





Tilstandsrapport

 Enebolig i to plan
 Markveien 10, 8402 SORTLAND
 SORTLAND kommune
 # gnr. 15, bnr. 595

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 21646-1226

Referansenummer: YX5468

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 godkjeningsområder:

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.

Byggekonsultasjon 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i to plan med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett lavt 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 i to plan - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Front i underetasje har ukjent plate kledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblete vinduer. Noen vinduer i hovedetasje er byttet ca. 2022.
Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med tilgang via verandadør stue og trapp fra terreng, ca. 10m², utført i trekonstruksjon tekket med glassfiber. Rekkverk i stål rammer kledd med impregnerte bord. Fundamentert mot vegg og mur. Veranda danner tak over utebod.
Betongtrapp og repos i forbindelse med inngangsparti, har takoverbygg.
Trapp fra veranda i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong. Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ukjent type pipe, kledd med ukjent materiale, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet i underetasje er av betong. Veggene har betong/mur.
Boligen har tretrapp mellom hovedetasje og underetasje.
Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av

byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenoveret.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5. Terskel ca. 30mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at vaskerommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenoveret.

Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå. Vegger er av malt mur, Taket er malt.
Gulvet er av ubehandlet betong. Fall mot sluk er målt til 25. Terskel ca. 80mm.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har to skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Bereder.
Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenoveret.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå. Veggene har malte pusset mur. Taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm. Terskel ca. 40mm
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med panel på vegger, belegg på gulv, malte plater i taket.
Rommet har wc og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekrane er på toalettrom underetasje.
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon i boligen. Det er skiftet sikringer i sikringsskapet ukjent årstall.
I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1965.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

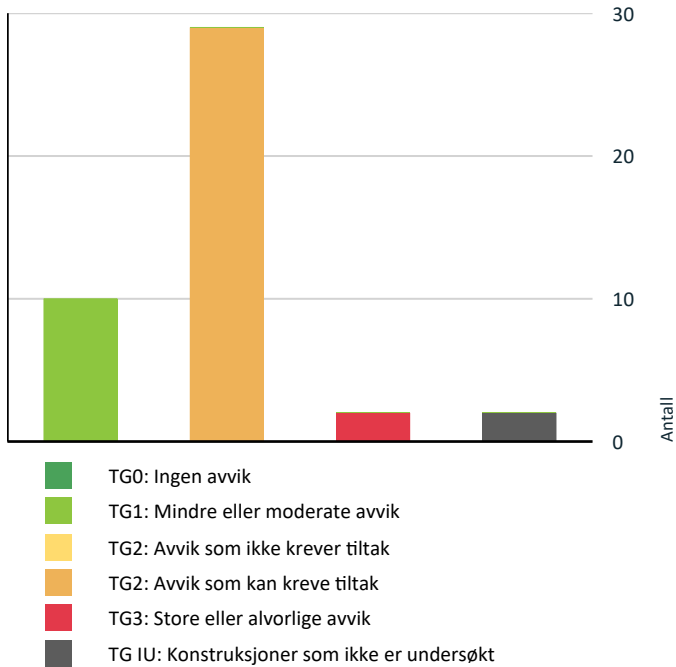
Enebolig i to plan

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

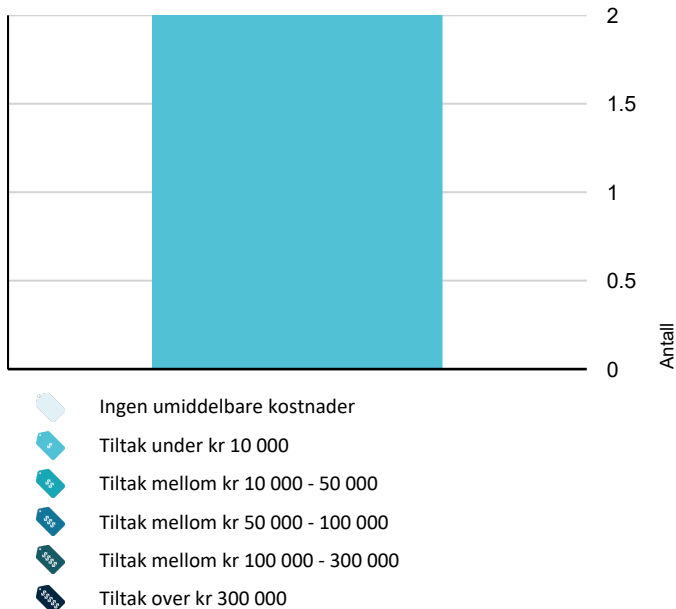
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i to plan

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! 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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I TO PLAN



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Deler av takfotbeslag i forkant av boligen er kommet noe ut.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales nærmere undersøkelser av takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Front i underetasje har ukjent plate kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Noen vinduer i hovedetasje er byttet ca. 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda med tilgang via verandadør stue og trapp fra terreng, ca. 10m², utført i trekonstruksjon tekket med glassfiber. Rekkverk i stål rammer kledd med impregnerte bord. Fundamentert mot vegg og mur. Veranda danner tak over utebod.

Vurdering av avvik:

- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Det observeres noe sprekker i glassfibertekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.



TE 3 Utvendige trapper

Betongtrapp og repos i forbindelse med inngangsparti som har takoverbygg.

Trapp fra veranda i tre

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapp fra veranda

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres rekkverk i trapper med høyder over 50cm for å hindre personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong. Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong. Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet. Huset er ca. 60 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

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 IU Pipe og ildsted

Boligen har ukjent type pipe, kledd med ukjent materiale, vedovn og sotluke/feieluke. Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

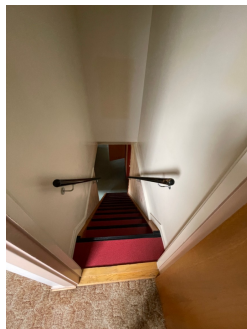
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktinnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom hovedetasje og underetasje.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstillе dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Det er observert at tapetet stedvis er løsnet fra plater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



HOVEDETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5. Terskel ca. 30mm

Vurdering av avvik:

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

Det er noe missfarging i belegget.

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.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk befinner seg under badekaret

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det observeres noe fuktskjolder på benk ved vask.

Det observeres kopp under vannlås til vask ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at vaskerommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.



UNDERETASJE > VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Vegger er av malt mur, Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det observeres noe saltutslag på vegg

Det observeres noe små sprekker i gulv og noe skader i betongen ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong. Fall mot sluk er målt til 25. Terskel ca. 80mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har to skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner som murvegger. Ved måling med fuktindikator viser det høyere verdier i hjørne mot sør vest.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstillere dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte pusset mur. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm. Terskel ca. 40mm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noen sprekker i overflatebehandlingen på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegger, belegg på gulv, malte plater i taket. Rommet har wc og vask.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

⚠ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Stoppekrane er på toalettrom underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

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

Det observeres at lufting til avløpet ikke er ført gjennom luftelyre over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales nærmere undersøkelser.



⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe misfarging rundt veggventil på ett av soverommene i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.



TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

TC 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Normal elektrisk installasjon i boligen. Det er skiftet sikringer i sikringsskapet ukjent årstall.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1965

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

Ukjent

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

Ukjent

Ukjent når sikringer ble byttet.

Kursfortegnelse er stemplet med ABC El-montasje.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

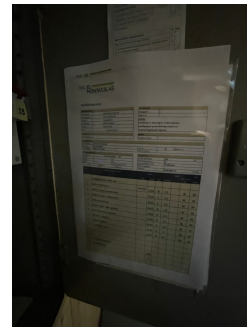
Nei

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

Ukjent

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

Ja På grunn av alder og avvik samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.



TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannvarslere

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?

Ja

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

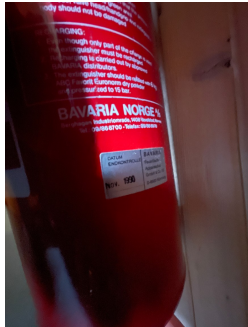
Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Det anbefales å montere nye brannvarslere og montere nye håndslukkere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje/tørkesjå.



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
194 m²/186 m²

Enebolig i to plan: 2 Vindfang, 2 Bad, Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Kjellernedgang, Toalettrom, Hall m/trapp, Vaskerom, Matkjeller, Verksted, Bod

Andre bygg: Garasje/tørkesjå.

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kirkåsveien 12 ,8402 SORTLAND 144 m ² 1955 5 sov	25-10-2023	2 800 000	2 700 000		2 700 000	18 750
2 Brekkaveien 17A ,8402 SORTLAND 179 m ² 1980 3 sov	31-01-2024	3 400 000	3 200 000		3 200 000	17 877
3 Røsslyngveien 16 ,8402 SORTLAND 196 m ² 1980 3 sov	18-02-2025	3 350 000	3 150 000		3 150 000	16 071

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 taktstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt - Estimert av takstmann	Kr.	13 000
Renovasjon - Estimert av takstmann	Kr.	6 000
Forsikring - Estimert av takstmann	Kr.	11 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i to plan

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i to plan	Kr.	3 450 000

Garasje/tørkesjå.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje/tørkesjå.	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 460 000

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.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

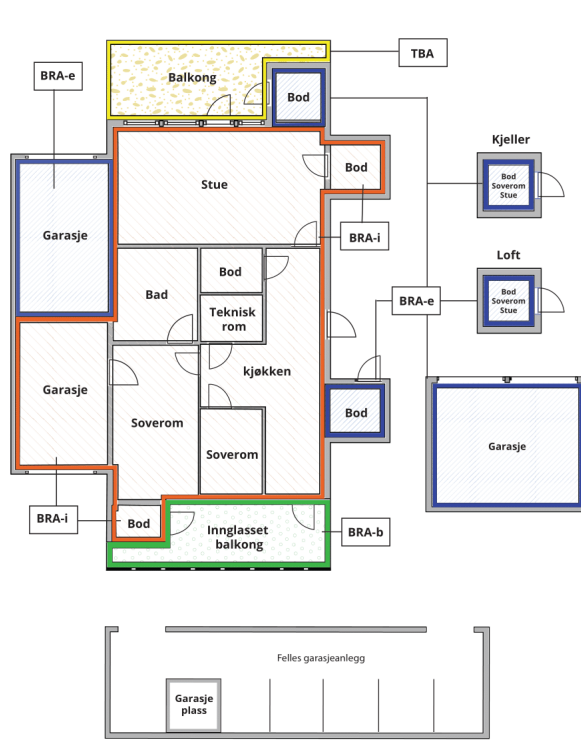
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig i to plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	95			95	10
Underetasje	91	8		99	7
SUM	186	8			17
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, kjellernedgang		
Underetasje	Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, matkjeller, verksted	Bod under veranda	

