

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Snekkerveien 3 A, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 2302, snr. 2

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 12981-1273

Referansenummer: IJ5161

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

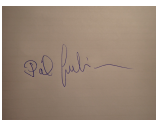
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sentrumsnær leilighet i 2.etg. Leiligheten er helt ny, utbygger gjør nå mindre utbedringer etter ettårsbefaringen. Veldig lite slitasje.
Siden bygget er helt nytt, betales det ikke for felleskostnader. Det vil nok ta noen år før vedlikehold er nødvendig, men det kan være en idé å sette av en mindre sum månedlig allerede nå.
Rom som på tegning benevnes som bad/vaskerom er i rapporten satt som bad. Dette pga bruken.
Rom som på tegning benevnes som bod er i rapporten satt som Vaskerom/bod. Dette pga bruken.
Ifølge hjemmelshaver skal entreprenør utbedre avvik på våtrom før salg. Det tas som en forutsetning at utbedringer utføres etter gjeldene normer og forskrifter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløp i metall.
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak, takstoler i tre. Det er ingen inspeksjonsmuligheter for kaldloft. Ut fra tegning er det uansett svært begrenset plass.
Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. utvendig kledning i aluminium.
Tett inngangsdør.
Heve-/skyvedør med fullt glassfelt fra stue til veranda. Utvendig kledning i aluminium.
Delvis overbygd veranda mot sørvest, adkomst fra stue/kjøkken.
Utført i tre.
Trapp i tre til inngangsparti. Utført i tre.
Spotter i takoverbygg over veranda.

Utebod ved inngangsparti. Tett inngangsdør.
Betongdekke, ubehandlet gips på vegger og i himling.
Ventil i yttervegg.
Ca 2,35 m arbeidsbenk i tre. Ca 1,6 m hyller (Biltema, tilsv).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad, vaskerom og i ytre del av entré. Laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad og vaskerom, malte plater (gips) i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i alle rom.
Himling i entré er senket noe for å få plass til ventilasjon.

Nøyaktig oppbygning av etasjeskiller er ikke kjent. Gulv i utebod er støpt. Ut fra tegning er det REI30 brannskille mellom leilighetene.
Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. Siden bygget er så nytt, er det grunn til å tro at Radonmåling ble foretatt.
På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.
Malte dører med treramme og "midtfelt" av MDF.
Spotter i himling i flere rom.
Ca 1,5 m garderoreskap i entré, speil i front på "2/3" av skapet.
2 m garderoreskap (og ca 1,6 m kommoder) på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er satt opp med bakgrunn i TEK17. Det er lagt frem sjekkliste for tømmerarbeider ifm våtrom, og bilder av utførelsen.
Det er våtromsplater på vegg og fabrikkmalte himlingsplater i innvendig tak.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Det er ca 3,5 cm fall fra dør til sluk; 1,5 cm av dette er frem til nedsenket dusjsone.
Det er sluk i plast. Smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med slette hvite fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. 1,2 m skap med speil (ca 11 cm dypt, Vikingbad) og lyslist over benk. Vegghengt toalett (Svedeberg) med utenpåliggende cisterne. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det ble ikke foretatt hulltaking. Våtsoner er i yttervegg eller mot vaskerom/bod.

Vaskerom/bod

Rommet er satt opp med bakgrunn i TEK17. Det er lagt frem sjekkliste for tømmerarbeider ifm våtrom, men ikke for selve membranen.
Rommet er på tegning kalt bod, men er bygd opp som og i bruk som et vaskerom.
Det er våtromsplater på vegg og fabrikkmalte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Ingen annen oppvarming enn restvarme fra VV-bereder og vaskemaskin.
Det er ca 2-2,5 cm fall fra dør til sluk. Differansen skyldes at beslag over sluken ikke ligger 100 % vannrett.
Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det ble ikke foretatt hulltaking. Våtsoner er i yttervegg eller mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,3 m benk inkl ca 58 induksjon koketopp og ca 50 cm kum.
Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk. Ca 90 cm høy -/matskap. Integrert kjøle-/fryseskap.
Ca 4,6 m overskap inkl skap for ventilasjonsanlegg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vannstoppsystem, komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på vaskerom.
Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.
Stakemuligheter via sluk.
Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert i kjøkkeninnredningen.
Det er montert felles utekran på vegg mot nordvest
Ca 200 l VV-bereder plassert i vaskerom/bod.
Leiligheten har vannbåren varme. Fordelerskap i vaskerom/bod.
Ifølge merking i fordelerskap er det varme i gang (entré), bad og stue (2).
Normalt el-opplegg mtp stikk og kurser. Sikringsskap i vaskerom/bod, automatsikringer.
Det er montert utvendig elbil-lader.
Leiligheten har røykvarsler og slokkeapparat.
Fiber fra VKBB, 150/150. Skap for fiber i vaskerom/bod.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lav forstøtningsmur i betongstein mot nordvest, mot naboeiendom.
Svakt skrånende terreng inn mot eiendommen fra nordvest.
Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

