

Tilstandsrapport



Enebolig med utleie



Sørliveien 14 A B, 8403 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 2038

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 03.07.2025

Oppdragsnr.: 21646-1215

Referansenummer: TW1151

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2003 i tre plan med leilighet i underetasjen. Bygget generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig med utleie - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløpsrør i plast Det er ikke montert snøfangere på taket. Brannstige er montert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre samt boddører i malt tre.
Veranda med tilgang via verandadør stue, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.
Terrasse utenfor leilighet, bygget i impregnerte materialer
Det er tretrapp i tremateriale fra parkeringsplass til terreng, tilkomst til leilighet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i stue parket Ask i kjøkken og stue i ca. 2016 og nytt tak gips med spotter i kjøkken og stue i ca. 2022.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, lecaplank, betongdekke mot grunn i underetasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke. Skiferlagt pipe og brannmur i stue.
I leiligheten har gulvet beleg. Veggene har plater.
I underetasje er det mot grunn utført med innvendig utlekting/platekledning. Himling er utført med malte plater. Gulv har beleg og er av betong.
Boligen har malt tretrapp fra hovedetasje til loft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Taket er malt. Eier opplyser at flislagte vegger er pålagt microsement ca. 2018.
Eier opplyser at flislagt gulv er pålagt microsement ca. 2018.
Rommet har elektriske varmekabler. Det er to sluker. Fall til synlig sluk er 7mm Terskel er ca. 25mm
Synlig sluk er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, sluk under dusjplata er ikke innsisert.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjplata med dusjvegger og hjørnedusj.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm, litt vanskelig å måle siden vaskemaskin sto over sluk. Terskel ca. 20mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, bereder, ventilasjonsanlegg. Sentral for rørirør system.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som yttervegger og vegger med tekniske installasjoner.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på kjøkken.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 17.
Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sentral for rørirør og bereder.
Det er mekanisk avtrekk, via avtrekks system på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Noe defekt på befaring, leietaker skal ordne ny.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft med vask og wc. Tak av malt panel, malte vegger og belegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i hoveddel er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Innvendige vannledninger i leilighet er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Hoveddel av boligen har balansert ventilasjon, sentral plassert på vaskerom.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra våtrom via avtrekksvifte i kjøkkenventilator, ellers naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken i leiligheten er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Sentralstøvsuger, ikke i bruk, derfor ikke inspisert.

El-anlegg fra byggeår. El-tavle er plassert på vaskerom.

El-anlegg i leilighet fra byggeår. El-tavle er plassert på bod.

I boligen er det håndslukkeapparat og seriekoblede brannvarslere i begge boenheter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2003.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betongmur.

Det er to plan ett til hovedplan med parkeringsplasser og garasje, og ett til underetasje, det er skrått terreng og trapp mellom planene.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2003.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m ²
Totalpris	6 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

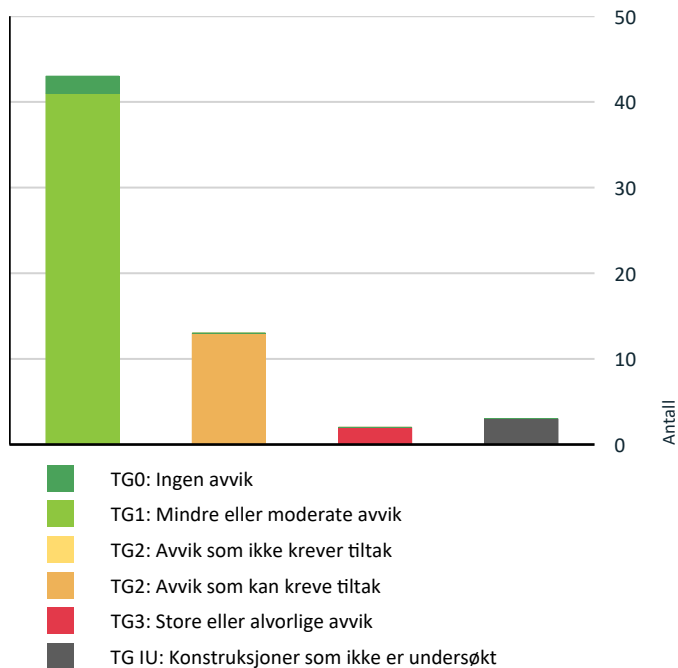
[Gå til side](#)

Enebolig med utleie

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

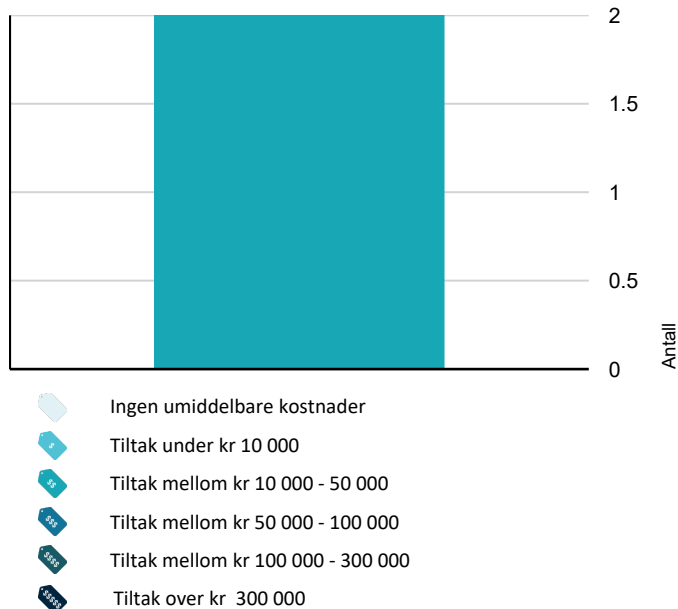
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med utleie

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet Underetasje > Bad > Sluk,
membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTELEIE

**Byggeår**

2003

Anvendelse

Eget bruk og utleie.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket 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.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast Det er ikke montert snøfangere på taket. Brannstige er montert.

Takvinkelen på fremlagte hustegninger er angitt til 37 grader. NBI anbefaler snøstoppere på rue tak over 27 grader.

Huseier opplyser at det aldri har rydd noe av taket siden huset ble bygget.

Tilstandsgrad 1 settes, men av hensyn til byggeforskrift og anbefaling fra NBI anbefales det montere snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp går utenfor rør for bortledning av vann ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å føre vannet i rør til bortledning av vann fra taknedløp.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Deler av takkonstruksjon kan ses fra kneveggsboder.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett vindu i leilighet ligger på bakkenivå, det er fare for fuktskader på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør arronderes i terreng slik at vinduet er minst 15 cm over terreng.



TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre samt boddører i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda med tilgang via verandadør stue, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Eier opplyser at det har vært setninger i fundamenter for veranda, disse er utbedret / skjøtet på, mulig ett av fundamentene må justeres for å få verandaen helt rett.

Konsekvens/tiltak

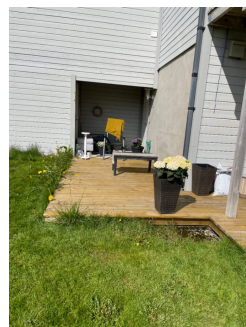
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales nærmere undersøkelser.



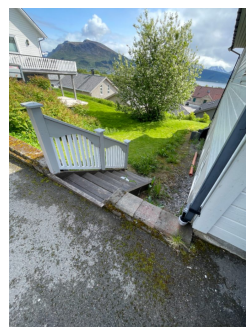
TG 1 Terrasse utenfor leilighet

Terrasse utenfor leilighet, bygget i impregnerte materialer



TG 1 Utvendige trapper

Det er tretrapp i tremateriale fra parkeringsplass til terreng, tilkomst til leilighet.



TG 1 Garasje

Garasje mellom boliger, bygget i uisolert bindingsverkskonstruksjon, det er leddport i harved med automatisk åpner, gangdør i enden av svalgangen like

Tilstandsrapport

ved inngangsdør. Eier har montert el-billader.

TG 1 Inngangsparti med svalgang

Inngangsparti med svalgang, dør til garasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i stue parket Ask i kjøkken og stue i ca. 2016 og nytt tak gips med spotter i kjøkken og stue i ca. 2022.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, lecaplank, betongdekke mot grunn i underetasje.

TG 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.

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.

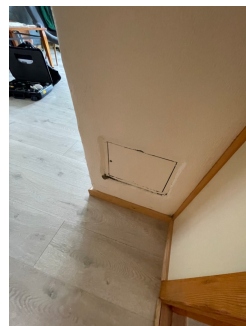
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Skiferlagt pipe og brantmur i stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I leiligheten har gulvet belegg. Veggene har plater.

I underetasje er det mot grunn utført med innvendig utlekting/platekledning. Himling er utført med malte plater. Gulv har belegg og er av betong.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator i hele kjelleren, uten at det ble registrert unormale verdier.

Selv om det ikke kunne måles unormale fuktverdier i kjelleren er det viktig å være klar over at rom under terreng er utsatte konstruksjoner.

Det anbefales derfor å holde disse under jevnlig oppsyn, og sørge for god ventilasjon i etasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra hovedetasje til loft.