Kommentar

I Bra-e underetasje er det tatt med bod under veranda på ca. 8m².
I åpent areal hovedetasje er det tatt med veranda på ca. 10m²
I åpent areal underetasje er det tatt med belegningsstein foran inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/tørkesjå.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, annet	

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 i to plan	173	13
Garasje/tørkesjå.	0	16

Kommentar

Enebolig i to plan

Som s-rom er det tatt med verksted og matkjeller til sammen ca. 13m2

Garasje/tørkesjå.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Møysalen & Partners v/ Per Elvenes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	595		0	1399 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markveien 10

Hjemmelshaver

Mikalsen Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med enebolig i to plan samt garasje/tørkesjå har beliggenhet på lett skrånende tomt like nord for Sortland sentrum. Rolig og barnevennlig område, kort vei til skole og barnehage. Grei adkomst fra offentlig vei. God og fri utsikt mot sjø og fjell. Gangavstand til Sortland sentrum 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 er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
eiendomsverdi.no	30.07.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
gardskart.nibio.no	04.08.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	30.09.2025	
3	30.09.2025	Endret utvendig vann og kloakk samt vinduer.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

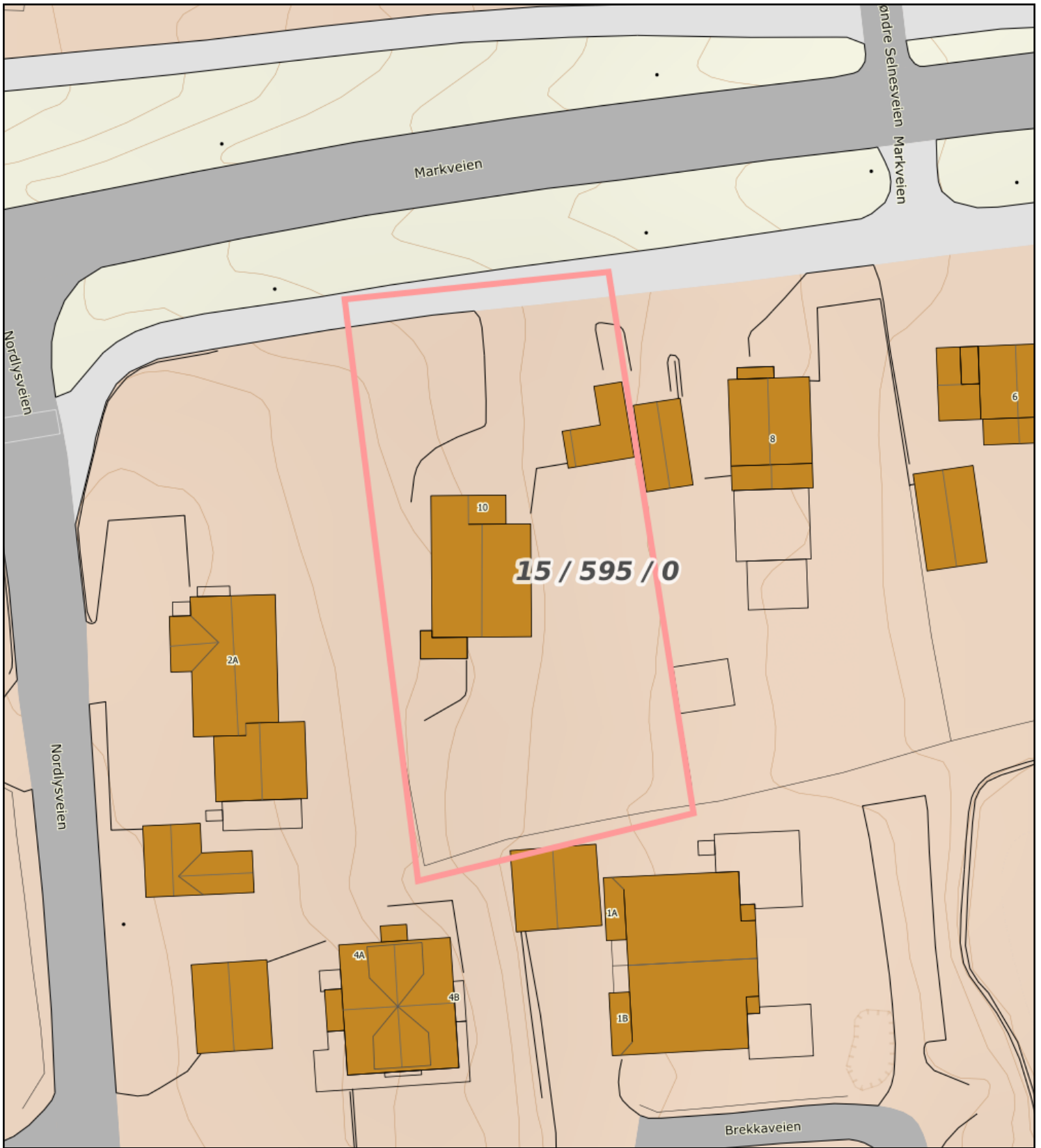
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX5468>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 04.08.2025 10:45








Eiendomsdata verifisert: 04.08.2025 10:45

GÅRDSKART 1870-15/595/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/595/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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


AREALTALL (DEKAR)


	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	
	1.4	1.4
	0.0	0.0
	1.4	1.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Markveien 10, 8402 SORTLAND

10 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Markveien 10

Postadresse

Markveien 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dette er et dødsbo. Ekteparet Øystein og Eldrid Mikalsen, som begge døde nå i 2025, bygde huset på 60 tallet og bodde her fram til sin død. Det er meg bekjent ingen andre som har bodd her.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5016148

Informasjon om selger

Selger

Mikalsen, Anders

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ut over å ha besøkt huset, som gjest av de avdøde eierne, har ikke undertegnede, som representerer arvingene, noen kjennskap til boligen.

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 95317255

Egenerklærings skjema

Name

Mikalsen, Anders

Date

2025-09-10

Identification

 bankID Mikalsen, Anders



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

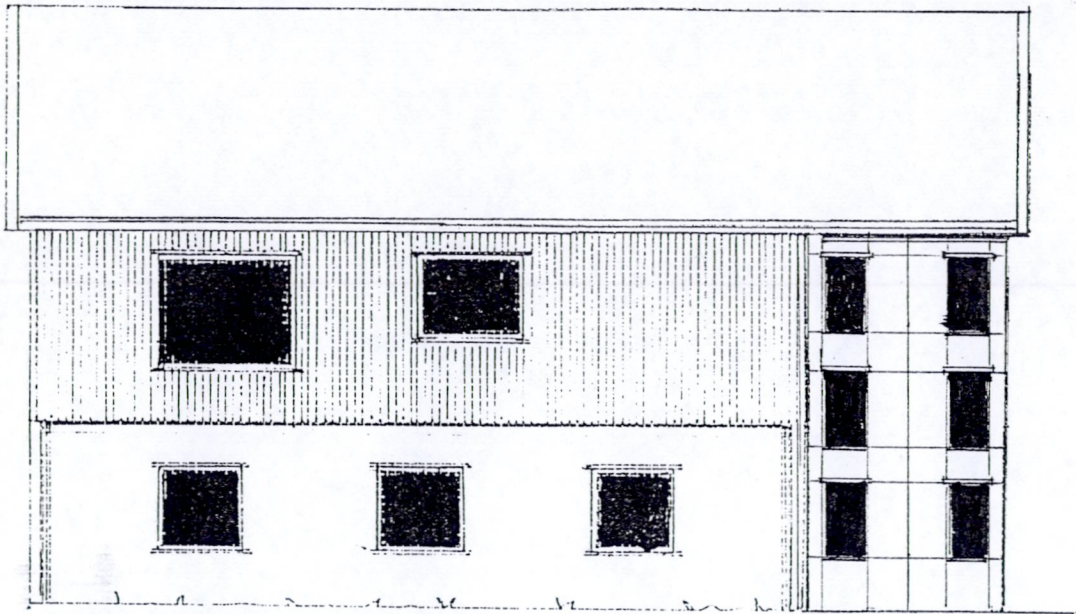
Egenerklærings skjema

Signed by:

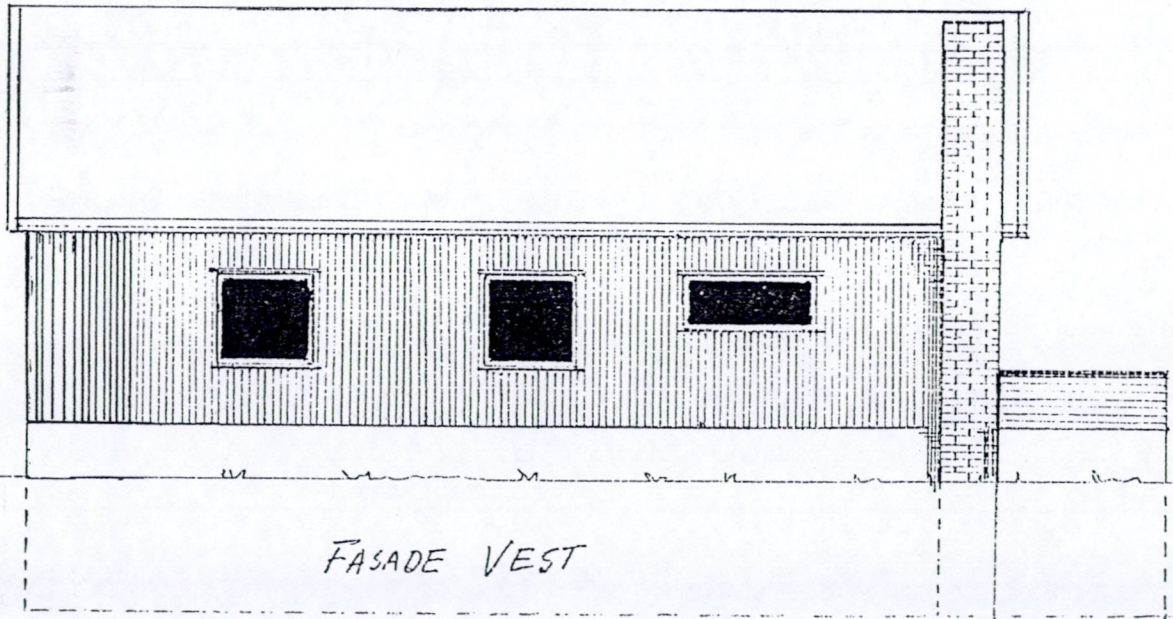
Mikalsen, Anders

10/09-2025
13:12:16

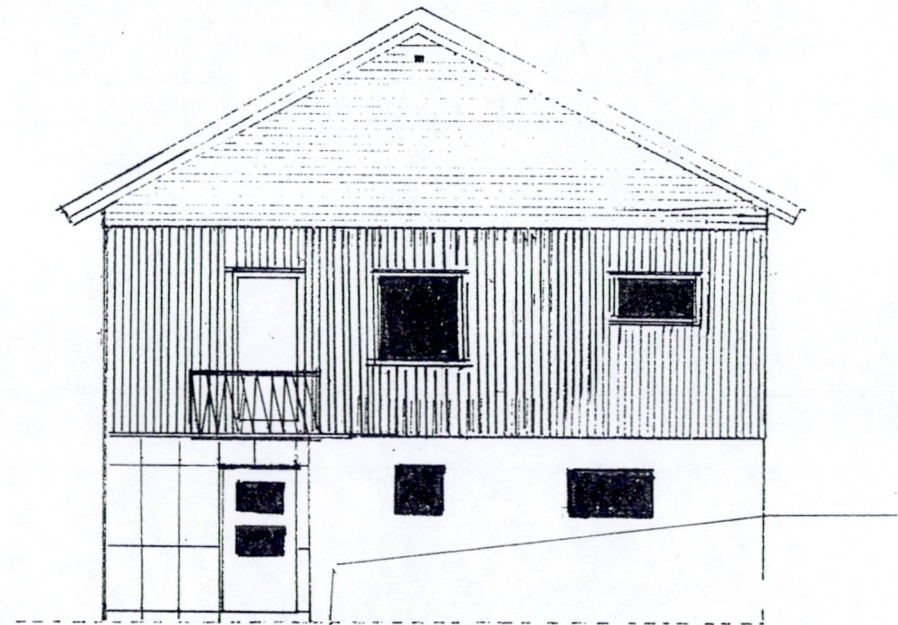
BANKID



FASADE ØST



FASADE VEST

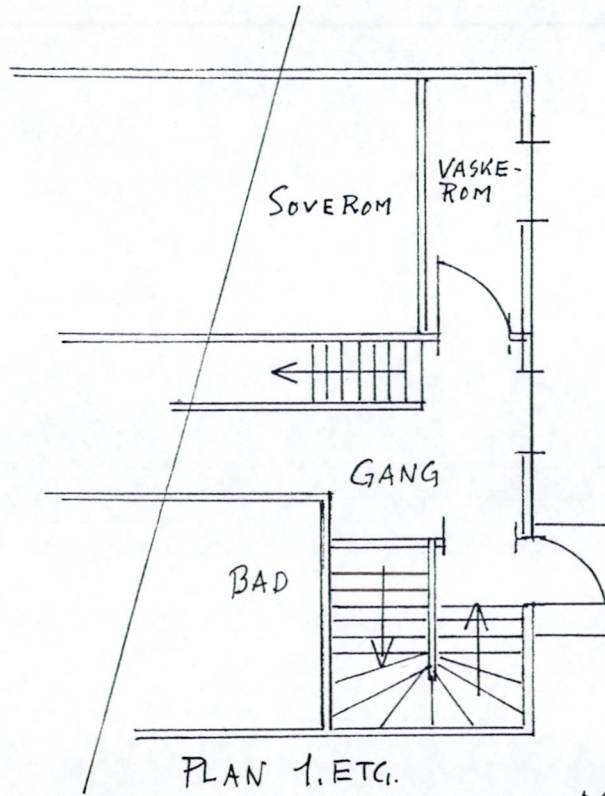


FASADE NORD

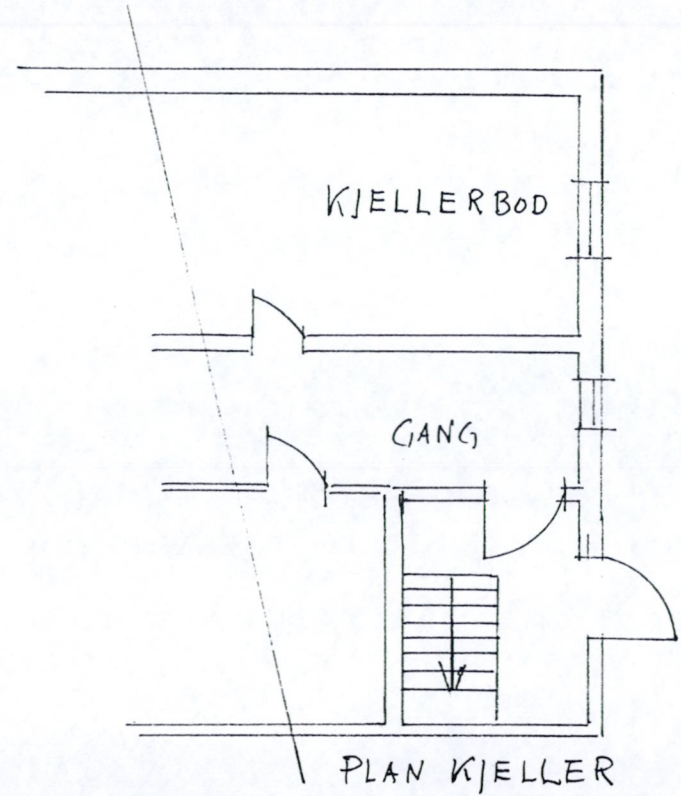
Byggherre: Øystein Mikalsen,
Markveien 10, Sortland.

G.nr.15 - b.nr.595.

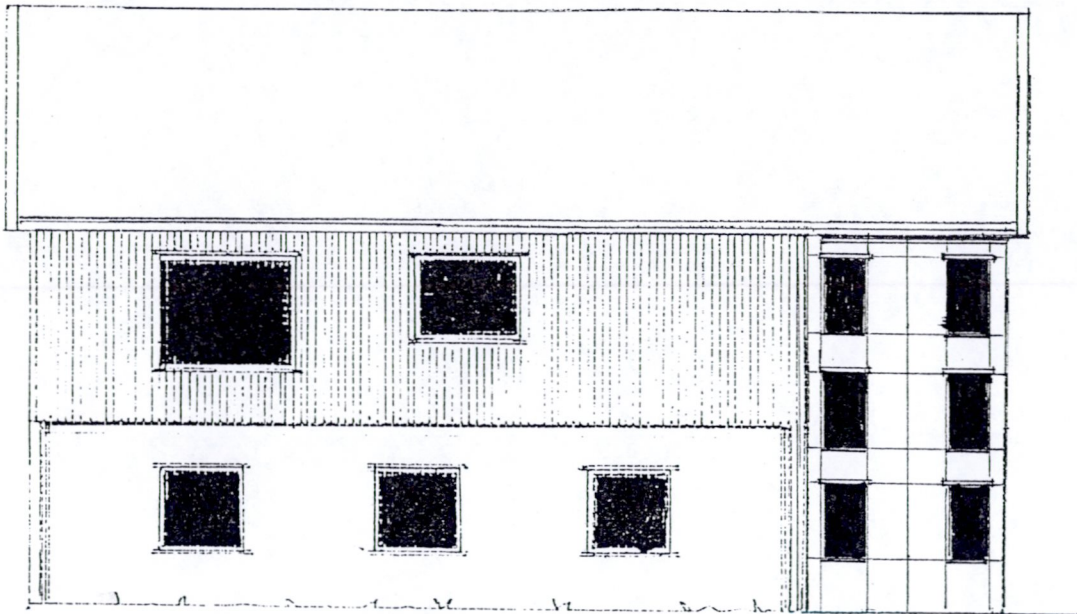
Forandring av inngang



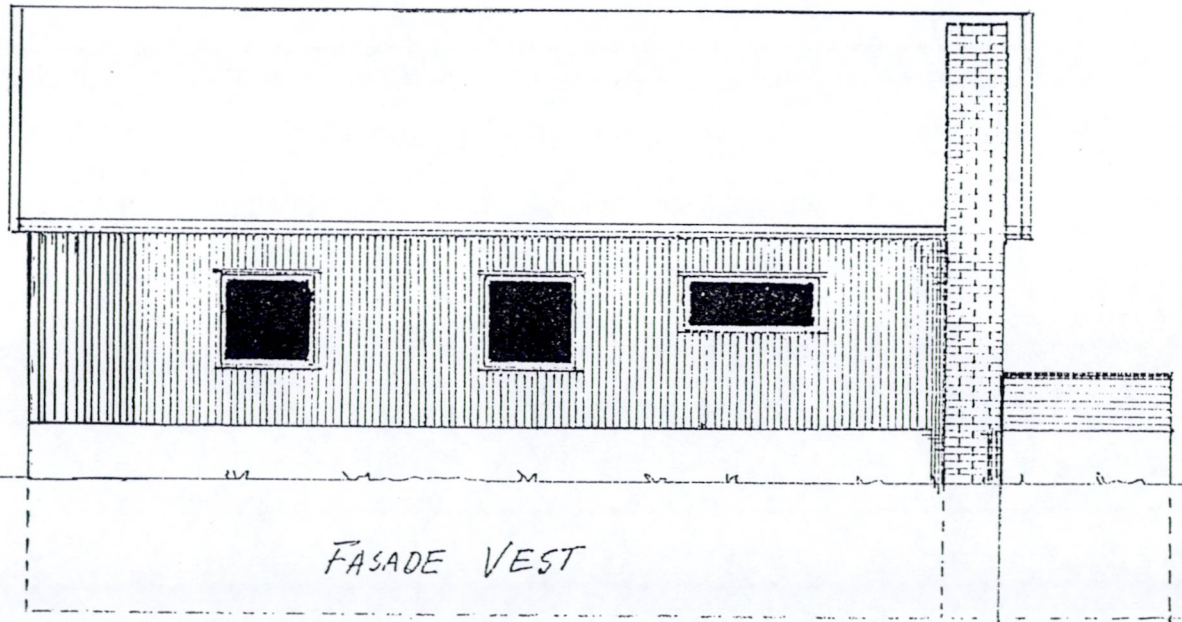
MÅL 1:100



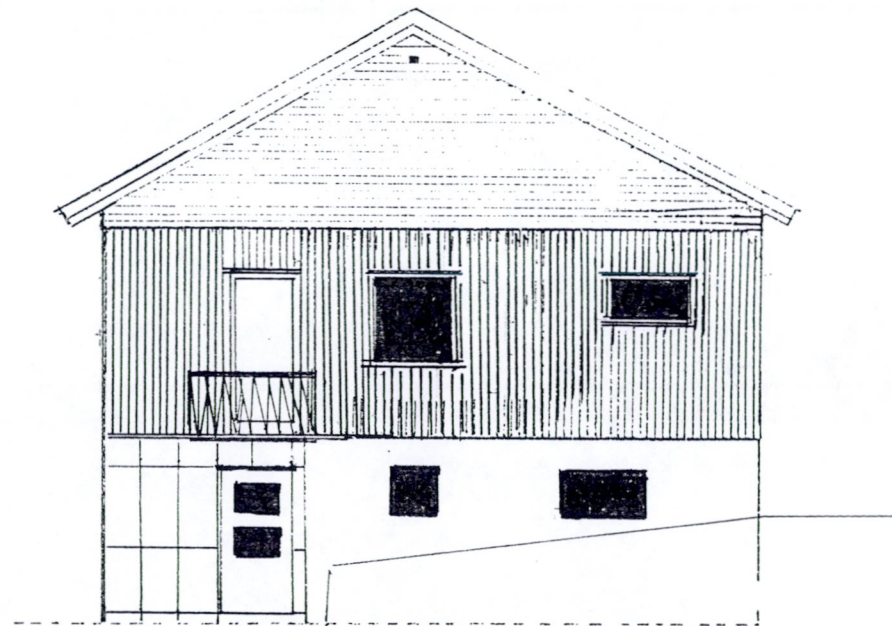
BYGGHERRE: ØYSTEIN MIKALSEN
 MARKVEIEN 10 - 8400 SORTLAND
 FORANDRING AV INNGANG



