.10.1992
 Den Norske Stats Husbank
 Etter fullmakt

Dato	Kjøper/Tegner	Godkjent	Målestokk	Erstattet for:	Erstattet av:
	19.11.92		1-50	LofE 28m BH	
Henvielse:	Beregning:				



Marie Flakstad Bunes

Holandsveien 9

8403 SORTLAND

Gnr. 15, bnr. 1723 - Innvilgelse av dispensasjon og byggetillatelse for bruksendring, Holandsveien 9

Delegasjonssak	Delegasjon
805/23	Delegert administrasjon

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Holandsveien 9	15	1723		
Tiltakshaver: Marie Flakstad Bunes Holandsveien 9 8403 SORTLAND				
Tiltakets/ byggets art: Bruksendring fra loft til bolig			Tiltakets størrelse: BRA: ca. 25 m ²	
Vedtak: I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.2 om forbud mot bruksendring av loft til bolig. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav d, og 20-4 gis det tillatelse til bruksendring fra loft til bolig.				

Vilkår: 1. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest , jf. pbl. § 21-10. 2. Tiltakshaver skal sende inn søknad om endring for eventuelle søknadspliktige endringer av tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).
Tegningsdokumentasjon: Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger: <ul style="list-style-type: none">Situasjonsplan, datert 19.11.1992Plan- og fasadetegninger, mottatt 20.03.2023
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, jf. pbl. § 21-9 første ledd. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.
Beskrivelse av tiltaket: Søknaden gjelder bruksendring av loft til hoveddel på eiendommen gnr. 15 bnr. 1723, Holandsveien 9.

Loftet som omsøkes bruksendret har et bruksareal på ca. 25 m².

Eiendommen har et areal på 979 m², og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir uendret. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense, midten av veg, og nærmeste bygning uendret.

Vann og avløp:

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

Avløp:

I henhold til forurensningsforskriften § 12-3, stilles det krav til utslippstillatelse ved vesentlig økt utslipp. I samsvar med forurensningsmyndighet vurderes ikke tiltaket for å medføre vesentlig økt utslipp, og utslippstillatelse er ikke nødvendig.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til *bolig-formål* gjennom reguleringsplan *Friareal Strandsskog*, vedtatt 03.07.1964.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *boligbebyggelse* gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Nabovarsling:

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

Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.2. Denne bestemmelsen fastsetter et forbud mot bruksendring av loft til boligformål. Det søkes om dispensasjon for å bruke loft til bolig.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gjeldende hensyn bak reguleringsbestemmelse § 7.2 er uvisst, da det ikke foreligger sikre kilder bak denne. Kommunen anser oppfyllelse av Byplan som et relevant moment i vurderingen av om hensynet bak reguleringsbestemmelse § 7.2 blir vesentlig tilsidesatt.

Byplanen fastsetter at fortetningsprosjekter skal prioriteres, og er under visse vilkår unntatt fra plankrav, jf. bestemmelse § 2.2.3 bokstav b). Intensjonen ved å unnta fortetningsprosjekter fra plankrav er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder. Formålet til Byplan er å sikre den politisk ønskede utviklingen innenfor planområdet. Ved å tillate bruksendring fra loft til bolig fremmes fortetningsønsket i eksisterende utbyggingsområder, og er følgende i overensstemmelse med byplanens intensjoner.

Da reguleringsplanen er av eldre dato er det umulige å vite hva hensynet bak en slik bestemmelse var ment å ivareta. Når tiltaket er i takt med naturlig fremtidsutvikling og byggeskikk, vil ikke omsøkt dispensasjon tilsidesette den eldre reguleringsplanen isolert sett.

Det skal også nevnes at tiltak som er unntatt plankrav etter § 1.1.2 ikke skal være konfliktylft i forhold til omgivelsene. Bruksendring fra loft til bolig vil ikke ha innvirkning på omgivelsene, og derfor ikke komme i konflikt med planbestemmelse § 1.1.2.

Bygningsmyndigheten finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

For søker vil bruksendring fra loft til bolig medføre bedre utnytting av eksisterende bolig. Bruksendring er fra et samfunnsperspektiv ønsket da det bl.a. er mer klimavennlig å bruke areal fra tilleggsdel til hoveddel, enn det ville vært med nybygg, for å oppnå større bruksareal til menneskeopphold. Det er fra søkersiden ikke angitt negative konsekvenser gjennomføringen av bruksendringen kan ha, og dette stiller bygningsmyndigheten seg bak.

Bygningsmyndigheten finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. I presedensvurderinger ligger terskelen høyere for å avslå søknaden begrunnet i presedenshensyn, når det generelt kan tillates flere tiltak i boligområder enn i andre områder. Bygningsmyndigheten finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.2 innvilges.

Visuell kvalitet:

Tiltaket innehar etter bygningsmyndigheten sitt skjønne gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, og er derfor i samsvar med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å brenne avfall fra byggeplassen. Rester av bygningsmaterialer, emballasje, paller mv. er entreprenørens produksjonsavfall og skal leveres til godkjent mottak.

Gebyrorientering:

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. I henhold til punkt 6 tilgodeses søker med et fratrekk i gebyrsatsen på grunn av komplett søknad. Administrasjonens saksbehandlingstid på 12 uker før gebyravkortning er oversett, og gebyret for dispensasjonssøknaden reduseres dermed med 100 %, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 7-6. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
3.1 Behandling av dispensasjon fra plan som ikke krever ekstern høring	2 880,-	0	0,-	Marie Flakstad Bunes
5.2 Søknad om tillatelse uten ansvarsrett, søknadsplikt etter § 20-4 og enkle bruksendringer etter § 20-1 bokstav d	3 760,-		3 760,-	Marie Flakstad Bunes
6 Fratrekk i gebyr for komplett søknad	-1000,-			Marie Flakstad Bunes

Tilsyn:

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

Myndighet:

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

Klagerett:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

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

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

Med hilsen

Silje Rognlien Brekke
enhetsleder

Torbjørn Furu
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.



Sortland kommune
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10
jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Jp.ID: 25/31466

Tiltakshaver:

Marie Flakstad Bunes
Holandsveien 9
8403 SORTLAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Seksjonsnr.:
Holandsveien 9	15	1723		

Tiltakstype:

Bruksendring fra loft til bolig.

Dato søknad om tiltak og dispensasjon:	Dato igangsettings-tillatelse og dispensasjon gitt:	Dato søknad om ferdigattest:
19.03.2023	20.10.2023	11.08.2025

Vedtaksdato:	Delegert saksnr.:
26.08.2025	458/25

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknader:

Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Sted:	Dato:	Underskrift:
Sortland	26.08.2025	Malene Husby

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Klagerett:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.