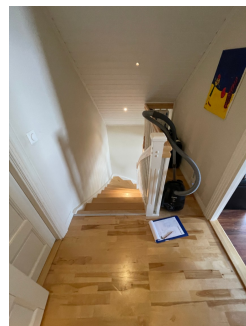
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

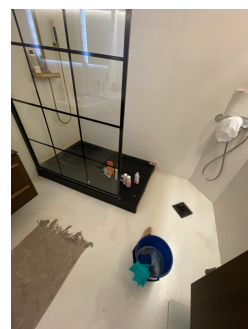
VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Eier opplyser at flislagte vegger er pålagt microsement ca. 2018.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Eier opplyser at flislagt gulv er pålagt microsement ca. 2018. Rommet har elektriske varmekabler. Det er to sluker. Fall til synlig sluk er 7mm Terskel er ca. 25mm

Vurdering av avvik:

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

Det observeres skjolder i microsementen

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser anbefales.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig sluk er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, sluk under dusjplatå er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

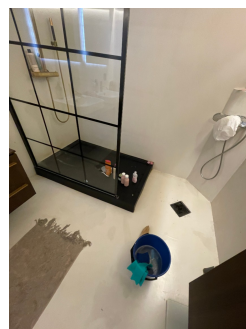
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under dusjplatå er ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjplata med dusjvegg og hjørnedusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt med fuktindikator på vegger og gulv, det kunne finnes forhøyede verdier i hjørne ved dusjplata ved vasker. Eier opplyser at stedet tørker opp etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm, litt vanskelig å måle siden vaskemaskin sto over sluk. Terskel ca. 20mm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, bereder, ventilasjonsanlegg. Sentral for rørirør system.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

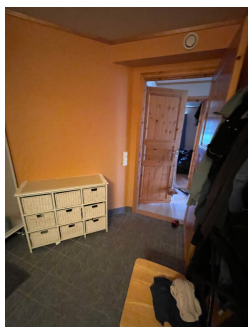
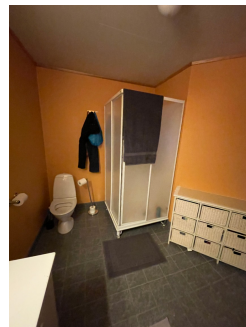
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som yttervegger og vegger med tekniske installasjoner. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Tilstandsrapport

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

Generell

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



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

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



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på kjøkken.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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



LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 17.

LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sentral for rørirør og bereder.

LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, via avtrekks system på kjøkken.

LEILIGHET UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Noe defekt på befaring, leietaker skal ordne ny.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og wc. Tak av malt panel, malte vegger og belegg på gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

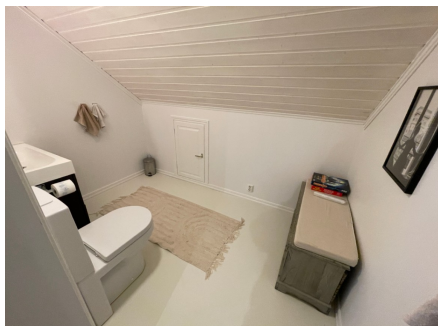
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Vannledninger leilighet

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hoveddel av boligen har balansert ventilasjon, sentral plassert på vaskerom.

TG 1 Ventilasjon - leilighet

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom via avtrekksvifte i kjøkkenventilator, ellers naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - Leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Årstill: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, ikke i bruk, derfor ikke inspisert.

TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg fra byggeår. El-tavle er plassert på vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at det finnes samsvarserklæringer på arbeider utført etter 2003

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

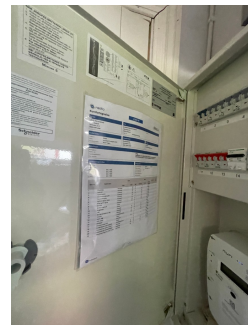
Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.



TG 1 Elektrisk anlegg - Leilighet

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

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

El-anlegg fra byggeår. El-tavle er plassert på bod.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at det finnes samsvarserklæringer for arbeider utført etter 2003.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

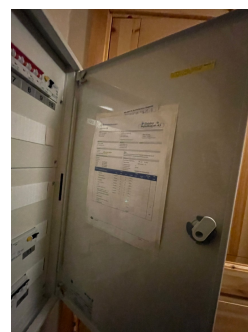
Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

I boligen er det håndslukkeapparat og seriekoblede brannvarslere i begge boenheter.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det settes opp rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Det er to plan ett til hovedplan med parkeringsplasser og garasje, og ett til underetasje, det er skrått terreng og trapp mellom planene.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2003.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

233 m²/196 m²

Enebolig med utleie: Hall m/trapp, 5 Soverom, Toalettrom, 2 Vindfang, 2 Kjøkken, Stue m/trapp, Bad, 2 Vaskerom, Garasje, 2 Bod, Stue, Bad/vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 7 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 300 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Karles vei 2 A ,8400 SORTLAND 179 m ² 2020 4 sov	29-06-2025	6 900 000	6 700 000		6 700 000	35 450
2 Thomassens vei 25 ,8403 SORTLAND 127 m ² 1996 3 sov	05-11-2024	4 490 000	4 490 000		4 490 000	33 759
3 Elvebakken 60 A ,8403 SORTLAND 220 m ² 2000 5 sov	07-05-2025	6 300 000	6 850 000		6 850 000	29 149

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.	14 156
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	2 000
Kommunale avgifter	Kr.	9 520
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleie	Kr.	6 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

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

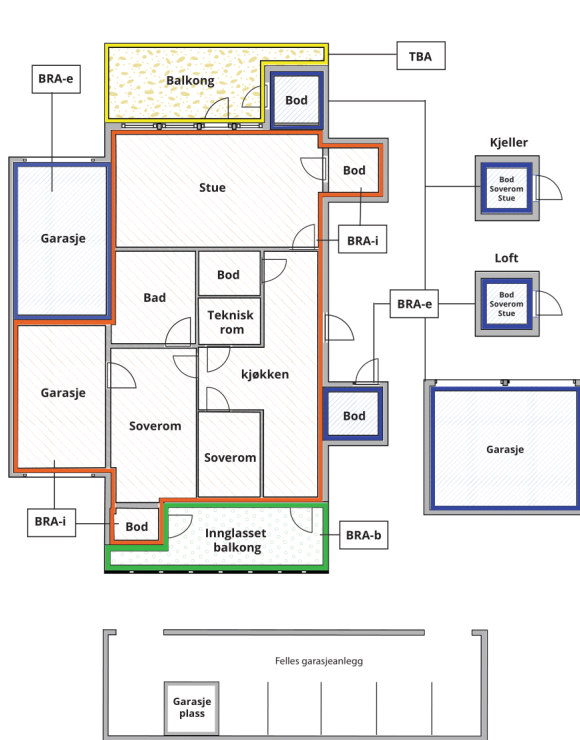
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleie

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)				
Loft	41			41		9	50
Hovedetasje	80	26		106	30		106
Leilighet Underetasje	75			75	40		75
Bod underetasje Hoveddel		11		11			11
SUM	196	37			70	9	242
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom		
Hovedetasje	Vindfang, Kjøkken, Stue m/trapp, Soverom, Bad, Vaskerom	Garasje	
Leilighet Underetasje	Vindfang, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Gang		
Bod underetasje Hoveddel		Bod til bruk hoveddel	

Kommentar

I åpent areal hovedetasje er det tatt med veranda på ca. 24m2 og overbygd inngangsparti på ca. 6m2.

I åpent areal underetasje er det tatt med markplatting på ca. 36 m2 og overbygd inngangsparti på ca. 4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 utleie	192	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Randi Bolstad	Rekvirent
19.6.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2038		0	465.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørliveien 14 A og B

Hjemmelshaver

Bolstad Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med vertikaldelt enebolig med 3- roms leilighet i sokkelen har beliggenhet sør for Sortland sentrum (Lamarka). Boligen ligger på skrånede tomt med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell. Rolig og barnevennlig strøk, kort vei til barnehage og skole og flotte friluftsområder med preparerte skiløyper og turområder. Gangavstand til Sortland som er by - og regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Opparbeidet med plen og beplantning. Grus/singel på innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 505 400	2024
Formuesverdi	År
1 233 403	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				14 156
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
eiendomsverdi.no	01.07.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Ja
gardskart.nibio.no	11.06.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Verdi og låne takst fra 2014	08.01.2014		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW1151>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



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 BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ 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. 15 Bnr. 2038 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse Sørliveien 14 A og B Byggeår 2003

Når kjøpte du boligen 2014

Postnr. Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

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

Trygg Forsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Randi Bolstad Fornavn Randi

Ny adresse E-post mb@seafood.no

Postnr. Sted Mobil +47 4811 2529 / +55(21) 97979 8665

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Mobil

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Septiktank med overløp til kommunalt

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 takteking/takrenner/beslag?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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: Skjevhet i terrasse er rettet opp - Nytt fundament på høyre side kan være nødvendig

- 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:

Se beskrivelse ovenfor på arbeide terrasse.

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?

Sinus Elektro 2022. Utskifting spotter i stue og kjøkken

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.

Sinus Elektro 2022
Vestralsskrift

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:

Ventilasjonsanlegg reparert i 2023. Filter skiftet ut regelmessig

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:

Del utskiftet på ventilasjonsanlegg i 2023
(se ovenfor)

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ JaHvis 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:

Overflatearbeide på fliser - egeninnsats
Rørlegging av faglært

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 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 ☐ JaHvis 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 ☐ JaHvis 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

1 forbindelse med reparasjon i 2023 på ventilasjon

- 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/fuktnissig/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?

Toalettrom %dusj opparbeidet fra allerede innlagt rør-system. Ca. 2016

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 N/A

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Utleieboli godkjent av kommunen til utleie. V. etg. 74 kvm

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ovenfor beskrevet

- 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:

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:

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?