FASADE ØST



FASADE VEST

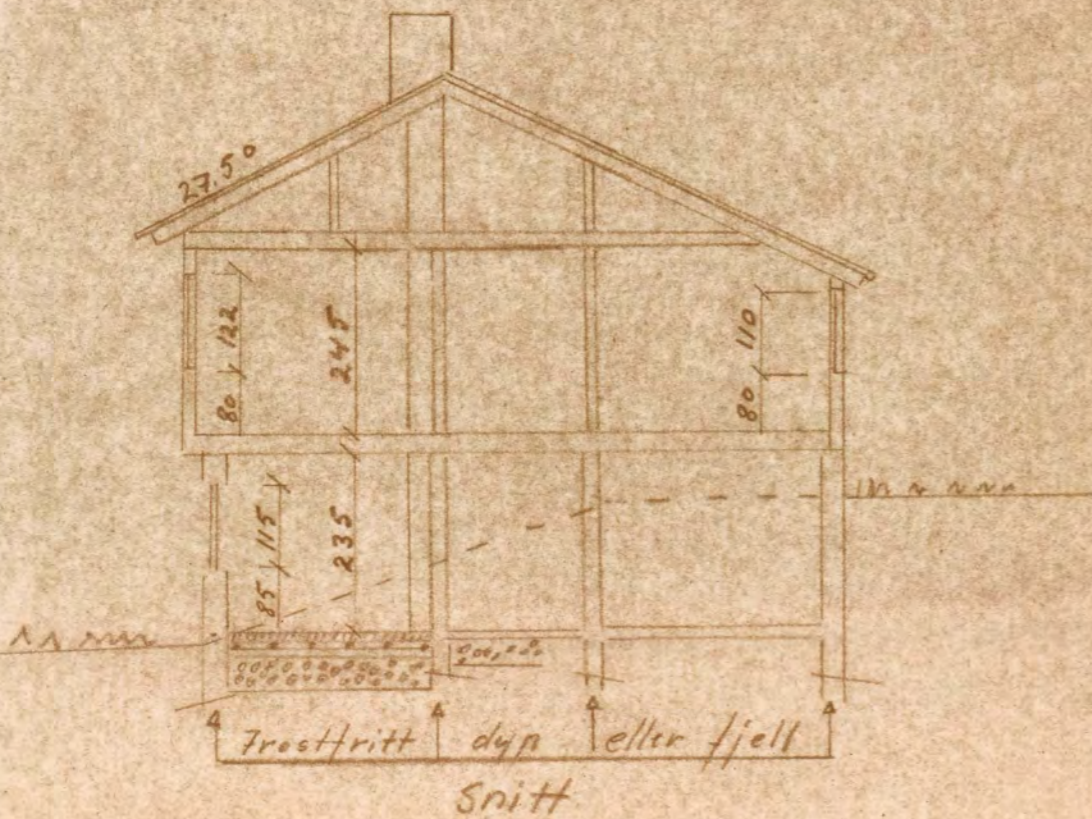
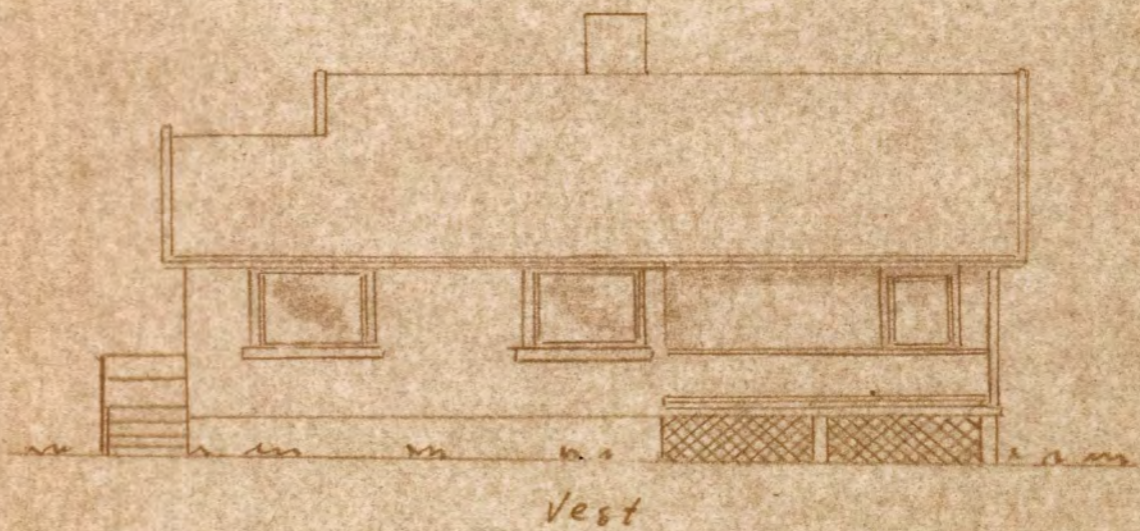
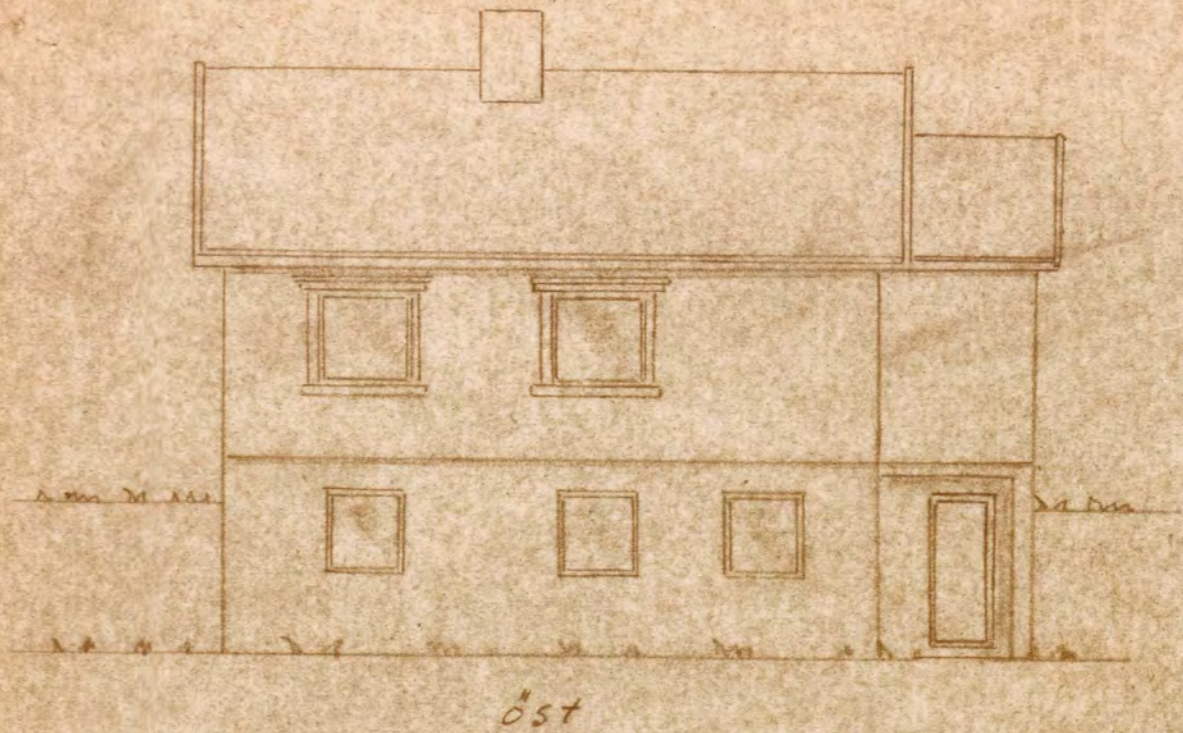
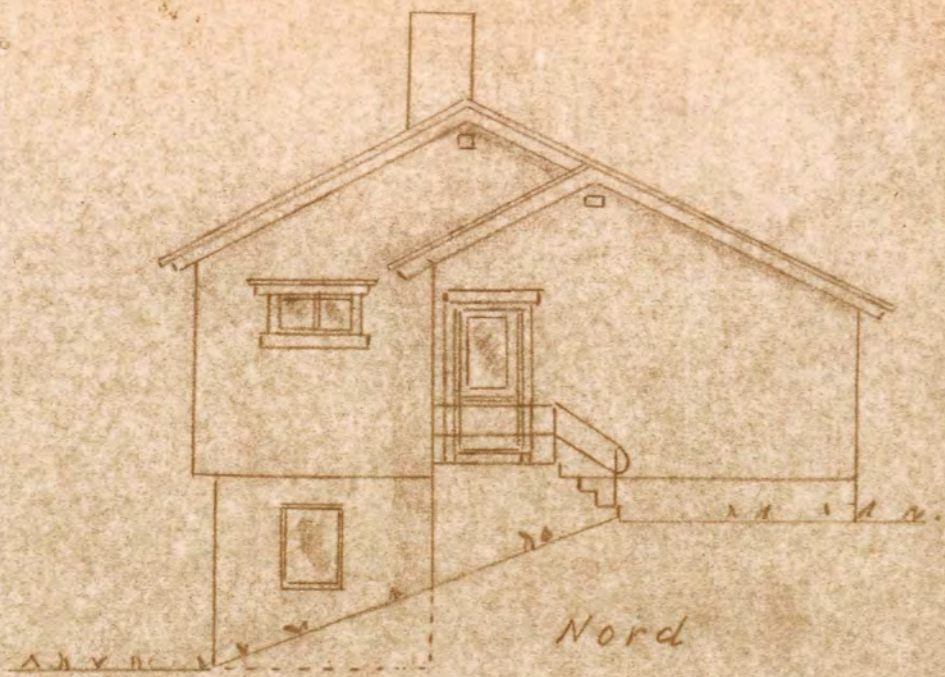


FASADE NORD

Byggherre: Øystein Mikalsen,
Markveien 10, Sortland.