Verdi og Lånetakst fra Asle Thomassen dateret
15.01.2014. Ny måling foretatt i juni 2025

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:

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/fellesskjeld? 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

Punkt. 3 - Utbedring utendørs rørledning i 2022
Utført av Hadsel Maskin AS.
Furing av rør og kum til riktig høyde.

Sted / dato

Sørland
15.06.2025

Sign. selger 1

R. Bolstad

Sign. selger 2

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	465.1
Etablert dato	25.04.2003	Historisk oppgitt areal	465,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	16.12.2009 16.12.2009	08/1987		15/2038, 15/2039, 15/2040, 15/2104
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.12.2009 16.12.2009			15/1862, 15/2038, 15/2040, 15/2085, 15/2106
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.04.2003			15/315 (-465,6), 15/2038 (465,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619673,5	515738,42	0	Ja	465,1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOLSTAD RANDI F130165*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sjømatrådet, Stortorget 1, Postboks 6176 9291 9291 TROMSØ	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Sørliveien 14 AAdressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Vegadresse: Sørliveien 14 BAdressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19304299		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	21.05.2003

1: Bygning 19304299: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 21.05.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	215
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	215
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

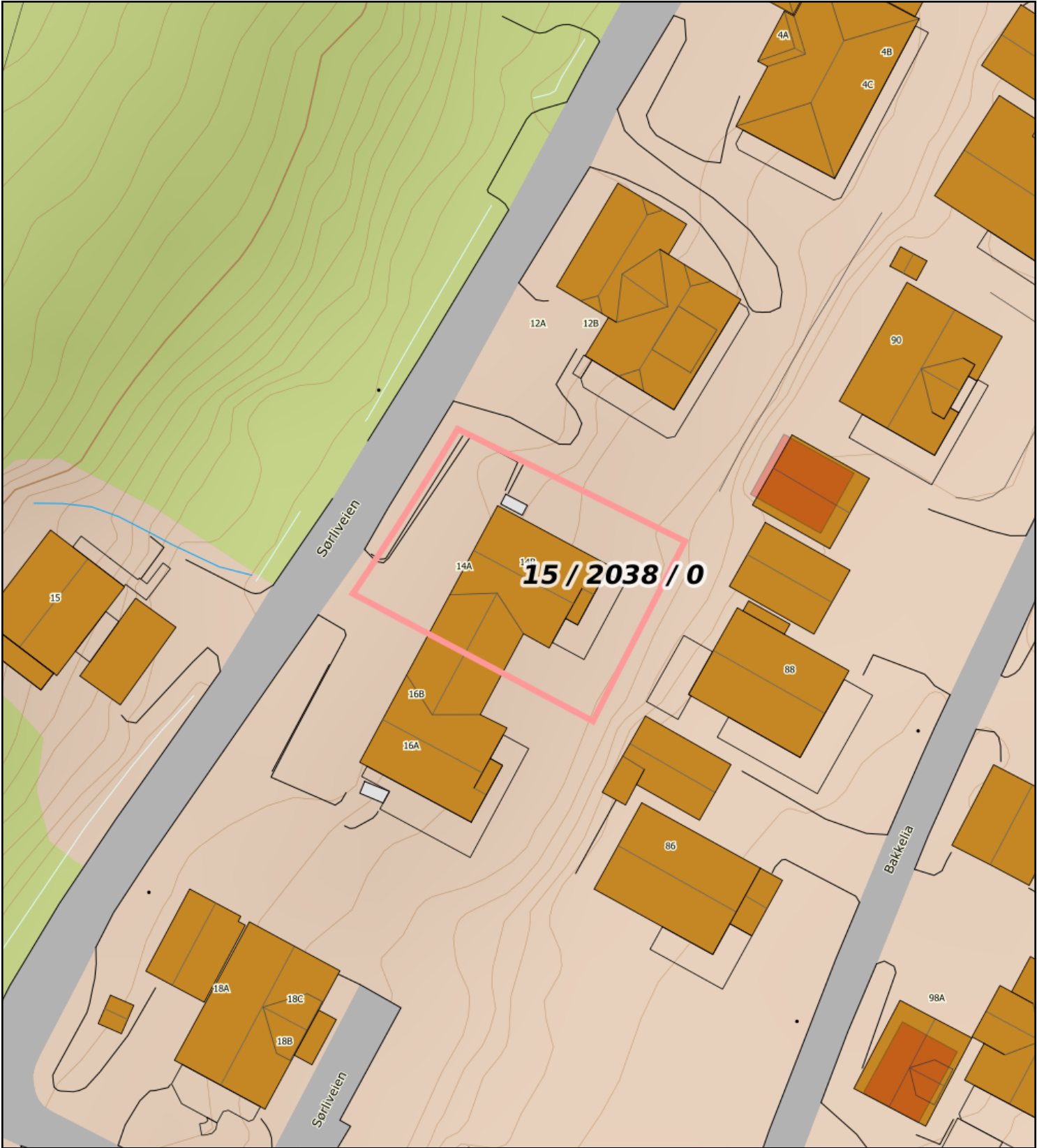
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.05.2002	05.06.2003
Igangsettingstillatelse	23.05.2002	05.06.2003
Tatt i bruk	21.05.2003	06.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørliveien 14A	H0201	15/2038	134	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sørliveien 14B	H0101	15/2038	81	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H02	1	93	0	93	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0



051015m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.06.2025 15:01

Eiendomsdata verifisert: 11.06.2025 15:01

GÅRDSKART 1870-15/2038/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2038/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

5

6

w

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.5

0.0

0.5

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.5

0.0

0.5

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.5

0.0

0.5

* 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 gjenkjenneelse.

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

Egenerklæring

Sørliveien 14 A, 8403 SORTLAND

05 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sørliveien 14 A

Postadresse

Sørliveien 14 A

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?

Juli 2014

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 bodd i boligen hele tiden bortsett fra de to siste årene hvor jeg periodevis oppholder meg i Brasil på grunn av jobb.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bolstad, Randi

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

Beskriv feilen og omfanget

Fra opprinnelig selgers egenerklæring står det "Lite fall i avløpet fra sluk under dusjkabinett. Tidvis fortetting, sluk må renses med jevne mellomrom alt etter bruk ". Det vil jeg videreføre. Det har ikke gitt problemer annet enn bruk av avløpsrens i ny og ne.

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

VVS-Innstallasjon gjorde arbeidet ved å skifte ut og montere ny dusj og dusjvegg samt dusjkar. Ny innredning og alt relatert til rørleggerarbeidet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VVS- Innstallasjon

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Mikrosement på flis, uten å røre grunnarbeidet.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Nevnt lengre opp. Lavt fall mot kommunalt avløp. Rettet opp ved heving av rør i bakken.

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

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Heving av rør mot kommunalt avløp . Situasjon som beskrevet ovenfor.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hadsel Maskin

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

Del skiftet ut på ventilasjonsanlegg.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forhandler av Vilavent på Sortland skiftet ut defekt del i ventilasjonsanlegg

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Forhandler Vilavent på Sortland

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

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:

Nytt kjøkken fra 2022 utført av faglært. Nye spotter i stue og kjøkken . Skiftet ut sponplater til gips i kjøkken og stue samtidig.



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 95158038

Egenerklæringsskjema

Name

Bolstad, Randi

Date

2025-09-05

Identification



bankID Bolstad, Randi



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bolstad, Randi

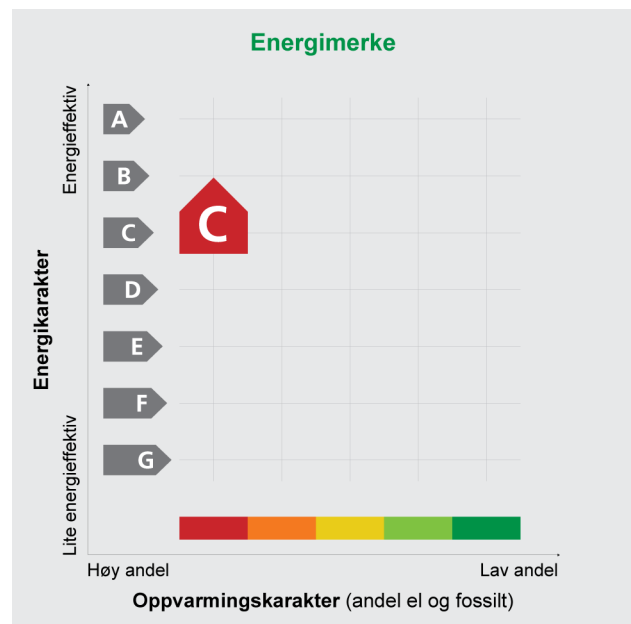
05/09-2025
15:31:40

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Sørliveien 14A
Postnr	8403
Sted	NORGE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	2038
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1202992
Dato	18.11.2020

Innmeldt av Randi Bolstad



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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: 18 000 kWh pr. år

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

18 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende 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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 med utleiedel

Byggeår: 2003

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 214

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra ventilasjonsluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Sørliveien 14A

Postnr/Sted: 8403 NORGE

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 18.11.2020 21:07:57

Energimerkenummer: A2020-1202992

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Randi Bolstad

Gnr: 15

Bnr: 2038

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Sørliveien 14A

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lamarka skole	5 min	🚶
Linje 845	0.5 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min	🚗

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
235 elever, 15 klasser	0.5 km	
Sortland barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
306 elever, 20 klasser	1.4 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
424 elever, 30 klasser	1.4 km	
Sortland videregående skole	17 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1.5 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	10 min	🚶
PWR UP - Coop Sortland	11 min	🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

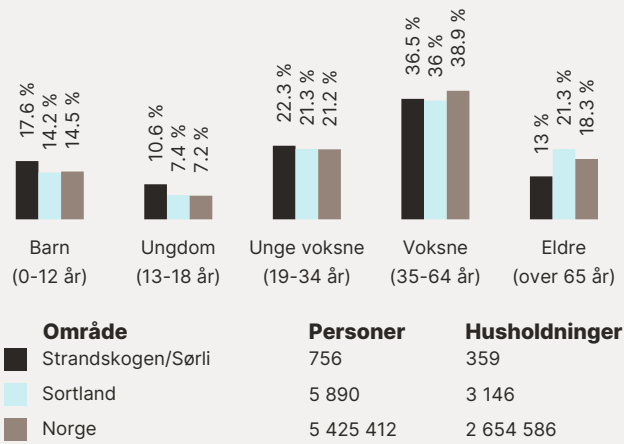


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
58 barn	0.5 km	
Prestelva barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
100 barn	1 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	11 min	🚶
10 barn	1 km	

Dagligvare

Coop Extra Sortland	11 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.6 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
4 min 0.3 km



Blåbyhallen Sortland
Friidrett
9 min 0.8 km

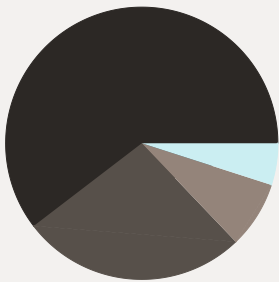


Frisk Sortland
18 min



Feel24 Kjøpmannsgata
18 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester

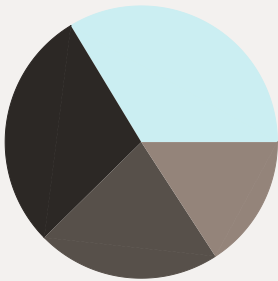


Sortland Storsenter
19 min



Apotek 1 Sortland
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

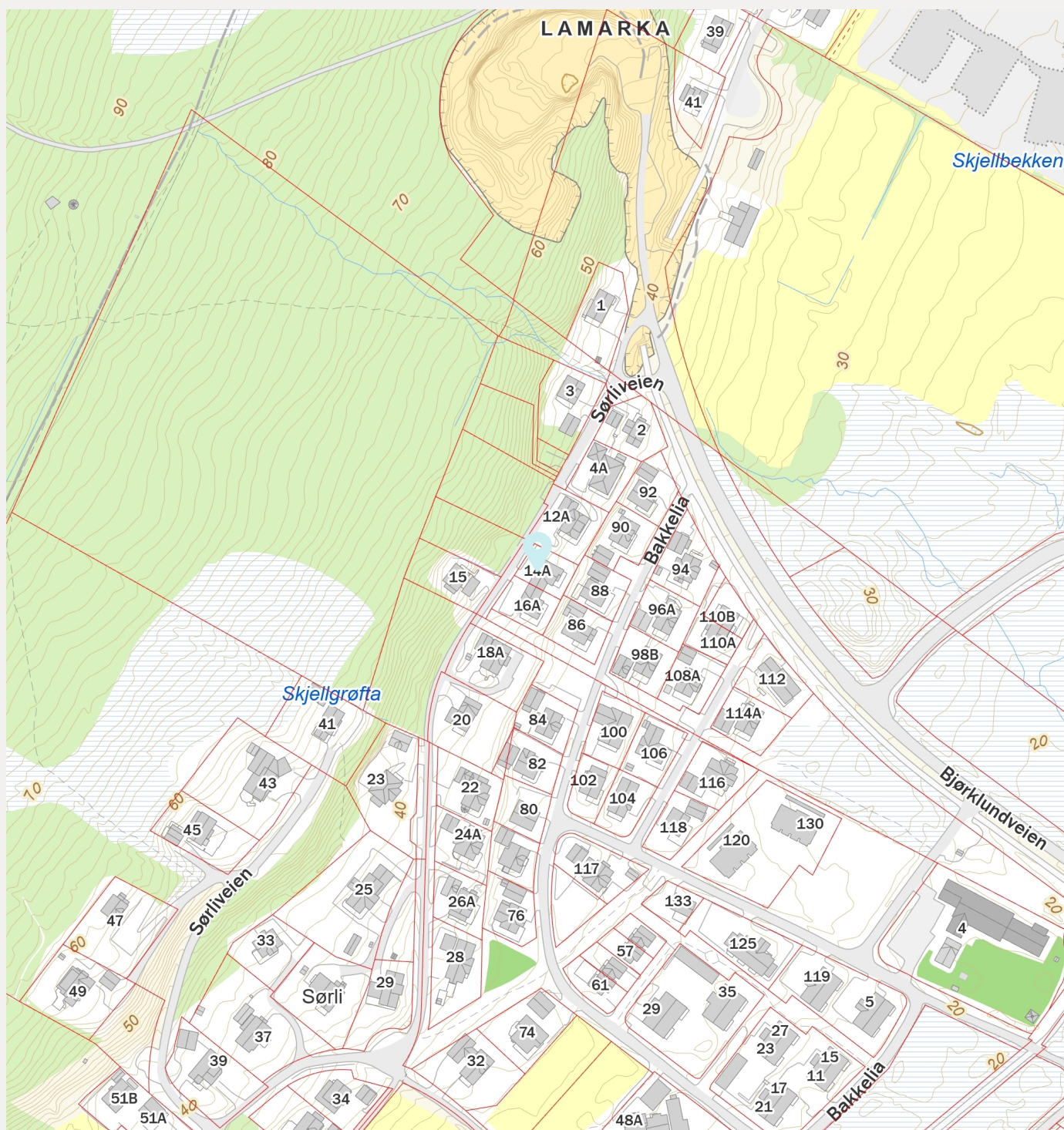
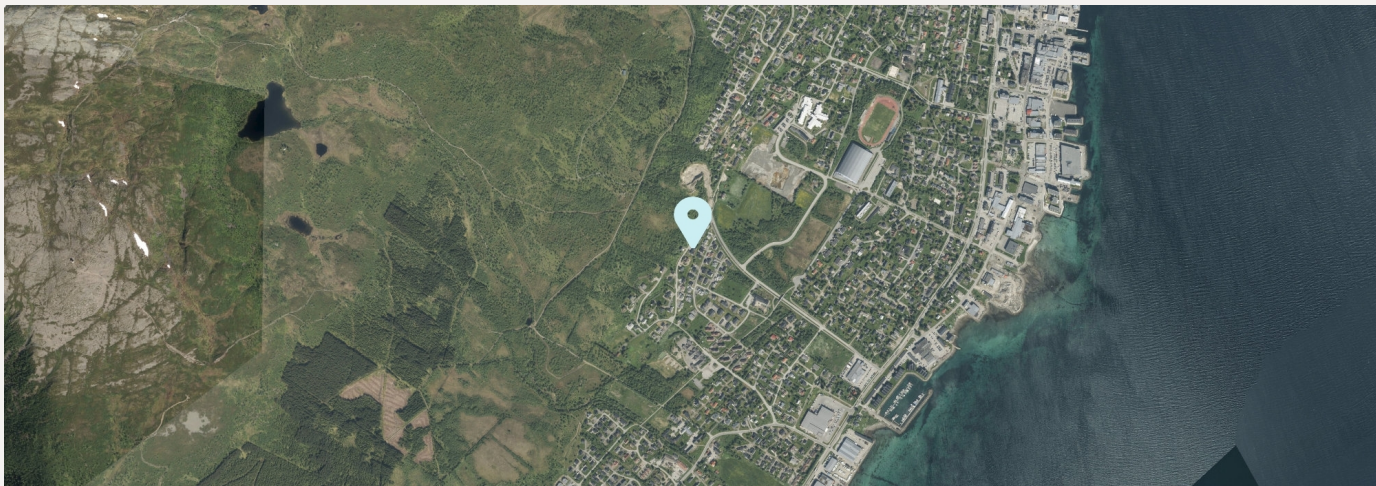


0% 47%

Strandskogen/Sørli
Sortland
Norge

Sivilstand

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



SORTLAND KOMMUNE MYNDIGHET

Vår.ref: - -

FERDIGATTEST
Etter Plan- og bygningsloven
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

Søker Tre-Bo AS	Adresse Lilandsveien 150, 8400 SORTLAND	Tlf.
Tiltakshaver Tre-Bo AS	Adresse Lilandsveien 150, 8400 SORTLAND	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Sørliveien 14 A og B	Gnr. 15	Bnr. 2038	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	mottatt 15.03.01			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Tomannsbolig			
Behandl./vedtak Delegasjonsvedtak			Vedtak dato	Saksnr.
			21.05.02	073/02

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

Ingen merknader i følge ferdigmeldingen.