G.nr.15 - b.nr.595.

Forandring av inngang



Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 17/1 d.å.
med de forbehold som er nevnt i utskrift sak 7/64.

SORTLAND BYGNINGSRÅD, 20. jan. 1964.

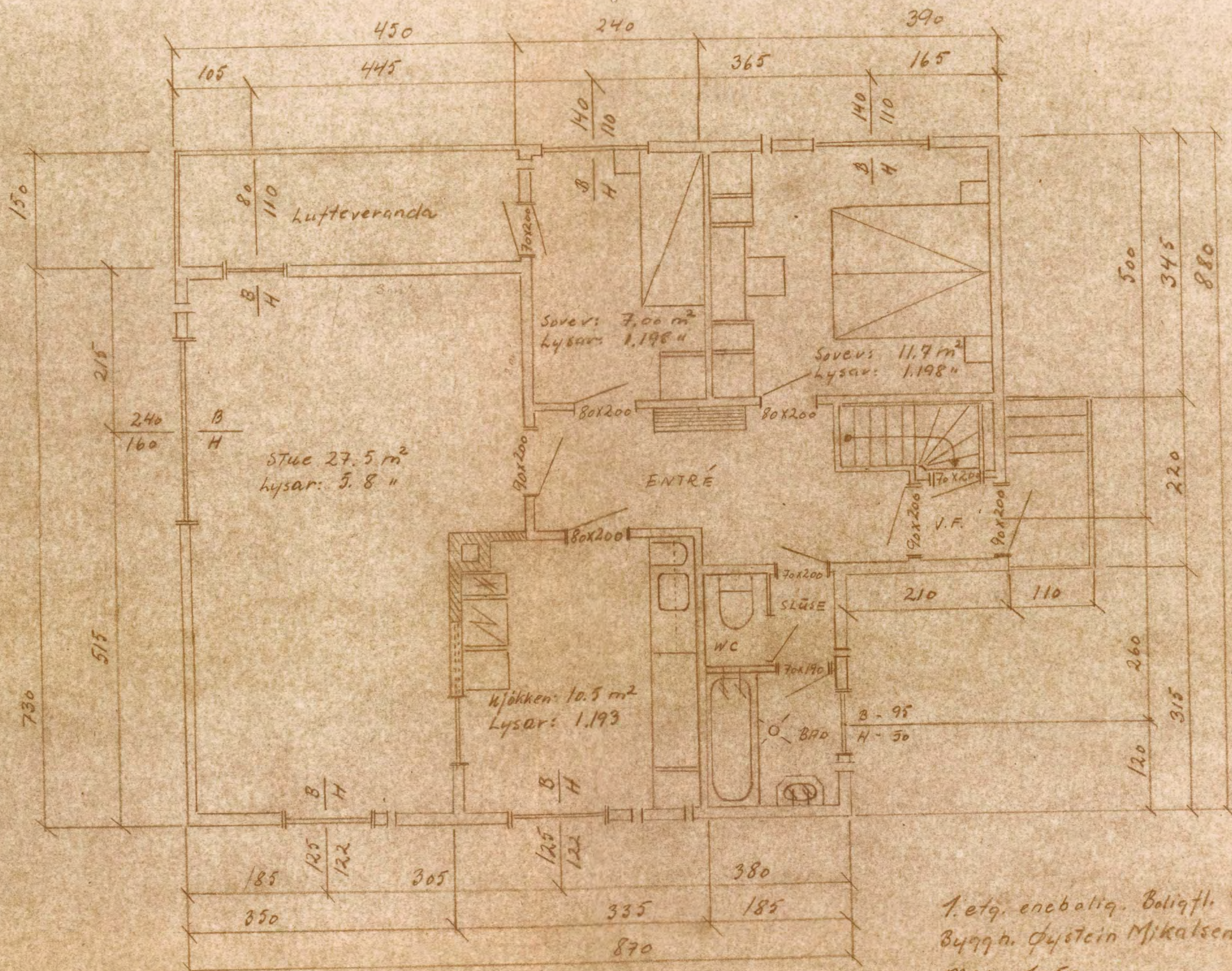
Arne Pronstad

Snitt og fasader M: 1:100

Byggh: Øystein Mikalsen

1 etg enebolig

Boligfl. 75.0 m²



T. etg. enebalig. Boliqfl. 75 m²
 Byggn. Öystein Mikalsen.
 Mål. 1:50

Særutskrift.

Sortland bygningråd
brannstyre behandlet i lovlig sammensatt møte den 10 / 12 19 63 som

sak 86/63.

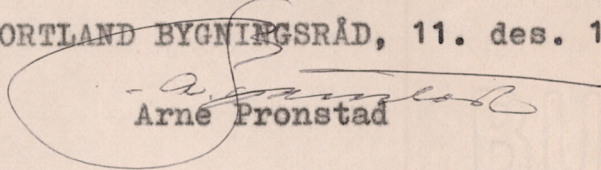
Forelegg av foreløbige tegninger fra Øistein Mikalsen for oppføring av hus på tomt av Valborg Glads eiendom på Brekka.

Vedtak:

De forelagte tegninger godkjennes. Endelige tegninger med anmeldelse må innsendes for godkjenning.

Rett utskrift

SORTLAND BYGNINGSRÅD, 11. des. 1963.


Arne Pronstad

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	ROVIND	Beregnet areal	1399
Etablert dato	01.11.1963	Historisk oppgitt areal	1133
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.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.1963			15/185 (-1133), 15/595 (1133)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621524.6	516610.39	0	Ja	1399	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKALSEN ØYSTEIN F280434*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Markveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190175073		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190175073	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	190175065		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190175073: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.11.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Markveien 10	H0101	15/595	158	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	81	0	81	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0

2: Bygningsendring 190175073-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.1998	13.02.1998
Bygging avlyst		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/595	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H02	0	7	0	7	0	0	0
H01	0	7	0	7	0	0	0

3: Bygning 190175065: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/595	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	595	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243823271	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190175073	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Markveien 10, 8402 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	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
22.01.2020	Tilsyn av fyringsanlegg	23.10.2013	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Type avvik	Adkomst på tak

Type	Detaljer
------	----------

Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Type avvik	Takbru/plattform

Informasjon for bruksenhetId 243823271

BruksenhetId	243823301	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	190175073	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243823301.

BruksenhetId	243823299	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	190175065	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243823299.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



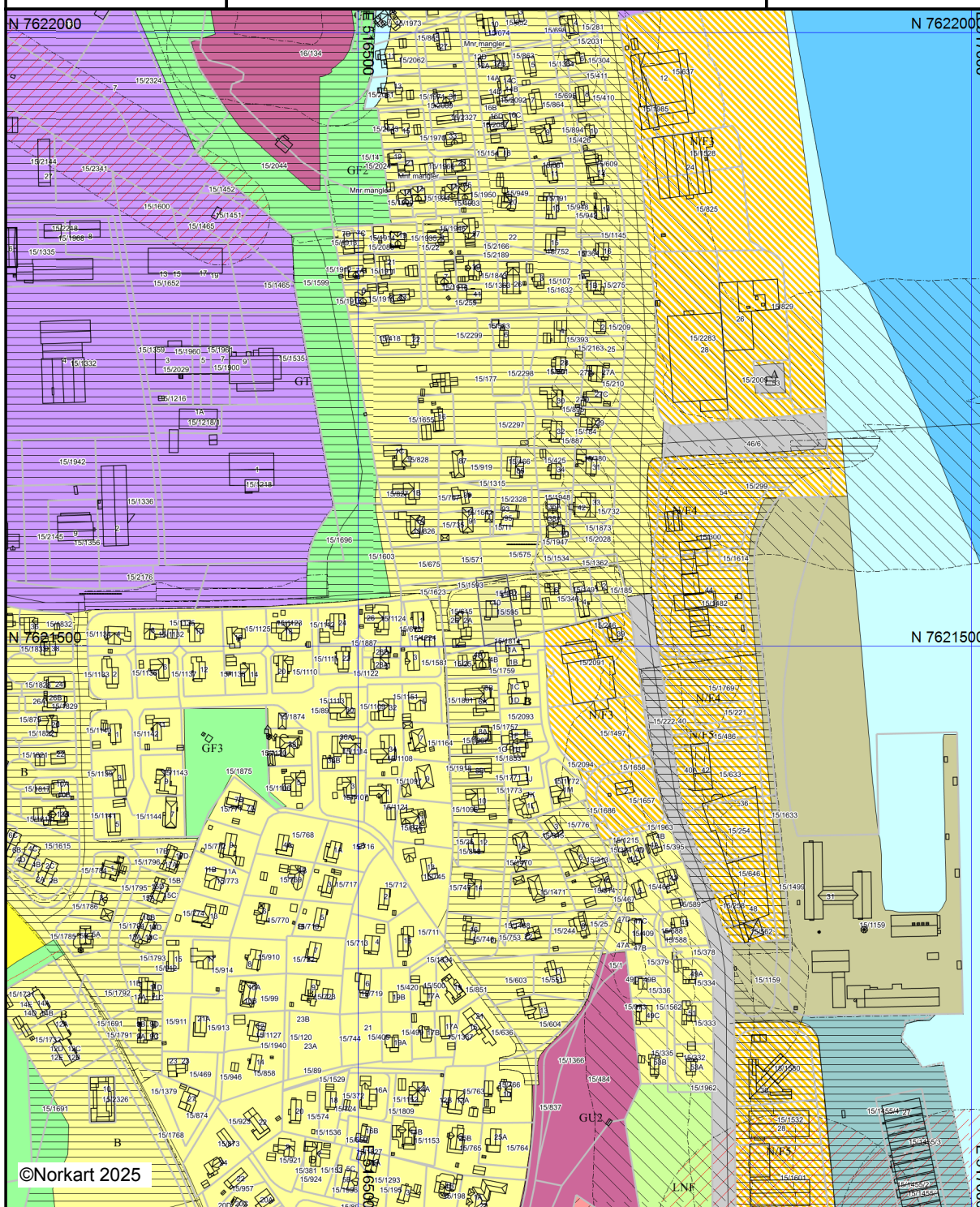
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/595
Adresse: Markveien 10
Dato: 10.09.2025
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.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV, MARKVEGEN,
NORDLYSVEGEN OG BREKKAVEGEN, EIENDOMMENE:

- Markvegen: 2, 4, 6, 8 og 10.
- Nordlysvegen: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24.
- Brekkavegen: 3, 5, 7, 9, 11 og 13.