Sted og dato: Sortland 05.01.06	Stempel og underskrift: SORTLAND KOMMUNE Byggingen Byggingen
------------------------------------	---

Kopi sendes til:

Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse



TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND			Gjelder pr.bolig m/leilighet				
Byggherre:	TRE-BO AS		Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Annet
Adresse:	Lilandsvn. 150	BRA:	121,7/81,1	81,1	80,4	41,3	
Postnr/sted:	8400 Sortland	BA:	105,2/76,1	76,1	80,4	24,8	
Byggepl. adr.	Lamarkvn. 38, 8400 Sortland	BYA:		117,2			
Mål er:	☒ 1:100 ☐ 01:50	Tegn. dato:	14.08.00	Sign:RT	Rev. dato:	26.02.01	Sign:RH
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	29.04.02	Sign:FW
Etasjeplaner	Fasader	Snitt	Annet	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse							



SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND				Gjelder pr.bolig m/leilighet				
Byggherre: TRE-BO AS				Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Annet
Adresse: Lilandsvn. 150		BRA:		121,7/81,1	81,1	80,4	41,3	
Postnr/sted: 8400 Sortland		BA:		105,2/76,1	76,1	80,4	24,8	
Byggepl. adr. Lamarkvn. 38, 8400 Sortland		BYA:			117,2			
Mål er: ☒ 1:100 ☐ 01:50			Tegn. dato:	14.08.00	Sign:RT	Rev. dato:	26.02.01	Sign:RH
Tegningen inneholder:			Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	12.03.01	Sign:F4
Etasjeplaner Fasader Snitt Annet			Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	29.04.02	Sign:F4
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK								
Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse								

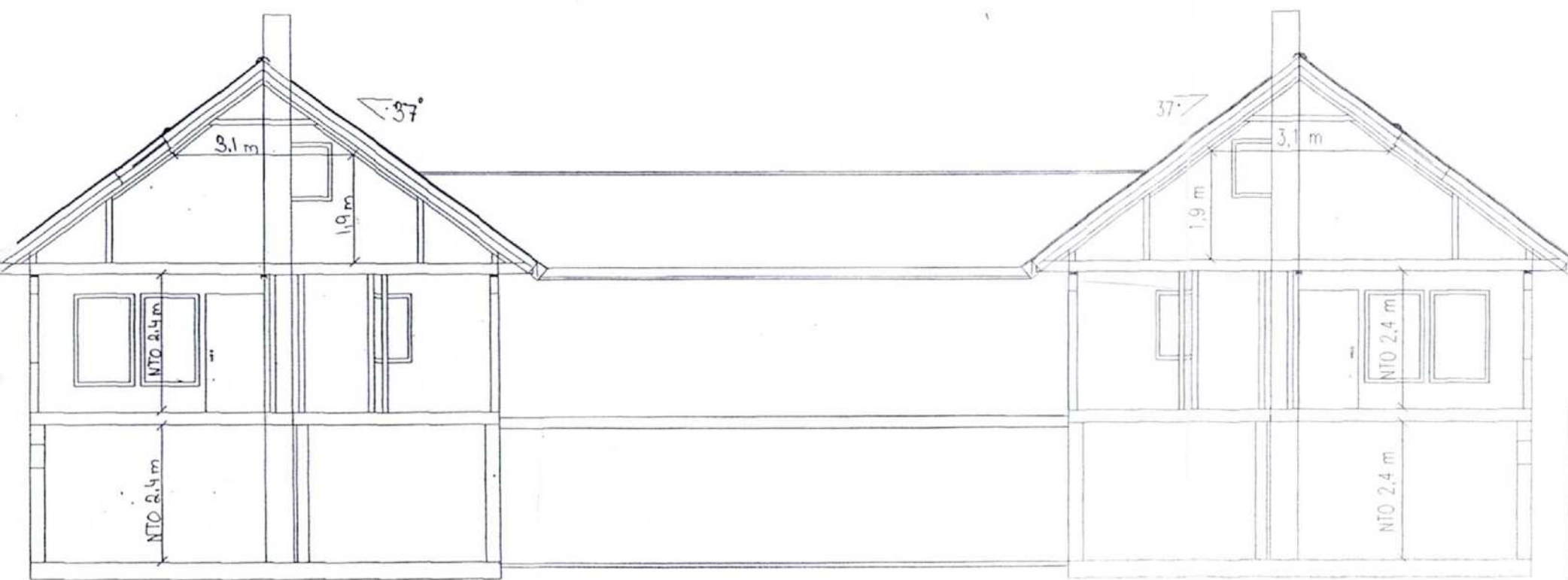


1. ETASJE

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDelingen

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND				Gjelder pr.bolig m/leilighet					
Byggherre:		TRE-BO AS			Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Annet
Adresse:		Lilandsvn. 150		BRA:	121,7/81,1	81,1	80,4	41,3	
Postnr/sted:		8400 Sortland		BA:	105,2/76,1	76,1	80,4	24,8	
Byggepl. adr.		Lamarkvn. 38, 8400 Sortland		BYA:		117,2			
Mål er: ☒ 1:100 ☐ 01:50				Tegn. dato:	14.08.00	Sign:RT	Rev. dato:	26.02.01	Sign:RH
Tegningen inneholder:				Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	12.03.01	Sign:F-ij
Etasjeplaner		Fasader	Snitt	Annet	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:		Sign:
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse									

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND			Gjelder pr.bolig m/leilighet				
Byggherre:	TRE-BO AS		Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Annet
Adresse:	Lilandsvn. 150	BRA:	121,7/81,1	81,1	80,4	41,3	
Postnr/sted:	8400 Sortland	BA:	105,2/76,1	76,1	80,4	24,8	
Byggepl. adr.	Lamarkvn. 38, 8400 Sortland	BYA:		117,2			
Mål er:	☐ 1:100 ☐ 01:50	Tegn. dato:	14.08.00	Sign:RT	Rev. dato:	26.02.01	Sign:RH
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	10.03.01	Sign: F. H
Etasjeplaner	Fasader	Snitt	Annet	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse							



SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND				Gjelder pr.bolig m/leilighet			
Byggherre:	TRE-BO AS		Totalt	01 etg.	1. etg.	2. etg.	Annet
Adresse:	Lilandsvn. 150	BRA:	121,7/81,1	81,1	80,4	41,3	
Postnr/sted:	8400 Sortland	BA:	105,2/76,1	76,1	80,4	24,8	
Byggepl. adr.	Lamarkvn. 38, 8400 Sortland	BYA:		117,2			
Mål er:	☒ 1:100 ☐ 01:50	Tegn. dato:	14.08.00	Sign:RT	Rev. dato:	26.02.01	Sign:RH
Tegningen inneholder:		Tegn. dato:		Sign:	Rev. dato:	19.05.01	Sign:FD
Etasjeplaner	Fasader	Snitt	Annet	Tegn. dato:	Sign:	Rev. dato:	Sign:

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 30.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	2038	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243802325	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19304299	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sørliveien 14A, 8403 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.03.2022	Tilsyn av fyringsanlegg	27.08.2020	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Eier er informert om at avstand fra ildsted til ubrennbart, skorstein, må kontrolleres.

Informasjon for bruksenhetId 243802325

BruksenhetId	243802324	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19304299	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sørliveien 14B, 8403 SORTLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243802324.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV	X	uten grensejustering
		med grensejustering
J.nr.	44/2003	
Målebrev nr.	92038	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	15	Bnr.	2038	Festenr.
	Bruksnavn/adresse				
Areal (m ²)	465.6				

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	25.04.03
Rekvirent	THOMAS THOMASSEN
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR.15 BNR.315 I SORTLAND. DELINGEN ER GODKJENT AV RE-LEDER MYNDIGHET DEN 14.04.03, SAK D055/03. TOMTEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND,	25.04.2003	 OTTAR SKOG	 LARS NYVOLD

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dbnr. <u>2345</u> den <u>30</u> / <u>04</u> <u>2003</u>
Gebyr betalt med kr. <u>1400,-</u>
Dok.avgift betalt med kr. <u>0,-</u>
Sortland kommune

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/2038
Adresse: Sørliveien 14A
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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



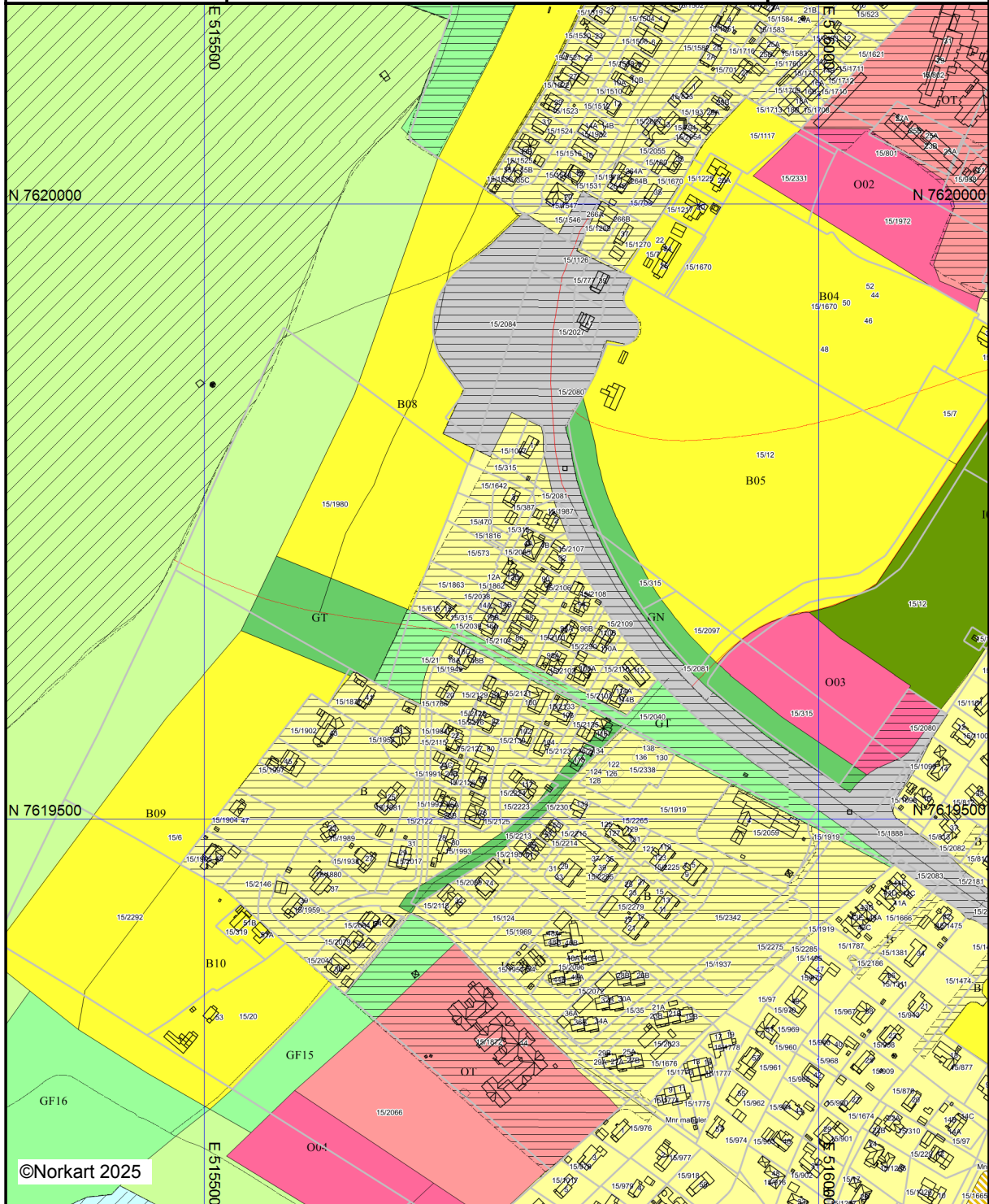
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2038
Adresse: Sørliveien 14A
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	465.1
Etablert dato	25.04.2003	Historisk oppgitt areal	465,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	16.12.2009 16.12.2009	08/1987		15/2038, 15/2039, 15/2040, 15/2104
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.12.2009 16.12.2009			15/1862, 15/2038, 15/2040, 15/2085, 15/2106
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.04.2003			15/315 (-465,6), 15/2038 (465,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619673.5	515738.42	0	Ja	465.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOLSTAD RANDI F130165*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sjømatrådet, Stortorget 1, Postboks 6176 9291 9291 TROMSØ	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Sørliveien 14 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Vegadresse: Sørliveien 14 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19304299		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	21.05.2003

1: Bygning 19304299: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 21.05.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	215
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	215
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.05.2002	05.06.2003
Igangsettingstillatelse	23.05.2002	05.06.2003
Tatt i bruk	21.05.2003	06.02.2004

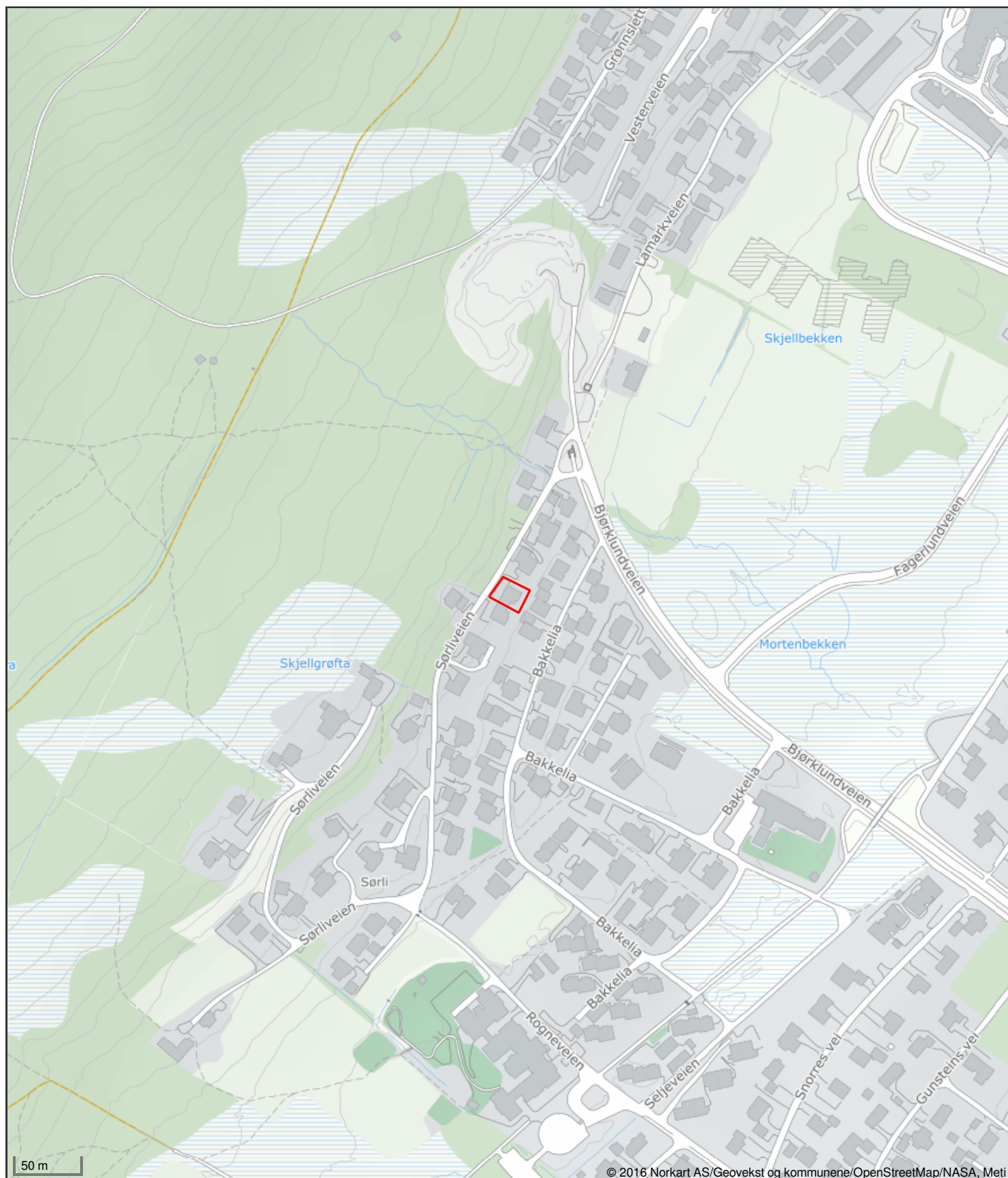
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørliveien 14A	H0201	15/2038	134	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sørliveien 14B	H0101	15/2038	81	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H02	1	93	0	93	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2038//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 30.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	2038	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sørliveien 14A, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	465 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	465 m ²	
	KPHensynsonenavn	1999151	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999151
Navn	Lamarka Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/265/RP_1870_151_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/266/RP_1870_151_bestemmelser_endring.pdf
Delarealer	Delareal 465 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B7