Dato: 16.03.98

§ 1. Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innafor reguleringsgrensen vist på plankart datert 24.02.98.

§ 2. Bestemmelser for byggeområde.

01 Frittliggende bebyggelse.

- a. Største tillatte gesimshøyde er 4,0m, med mønehøyde 6,5m eventuelt 6m og 8,5m der det tillates innredet underetasje/sokkelløsning.
Høyde beregnes etter bestemmelsene i tekniske forskrifter, kap. IV - måleregler.
- b. Der terrengets stigningsforhold ligger til rette for det, kan underetasje etableres og innredes i samsvar med bestemmelsene i teknisk forskrift.
- c. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av planutvalget, som kan kreve at bygninger innenfor samme gruppe og/eller rekke skal ha samme takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er akseptabelt ut fra estetiske, praktiske og helhetlige hensyn.
- d. I området skal bygningers samla bebygd areal, BYA, ikke overstige 20% av tomtas nettoareal, beregningsregel NS 3940.
- e. For hver eiendom skal det avsettes plass til garasje. Den kan oppføres i en etasje med grunnflate max. 40 m², og skal tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan oppføres en meter fra nabogrense innafor bestemmelsene i teknisk forskrift, og skal være vist på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass for 1,5 bil pr. boenhet på egen grunn.
- f. Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme område og/eller rekke får en enhetlig og harmonisk utførelse til takvinkel, Materialer og fargebruk.


REGULERINGSPLAN FOR PLANOMRÅDET, EIENDOMMENE:

- Markvegen 2, 4, 6, 8, og 10.
- Nordlysvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24.
- Brekkavegen 3, 5, 7, 9, 11 og 13.

I medhold av PBL av 14. juni 1985 nr. 77, sist rev. 28.06.96 nr. 55, § 28-2, har Sortland kommunestyre i sak 36/98, den 11/6 1998 vedtatt reguleringsplan med bestemmelser, begge datert 16.03.1998.



Ingolf Markussen
ordfører.



Kjersti L. Løkse
teknisk sjef.

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre dag den 11 1963 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Nygaard" gr.nr. 15 br.nr. 185 av skyld mark i Sortland herred. Forretningen er forlangt av Valborg Glad

..... som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. ²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingsjefen i overvær av vitnene

Olav Albrightsen og Harris Holkestad

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: ³⁾ Begge

Ved forretningen møtte: ⁴⁾

Av partene: Selgeren Valborg Glad og Kjøperen Øystein Mikkelsen

Av naboer: Eieren av bnr. 25 var kontaktet under målingen samt eieren av bnr. 575

Over de n del..... av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. ^{22/2} 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
 2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
 3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ^{1/6} 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
 4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾

Parsellen grenser i øst opp til bnr. 482 med en grense som går i retning nord litt over mot vest 1,50 m. fra midtlinjen av skillegrøften og til pkt. I, videre i samme retning 49,05 m. til pkt. II og herfra 1,0 m. til midtlinjen av skillegrøften mot bnr. 575.

I nord grenser den mot 575 og 571 med en grense som går i reth. vest litt over mot syd 25,0 m. *in retn. syd litt over mot øst*

I vest grenser den mot bnr. 185 med en grense som går 1,0 m. til pkt. III, og videre i samme retn. 52,85 m. til pkt. IV, og herfra 1,0 m. til midt i skillegrøften mot bnr. 25.

I syd grenser den mot bnr. 25 med en grense som går i retn. øst litt over mot nord 27,0 m. tilbake til utgangspunktet.

Inkludert i tomten er gategrunnen langs parsellens nordgrense.

I punktene I, II, III og IV er nedsatt jernpeler.

Forøvrig fremgår tomtens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

Arealet er 1.383,2 m² herfra gategrunn

250,0 "

netto 1.133,2 m²

Parsellen skal anvendes til:²⁾ **Byggetomt**

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til *1 aie*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *8 aie* Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skog

dekar, annet arealdekar. I altdekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ *"Rovind"*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånkes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at **kommuneteknikeren** skal besørge

forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Lucas Saksvold
Elling *Hans Holmstad*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Lucas Saksvold

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

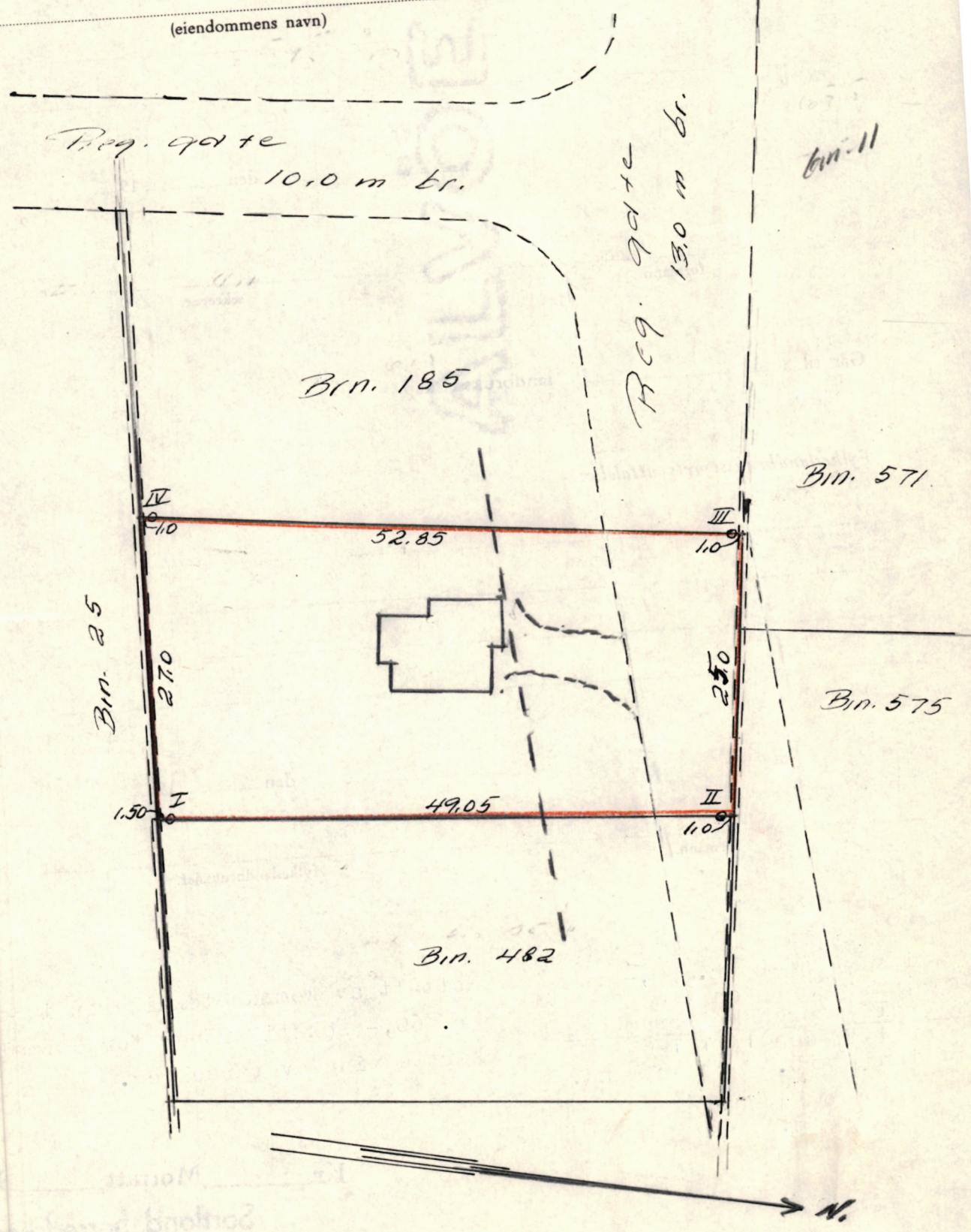
2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. _____ av gr.nr. _____ br.nr. _____

(eiendommens navn) _____ i _____



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

For tinglysingen kr. 20,-
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr 4437 den 1/11 1963
Ført inn i grb. for Sortland.

Roald Sjoner /sign/
dfm.

Mottatt av kommuneteknikeren i Sortland
kr. 60,- seksti kroner for oppmåling og
karttegning av parsellen.

Kr. 60,- Mottatt 1/11 1963.
Sortland herredskasse

De ⁿ fraskilte del har fått g.nr. 15 b.nr. 595

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SELNES
BOLIGOMRÅDE, SORTLAND TETTSTED**

Datert: 29.07.91

Revidert: 01.11.91

Ny revidering i henhold til plankartet: 09.10.92

Kommunestyrets vedtak: 100/92

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDE

-Boliger

(B1; 37,84,85,87,1-3. B2; 86,88,4-10. B3; 11-19.
B4; 20-36, B5; 38-41, B6; 42-52, B7; 53-63
B8; 64-73. B9;74-83)

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

-Kjøreveg

-Gang/sykkelveg

-Parkeringsplass (T1)

III. FRIOMRÅDER

-Turveg

-Lek (Fr1 og Fr5-8)

IV. SPESIALOMRÅDER

-Bevaringsverdig bebyggelse (S2-S4)

-Gravlund (S1)

-Frisiktsoner ved veg

V. FELLESOMRÅDER

-Felles avkjørsel (F1-F9)

VI. OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL

-Friområde/spesialområde (klimavernsone) (Fr/Spl-Fr/Sp4)

§ 2

BYGGEOMRÅDER

1. Bygningenes funksjon:

I område skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det innredes til mindre verksteder, forretninger, rom til sosiale formål m.m., som etter bygningsrådet skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. forurensning, trafikk, m.m.

2. Tomtegrense-, bygnings- atkomstplassering:

Tomtegrenser, bygninger og atkomster er kun forslagsvis plassert på plankartet. Dette skal angis nøyaktig ved byggeommelding eller bebyggelsesplan.

3. Ubebygde tomteareal:

Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming, skal bevares.

I forbindelse med byggeommelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1 : 500 som skal vise hvordan den ubebygde deler av tomte skal planeres og utnyttes. På kart skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, og den terrengmessige behandlingen skal inntegnes og høydeangis.

4. Parkering:

Hver bolig skal ha plass til 1. garasje. I tillegg skal det være minimum 1. biloppstillingsplass pr. boenhet.

5. Byggegrense:

Plan- og bygningsloven § 70 nr.2 gjelder, bortsett fra der plankartet viser noe annet.