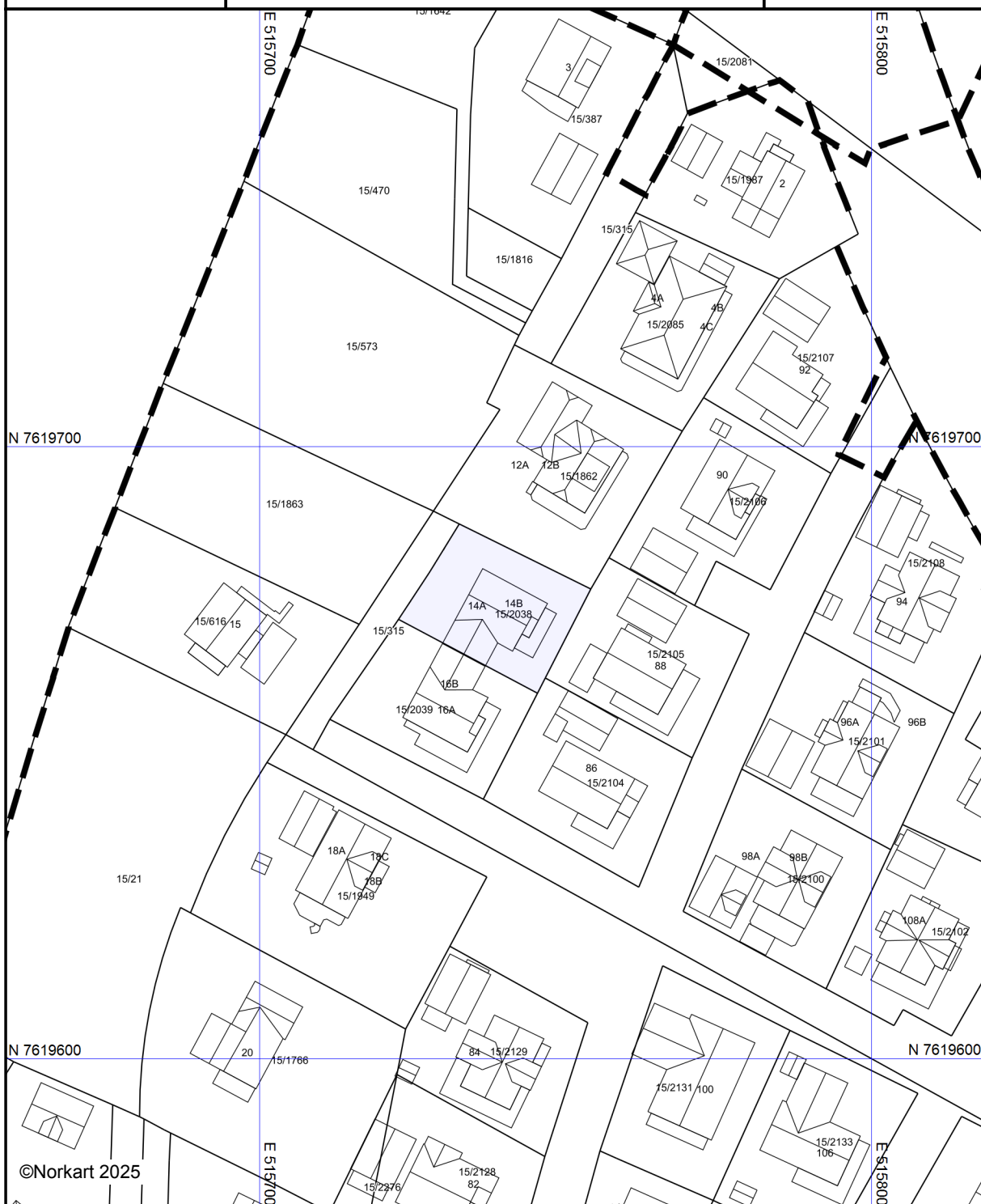


Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2038
Adresse: Sørliveien 14A
Utskriftsdato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

**Mindre vesentlig reguleringsendring av Lamarka Sør, plannr. 151**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
004/03	Teknisk utvalg	27.01.03

DOKUMENTER I SAKEN

- | | | | |
|-----------------------------|------|------------|---------|
| 1. Kartutsnitt fra plankart | | | Vedlagt |
| 2. Planbestemmelser | | | Vedlagt |
| 3. Brev fra Fylkesmannen i | Dato | 03.12.2002 | Vedlagt |
| 4. Bilder fra området | | | Vedlagt |

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

I forbindelse med byggesøknad for Lamarkveien 46 har Sortland kommune mottatt klage på vedtak i saken. Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Nordland. Tilbakemeldingen på kommunens vurderinger har gjort det nødvendig for kommunen å se på reguleringsbestemmelsene for område B8 i reguleringsplan for Lamarka Sør. Da er det bestemmelsene for høydene som er viktig.

FAKTA I SAKEN

Bestemmelsene i godkjente plan nr 151 sier følgende:

§2.2... "Eneboliger

I feltene B1-b4, B7, B8, b12-19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje innenfor takflate.

Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.

Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: % BYA er påført plankartet. (For B8 = 20%)"

VURDERING

Administrasjonen har gjennomgått byggesakene i Lamarkveien i området B8. Godkjente mønehøyden på de tre boligene som er bygd varierer fra 4.25 – 8.8 m. I tillegg til variasjonen i byggehøyde har vi også stor variasjon i kotene både langs veien og mot øst. Mønehøyde for påklagde byggetiltaket var satt til 7,3 m.

Tomtene langs Lamarkveien i området B8 ligger med veien i vest som høyste punkt på tomtene, og med skrått terreng mot øst. Høydeforskjellen på tomtene varierer fra 2-7m. Se for øvrig vedlagte bilder. Gjennomsnittlig terreng vil ligge fra 1- 3.5m under eksisterende

vei. Terreng egner seg for bygging av underetasje. Alternativet vil være at man fyller opp. Dette vil gi mange forskjellige nivåer på utearealene. Noe man også kan se av bildene. Det er derfor administrasjonens oppfatning at det kan være hensiktsmessig med underetasje her.

Reguleringsbestemmelsene sier at man kan bygge 1 etasjer + 1 etasje under takflaten. I tillegg kan man der terrenget tillater det bygge underetasje. Problemet blir at man ikke får bygge underetasjen fordi maksimal mønehøyde overstiges.

Påklagde byggetiltak har etter administrasjonens skjønn en god og hensiktsmessig terrengtilpassing, men tiltaket er ikke i henhold til plan. Se for øvrig vedlagt tilbakemelding fra Fylkesmannen i Nordland. Dersom tiltaket skal kunne godkjennes må planen endres. Endringen kan skje ved vedtak om tillegg i §2.2 som tillater større mønehøyde der det bygges med underetasje.

Endringen kan vedtas som mindre vesentlig endring fordi dette etter administrasjonen skjønn er en mindre justering av planen. Imidlertid skal eiere/festere som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg. Dette vil bli gjort innen uke 3 pr. brev. I tillegg vil det gjennomføres møter med grunneiere slik at eventuelle problemstillinger skal være kartlagt før behandling i planutvalget. Redegjørelse vil bli gitt i møte. Eventuelle klager vil føre til ny behandling av saken.

Konklusjon

For å få bestemmelser som gir rom for bygging av underetasje i området B8 i plannr. 151, vedtas det mindre vesentlig endring jf. Plan- og bygningsloven §28-1 nr 2. Følgende tillegg i §2.2 under byggehøyder foreslås:

"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."

Innstilling:

1. Teknisk utvalg som planutvalg vedtar følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene, plannr. 151, Lamarka Sør, § 2.2 under byggehøyder:
"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."
2. Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

Behandling i Teknisk utvalg 27.01.03:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Teknisk utvalg - 27.01.03:

1. Teknisk utvalg som planutvalg vedtar følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene, plannr. 151, Lamarka Sør, § 2.2 under byggehøyder:
"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."

2. Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

Trond Stenhaug
rådmann

Ottar Skog
Leder Myndighet

Til underretning og evt. uttalelse:
Berørte rettighetshavere (Adresser vist på kart)



**MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
AV PLAN 151, LAMARKA SØR,
SORTLAND TETTSTED**

Vedtatt : 27.01.03

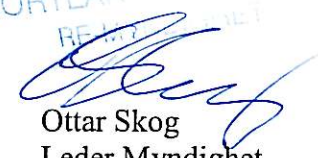
Tilføyelse i § 2.2 i underkapittel Eneboliger:

”Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m.”

Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.97 § 27 – 2, har Teknisk utvalg i møte den 27.01.03, vedtatt mindre vesentlig endring i ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Ingolf Markussen
Ordfører


Ottar Skog
Leder Myndighet



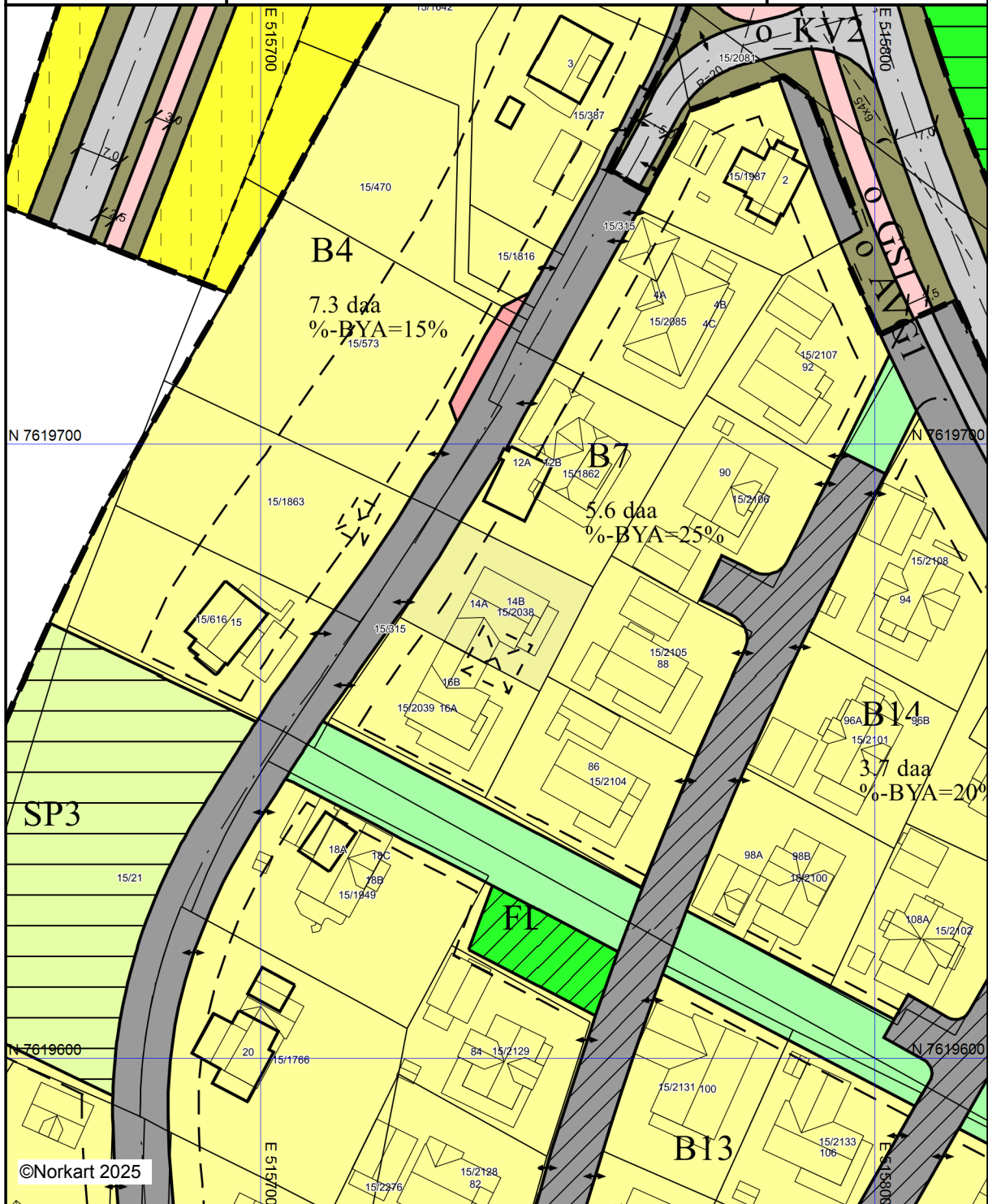
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2038
Adresse: Sørliveien 14A
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

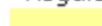


©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

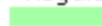
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

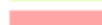
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Offentlige trafikkområder
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

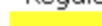
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekr
-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift utnytting

- Abc Påskrift bredde

- Abc Påskrift plantilbehør



REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato/sist revidert:

11.09.99

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet for Lamarka sør.

§ 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter PBL § 25-1:

Nr. 1 Byggeområder

- Boliger
- Offentlig formål, skole

Nr. 3 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau
- Annen veggrunn

Nr. 4 Offentlige friområder

- Anlegg for park og lek
- Turvei og turvei/skiløype

Nr. 7 Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles lekeplass

Nr. 6 Spesialområder

- Friluftsområder
- Areal for avfallsinnsamling
- Bevaringsverdig bolig

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Innenfor byggeområdene skal bebyggelsen ha saltak. Valmet tak er ikke saltak.

§ 2.1 Offentlig bygning, skole:

Netto tomteareal : 14,2 daa. %-BYA: max 15 %.

Skolens hovedadkomst er fra veg nr. 1. Kjøring på gang- og sykkelvegen er kun tillatt i forbindelse med varelevering, spesialtransport og vedlikehold innenfor skolens område.

På skoleområdets sør-østre del, øst for GSV-1 (g/s-vei nr. 1) opparbeides parkeringsplass for skolen. Av- og påstigning ved henting og bringing av barn til skolen, både skoleskyss og foreldrekjøring, skjer fra snuplass i det samme området. Før det gis tillatelse for anlegg av parkeringsplass og av-/påstigningsplass skal det kreves forelagt egen utenomhusplan.

§ 2.2 Områder for bolig

Planområdet er i bestemmelsene delt opp i feltene B1 – B27.

Eneboliger

I feltene B1-B4, B7, B8, B12-B19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.

Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: %-BYA er påført plankartet.

Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B9-B11, B15, B16, B20 – B23, samt B26, tillates tomannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde 8,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 2 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Parkering: Det skal innenfor hvert område avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 plass på hver enkelt tomt.

U-grad: %-BYA = maks 25 %

Lavblokk, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B17, B24 og B25 tillates lavblokk med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter og mønehøyde 12 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 3 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Parkering: Det skal innenfor hvert område avsettes 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: %-BYA = maks. 30 %

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Før opparbeidelse eller omarbeiding av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Bjørklundvegen.

§ 4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 4.1 Offentlig lekeplass

Område Lek

Offentlig lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

§ 4.2 Turveger

Område Turveg

Området skal disponeres til turveg og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for områdets bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende grøfter skal holdes åpne. Før det gis brukstillatelse til boligene i tilstøtende boligområder, skal turvegen være opparbeidet.

Område Turveg/skiløype

Området skal disponeres til turveg/skiløype og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for områdets bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende grøfter skal holdes åpne. Før det gis brukstillatelse til boligene i tilstøtende boligområder, skal turvegen/skiløypen være opparbeidet.

§ 4.3 Område Park/lek

Området Park/lek skal disponeres til parkformål og lek. Eksisterende trær, øvrig vegetasjon, og landskap skal bevares. Det tillates etablert tekniske anlegg (rørledninger, kabler osv.) i henhold til planer godkjent av kommunen. Øvrige inngrep tillates ikke i området.

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Felles adkomstveger

Felles adkomst må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FA-1 Felles adkomst for boligområde B1, samt del av B2.

FA-2 Felles adkomst for boligområde B3.

FA-3 Felles adkomst for østre del av B7, del av B8, samt vestre del av B13 og B14.

FA-4 Felles adkomst for østre del av B9 samt vestre del av B10.

FA-5 Felles adkomst for østre del av B10 og vestre del av B11.

FA-6 Felles adkomst for østre del av B13 og B14, samt for B18 og B19.

FA-7 Felles adkomst for B20 samt vestre del av B21.

FA-8 Felles adkomst for østre del av B21 samt vestre del av B22.

§ 5.2 Felles parkering

Felles parkering må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FP-1 Felles parkering for boligområde B17.

FP-2 Felles parkering for boligområde B25.

FP-3 Felles parkering for boligområde B24.

§ 5.3 Felles lekeplass

Nærlekeplass/fellesområde skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

FL-1	Felles nærlekeplass for boligområdene B1, B2 og B3.
FL-2	Felles nærlekeplass for boligområdene B7, B8, B13 og B14.
FL-3	Felles nærlekeplass for boligområdene B9, B10, B11 og B28.
FL-4	Felles nærlekeplass for boligområde B15.
FL-5	Felles nærlekeplass for boligområde B16.
FL-6	Felles nærlekeplass for boligområde B17.
FL-7	Felles nærlekeplass for boligområde B25.
FL-8	Felles nærlekeplass for boligområde B26.
FL-9	Felles nærlekeplass for boligområdene B12, B20-B23.
FL-10	Felles nærlekeplass for boligområdene B18, B19 og B24.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Friluftsområder

Område SP-1, SP-2 og SP-3 Friluftsområder

Arealene skal benyttes som friluftsområder/grønne lunger i tilknytning til de store landbruks- og friluftsområdene i Lamarka.

§ 6.2 Areal for avfallsinnsamling

Arealet skal benyttes som oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling, samt plassering av evt. postkassestativ.

§ 6.3 Bevaring

Gammelt hus med hage (SP-5) skal i størst mulig grad bevares. Eventuell ombygging skal skje i tråd med datidens byggeskikk.

§ 7 KRAV TIL UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 7.1 Byggetrinn I

Områdene B1-B4 samt tomterekken inntil Lamarkvegen i område B7 og B8, kan bygges ut med atkomst via dagens Lamarkveg. Før utbygging tar til må Lamarkvegen rustes opp i henhold til reguleringsplanens geometriske standard, og snuplassen ved B3 og areal for avfallsinnsamling og postkassestativer være opparbeidet.

§ 7.2 Byggetrinn II

Når planområdet for øvrig skal bygges ut skal bygge- og anleggstrafikk skje via planlagte trase for Bjørklundvegen. Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende elementer være utført:

1. Bjørklundvegen fra E10 til og med krysset med Lamarkvegen sør, inklusiv planlagte kryssomlegninger.
2. Gang- og sykkelveg fra E10 til krysset med veg nr. 2.
3. Bygge vegkrysset mellom veg nr. 1 og Lamarkvegen og skilte Lamarkvegen som gang- og sykkelveg fra veg nr.1 til rundkjøring ved B3.
4. Separat gang- og sykkelveg fra Lamarkvegen til Sørmovegen

§ 8 FELLES BESTEMMELSER

§ 8.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med utbygging skal skje mest mulig skånsomt. Fylling skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende trær eller trærgrupper som er verdifull på grunn av størrelse/omfang, plassering, e.l., søkes bevart.

§ 8.2 Form og materialbruk

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, samt harmonisk utforming. Bygningsrådet kan stille krav til materialbruk og utforming.

§ 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

I de byggefeltene der det er stilt krav om bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for angjeldende byggefelt med tilhørende fellesareal, jfr. § 5. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og mellom annet vise/angi:

- plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering, både kotehøyde og høyde til ferdig planert terreng, bebyggelsens høyde og møneretning.
- arealbruk, herunder adkomster, byggesoner, uteoppholdsareal og parkeringsplasser, samt avgrensing av tomter og fellesareal. MUA pr. boligenhet angis.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles private arealer, herunder terrengplanering, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer der terrengforholdene krever slike tiltak. Høyder og materialbruk på utearealer, herunder eksisterende og nytt terreng vist med koter på kart.
- eksisterende og ny vegetasjon / beplantning.
- samordna infrastruktur (ledningsanlegg og veier), med VA-plan (overvann, spillvann, vann)
- evt. støyskjerming.
- dokumentasjon av grunnforhold
- sol og skyggediagrammer kan kreves i særskilte tilfelle
- søppelhåndtering

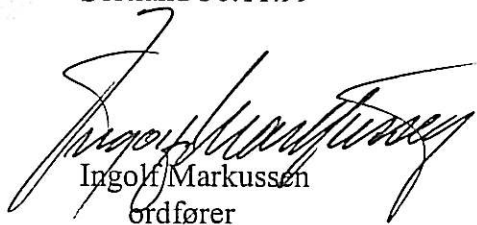
Som bilag til planen skal det foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk, fargevalg eller andre kriterier som skal følges for å ivareta innbyrdes tilpasning og harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskap. Evt. etappevis opparbeidelse skal vises.

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR, SORTLAND KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endringer senest 28.06.1996, § 27-2 pkt. 1, har Sortland kommunestyre i møte den xx.yy.zz. i sak nn/zz, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser

Reguleringsplan og bestemmelser er i henhold til kommunestyrets vedtak.

Sortland 30.11.99



Ingolf Markussen
ordfører



Kjersti L. Løkse
teknisk sjef