6. Livsløpsboliger:

B1; tomt nr. 4-9, B2; tomt nr. 1-3, B5; tomt nr. 38-41, B6; tomt nr. 42-44 og 48,49,51. B8; tomt nr.72, skal bygges med livsløpsboliger. Livsløpsboligen skal ha den standard som Husbanken til enhver tid fastsetter.

Tomt nr. 48,49 og 51 i B6 reserveres for funksjonshemmede.

7. Etasjetall og byggehøyde:

Hus langs Veg 1 i B8 skal ha 1. etasje. Det kan bygges med sokkeletasje der terrenget tillater det. De resterende hus skal ha max. 2 etasjer.

Gesimshøyde på 2-etasjes hus skal ikke overstige 6,0 m.
Gesimshøyde på 1-etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m.

8. Utnyttingsgrad:

I frittliggende bebyggelse kan 20% av tomtas nettoareal dekkes av bygninger, herunder uthus og garasjer. I rekkehusbebyggelse kan 25% av tomtas nettoareal dekkes av bygninger, herunder uthus og garasjer. Dog skal samlet bruksareal til boligformål over terreng, ikke overstige 260 m² for enkelte bolig.

Grunnflata på garasje og uthus skal ikke overstige 40 m²

9. Form og overflater:

Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinnndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse. Videre skal bygningsrådet godkjenne utvendig belysning, husfarge og beplantning, gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med stråkets karakter. Bygningsrådet kan kreve at det ved byggemelding medfølger fasadeoppriss av de eksisterende nabobygningene.

10. Pelsdyrdrift:

Det forutsetter at pelsdyrdrift på grn. 16, brn. 5 i nåværende lokaliteter opphører før tomtene på B1, B2, B4 og B5 bygges.

11. Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse skal ikke endres fasademessig, slik at det tidstypiske preget endres.

§ 3

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

1. Standard:

I områdene skal det anlegges offentlig kjøreveg, gang-/sykkelveg og parkeringsplasser, med en teknisk standard som trafikkforholdene tilsier.

2. Trafikkskjerming:

Det forutsettes at det blir anlagt skjerming mot trafikkforurensning langs Markvegen og Rv.19/820, der dette er nødvendig.

§ 4

FRIOMRÅDER

1. Friområdenes funksjon:

Områdene skal benyttes til ferdsel, leik og annet uteopphold.

2. Bygninger:

Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

3. Vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming, skal bevares. Fr2, 3 og 4 skal tilplantes og være tett vegetasjonsskjerm mot Veg1.

4. Lekeplasser:

Fr1 og Fr5 - Fr8 skal benyttes til lek. Det skal opparbeides ballplass på Fr6. Det forutsettes at ballplassen skal støyskjermes i forhold til Sortland hovedkirkegård og omkringliggende boliger. Skjermingen skal godkjennes av bygningsrådet. I områdene Fr1, Fr5 og Fr7 - Fr8 skal opparbeides som nærlekeplasser/sandkasseplass for små barn. Fr1 må sikres spesielt med hensyn til motorisert trafikk. Fr8 må sikres spesielt med hensyn på Selneselva.

Felles lekeplasser som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de bygningene som naturlig sogner til disse.

§5

SPESIALOMRÅDER

1. Bevaringsverdig bebyggelse:

Områdene S2, S3 og S4 er avsatt til spesialområde for bebyggelse, som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Bygningene kan brukes til mindre håndverksbedrifter, boliger med tilhørende anlegg, samt felleshus.

Bygningene skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Hovedtrekkene i utomhusarealene skal beholdes, så som landskapsform, steinmurer og vegetasjon av god kvalitet. Vegetasjon som gir plassen særpreg, skal replantes når den går ut grunnet sykdom eller alderdom.

2. Gravlund:

Området S1 er avsatt til spesialområde for gravlund.

3. Frisiktsoner:

Frisiktsoner vei. Områdene skal holdes åpne. Tette barrierer, vegetasjon, gjerder el.l. skal ha maximumhøyde 0,5 m. Det kan tillates enkeltstående trær oppstammet til 2,5 m høgde. Maximal stammediameter 0,5 m over bakken er 0,25 m. Avstanden mellom trærne skal være 3 meter.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Felles avkjørsel:

F1 - F9 skal benyttes som felles avkjørsel for tilgrensende boliger.

§7

OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL:FRI- OG SPESIALOMRÅDER (KLIMAVERN)

1. Klimavern:

All busk- og trevegetasjon i området skal bevares. I tillegg skal det nyplantes slik at området danner en levegg mot vest og nordavind. I Fr/Sp3 og Fr/Sp4 skal det legges opp en jordvoll langs Veg4, som beplantes med busk- og trevegetasjon.

2. Friområde:

Området skal også kunne benyttes til lek, ferdsel og annet uteopphold.

§ 8

BEBYGGELSESPLAN

1. Utbygging av boliggrupper, d.v.s. mer enn ett hus, i plan-områder skal skje på grunnlag av bebyggelsesplan som skal vise:
 - boliger og garasjer i sammenheng med eksisterende omkringliggende bebyggelse (plantegning og fasadeoppriss).
 - atkomst og tilknytning til offentlig veg, plassering av søppeldunk, samt internt gang- og parkeringsareal.
 - utearealets utforming, koteangivelse, dekningsmaterialer, forstøtningsmurer, beplantning, osv.

§ 9

FELLESBESTEMMELSER


1. Privatrettslige avtaler som er i strid med stadfestet reguleringsplan er forbudt.

REG. PLAN FOR SELNES BOLIGOMRÅDE, SORTLAND TETTSTED

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 17.12.92, i sak 100/92 vedtatt overnevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Hill-Marta Solberg
ordfører

Sortland Kommune


for Kjersti L. Løkse
teknisk sjef

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

Byplanen foreligger utarbeidet i målestokk 1 : 2000, der det innenfor den viste begrensningsslinje er tegnet inn det regulerte vei- og gatenett, samt redegjort for plassering av offentlige plasser (torg, buss-stasjon, ferge, kai perkering m.v.) offentlige bygg, foruten tomtedeler i nye boligområder.

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

- A. Forretningsstrøk.
- B. Boligstrøk.
- C. Industristrøk.
- D. Fellesbestemmelser.

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

Bygningene skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4.

- 1. Bebyggelsen kan innredes til forretninger, kontorer, lager og servisebedrifter.
- 2. Formål som antas å ville medføre ulemper for naboene kan bygningsrådet henvide til industristrøk.
- 3. Nødvendige tjeneste-leiligheter kan bygningsrådet tillate innredet.

§ 5.

- 1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
- 2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.
- 2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.
- 3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
- 4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellom brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
- 5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

6. Selv om bygningsrådet kan tillate at en grunneier i første omgang bare går til delvis utbygging av sin eiendom, må det sendes inn byggemelding med tegninger for hele den prosjekterte bygningsmasse på eiendommen.
7. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, dispensere fra denne vedtekts pkt. 3 og 4.

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på maks. 2. etasjer og uthus, garasjer eller fløybygg i 1. etasje.
2. Bolighus skal legges minst 10,0 m. fra regulert gatelinje.
3. Garasje eller uthus skal legges minst 5,0 m. fra regulert gatelinje når det bygges som fløy til hovedhuset, ellers minst 10,0 m. fra gatelinjen.

§ 7.

1. Boligareale (brutto gulvareal ekskl. kjeller, loft, uthus og garasje) må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2. etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m. og 4 m. for henholdsvis 2. etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m².

§ 8.

1. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra den viste tomtedeling.
2. Over 2 naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i eiendomsgrensen uten brannvegg når dette for øvrig ikke strider mot bygningsloven, forskriftene eller disse vedtekter.

§ 9.

Innredning av lokaler til annet formål enn bolig kan ikke tillates av bygningsrådet bare når det ikke medfører ulemper for naboene og når særlig forhold taler for det.

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 11.

1. Bebyggelsen kan innredes til industri og servisebedrifter, lager og kontorer.
2. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper for naboene, kan bygningsrådet henvisse til bestemte deler av det regulerte industri-~~areal~~ -areal.
3. Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate tjenesteboliger innredet, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Hvor det i planen er vist plasser eller isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Kvartaler med eksisterende tomtedelingene og bebyggelser er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2. Innenfor nye industristrøk kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov, etter grensen som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
3. Det regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensninglinjer for bebyggelsen, som for øvrig kan legges til rette på den måte som bygningsrådet finner mest mulig tjenlig for strøket.

§ 14.

1. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvor grensen for bygghøyde og utnyttingsgrad for tomten skal settes. Byggehøyde på maks. 2 etasjer kan bygningsrådet dispensere fra i særlige tilfeller.
2. Grunneierene skal sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport, av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjennes såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o. s. v. må gis en tiltalende utformning og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet eller strøket i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådet - rådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 18.

1. Bygningene skal ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1, kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført bare hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av enkeltrom på loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis innenfor rammen av bygningslovens § 114 pkt. 2, etter at brannstyres og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendigste avstander til nabogrense. Slik plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

1. For offentlige bygninger innenfor områdene A, B og C gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall når bygningene føres opp av brannfaste materialer.
2. For offentlige bygninger på tomter som er regulert åpent i parkmessige omgivelser, tar bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle standpunkt til tomtens begrensnings og bebyggelsens karakter og volum.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utformning.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Gjerdenes høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

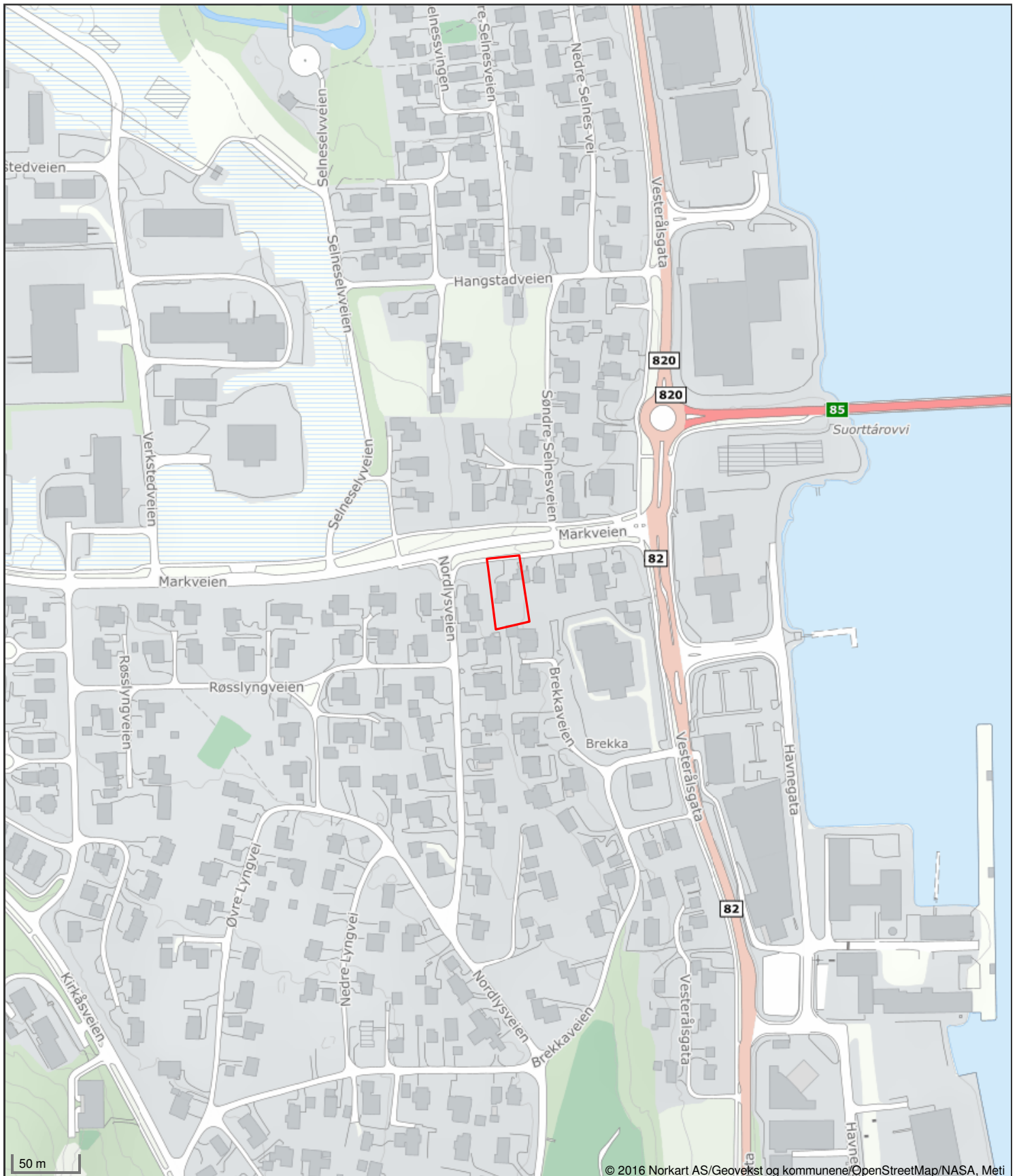
§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Sortland, 3. des. 1963.



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/595//



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-80-0	FFFF66	255-255-51	0-0-80-0
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Foretninger	1150	CC99FF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-0-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6688	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utøpphødsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0	FFFF99	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCC00	255-204-204	0-20-0-20	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0	FFFF99	255-255-255	0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)						
Grønnstruktur	3001	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020						
Turdrag	3030						
Frømråde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	669966	102-204-102	40-0-40-20
		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0	FFFF99	255-255-255	0-0-0-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
4. Forsvaret	(4000)						
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skyltefelt/øvingområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0	FFFF99	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursutnyttning	5100	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdseil	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drakkekanal	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DDFF	0-238-238	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0	FFFF99	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strekene i tegningene: 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390			FF0000. Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpGjennomføringSone	610, 620, 830			000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580			000000/FF0000,svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone	710, 720, 730, 740, 750			000000/FF0000,svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
(Arealst 1 og 2)				
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(Planid)		000000,svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssone, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse						Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)		Mellomrom (mm)		Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt		Farge RGB 255-0-0 (rød)					
		Vertniv	Vertniv	Vertniv	Vertniv	Tunnell	På bakken	Bro mv.	Tunnell	På bakken	Bro mv.		
KpSamferdselLinje/...TYPESAMFLINJE													
Fjernveg	1121	0,40	2,5	3,6	1,8	1,5							
Hovedveg	1122	0,35	1,8	2,7	1,2	0,9							
Samleveg	1124	0,25	1,2	1,7	0,55	0,45							
Adkomstveg	1125	0,20	0,5	0,8	0,25	0,25							
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7							
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7							
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,5	0,5						
Skitrekk 1)	1143	0,10				0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2	1,5	0,5	0,4							
Sporveg	1152	0,20	0,6	1,0	0,3	0,5							
Taubane 1)	1155	0,20											
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled													



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	595	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markveien 10, 8402 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 399 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 102 m ² KPHensynsonenavn 1992068 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 49 m ² KPHensynsonenavn 1963007 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 248 m²
KPHensynsonenavn 1998146
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

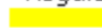

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1998146
Navn	Brekkavegen 3 - 13, Nordlysvegen 2 - 24 og Markvegen 2 - 10.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/244/Markvegen%2CNordlysvegen%2C%20Brekkavegen.pdf
Delarealer	Delareal 1 248 m ² Formål Boliger
Id	1963007
Navn	Sortland bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf
Delarealer	Delareal 49 m ² Formål Kjørevei
Id	1992068
Navn	Selnes boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/166/RP_1870_1992_068_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 39 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 63 m ² Formål Kjørevei

Tegnforklaring




Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Park





-  Park
-  Privat veg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves

-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius



Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/595
Adresse: Markveien 10
Utskriftsdato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 11.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	595	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markveien 10, 8402 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 399 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 102 m ² KPHensynsonenavn 1992068 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 49 m ² KPHensynsonenavn 1963007 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 248 m²
KPHensynsonenavn 1998146
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1998146
Navn	Brekkavegen 3 - 13, Nordlysvegen 2 - 24 og Markvegen 2 - 10.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/244/Markvegen%2CNordlysvegen%2C%20Brekkavegen.pdf
Delarealer	Delareal 1 248 m ² Formål Boliger
Id	1963007
Navn	Sortland bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf
Delarealer	Delareal 49 m ² Formål Kjørevei
Id	1992068
Navn	Selnes boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/166/RP_1870_1992_068_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 39 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 63 m ² Formål Kjørevei

Markveien 10

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Offentlig transport

Sortland bru kryss	3 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 25 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
306 elever, 20 klasser	1.3 km	
Strand skole (1-7 kl.)	4 min	🚗
95 elever, 9 klasser	2.5 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
424 elever, 30 klasser	1 km	
Sortland videregående skole	14 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1.2 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

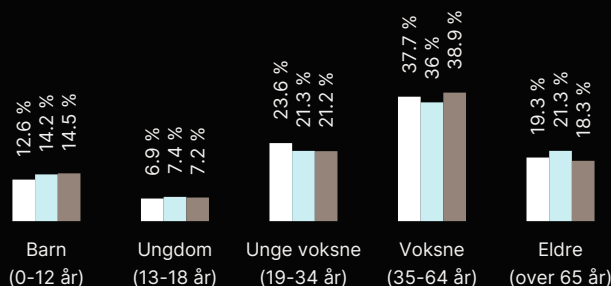
IONITY Sortland	3 min	🚶
Rema 1000 Sortland	7 min	🚶

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	10 min	🚶
27 barn	0.9 km	
Vestmarka barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
96 barn	1.3 km	
Nordskogen barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
31 barn	1.7 km	

Dagligvare

Kiwi Havnegata Sortland	5 min	🚶
PostNord	0.4 km	
Rema 1000 Sortland	6 min	🚶
PostNord	0.6 km	



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

Markveien 10

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Sortland bru kryss	3 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
0.2 km		
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 25 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
306 elever, 20 klasser		
1.3 km		
Strand skole (1-7 kl.)	4 min	🚗
95 elever, 9 klasser		
2.5 km		
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
424 elever, 30 klasser		
1 km		
Sortland videregående skole	14 min	🚶
650 elever, 32 klasser		
1.2 km		
Sortland videregående skole - Filial K...	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

IONITY Sortland	3 min	🚶
Rema 1000 Sortland	7 min	🚶

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

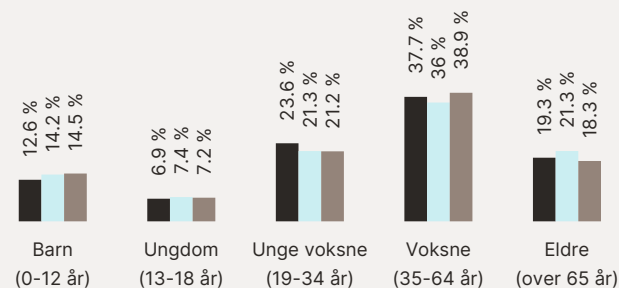


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	10 min	🚶
27 barn		
0.9 km		
Vestmarka barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
96 barn		
1.3 km		
Nordskogen barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
31 barn		
1.7 km		


Dagligvare


Kiwi Havnegata Sortland	5 min	🚶
PostNord		
0.4 km		
Rema 1000 Sortland	6 min	🚶
PostNord		
0.6 km		

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

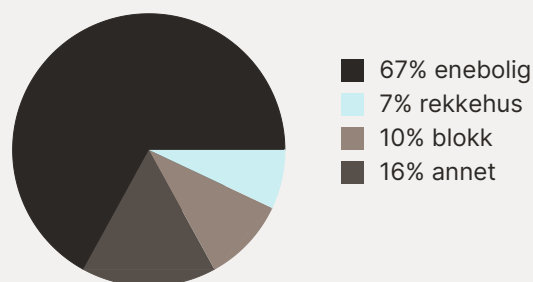
 Støynivået
Lite støynivå 82/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100





Sport

- | | |
|---|--|
|  Sortland idrettsplass | 14 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | 1.2 km |
|  Vestmarka ballbinge | 14 min  |
| Ballspill | 1.2 km |
|  Expo Trening | 11 min  |
|  Family Sports Club Sortland | 15 min  |

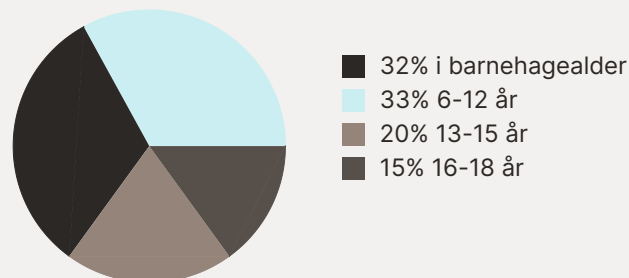
Boligmasse



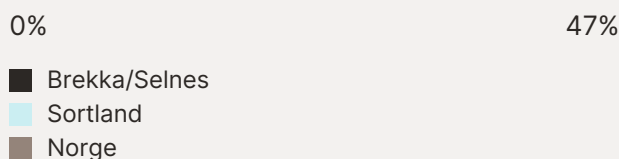
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Skibsgården Senter | 14 min  |
|  Apotek 1 Sortland | 16 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