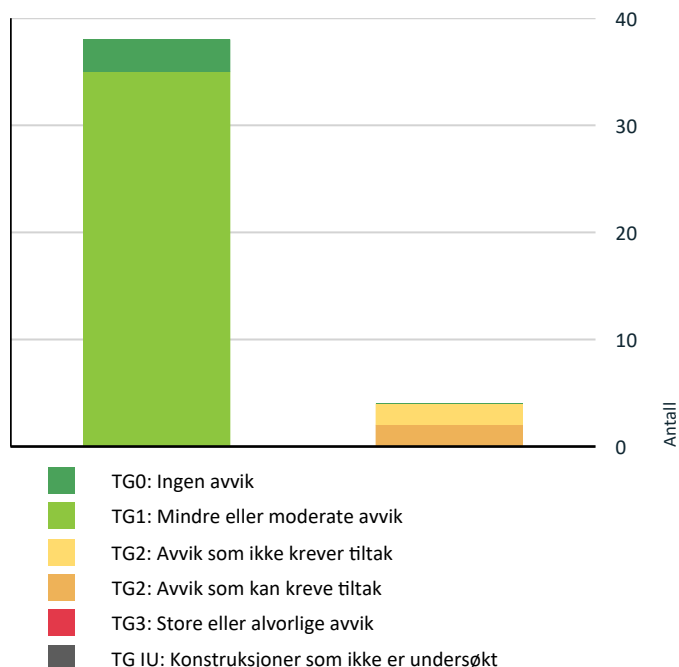
Tomannsbolig

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

Mindre endringer på plassering av innredning i bad og vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

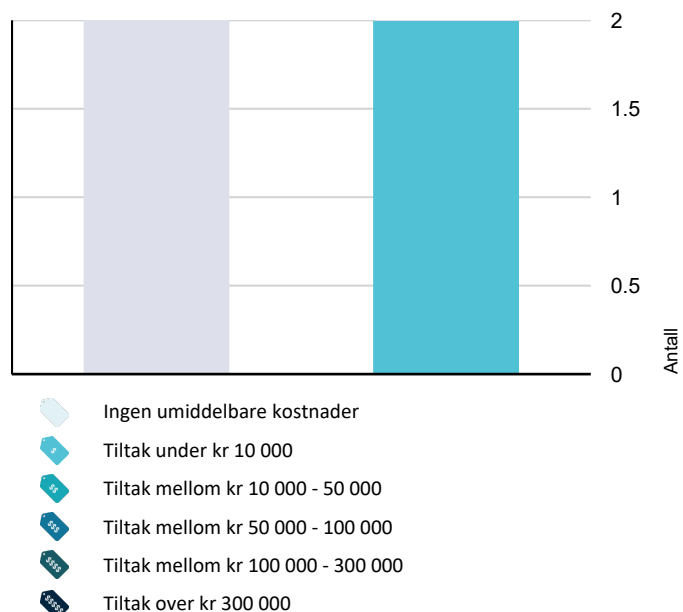
! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2024

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pga manglende stige ble taket "besiktiget" fra bakkenivå. Det var ikke mulig å stadfeste type taktekke, men det kan se ut som en takfolie.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende kledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak, takstoler i tre. Det er ingen inspeksjonsmuligheter for kaldloft. Ut fra tegning er det uansett svært begrenset plass.

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. utvendig kledning i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu på hovedsoverom og på kjøkken tar i sidekarm.
Pakning på hovedsoverom glipper nede til høyre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste avvik skal utbedres før salg som del av garantiarbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Dører

Tett inngangsdør.

Heve-/skyvedør med fullt glassfelt fra stue til veranda. Utvendig kledning i aluminium.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd veranda mot sørvest, adkomst fra stue/kjøkken. Utført i tre.



Veranda mot sørvest

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre til inngangsparti. Utført i tre.



Trapp til inngangsparti

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Spotter i takoverbygg over veranda.

TG 1 Utebod

Utebod ved inngangsparti. Tett inngangsdør.
Betongdekke, ubehandlet gips på vegger og i himling.
Ventil i yttervegg.
Ca 2,35 m arbeidsbenk i tre. Ca 1,6 m hyller (Biltema, tilsv).



Fra uteboden

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad, vaskerom og i ytre del av entré. Laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad og vaskerom, malte plater (gips) i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i alle rom.
Himling i entré er senket noe for å få plass til ventilasjon.

Noe mindre oppsprekking i fuging ved dør til vaskerom/bod.



Fra stua

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Nøyaktig oppbygning av etasjeskiller er ikke kjent. Gulv i utebod er støpt.
Ut fra tegning er det REI30 brannskille mellom leilighetene.

TG 1 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. Siden bygget er så nytt, er det grunn til å tro at Radonmåling ble foretatt.
På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører med treramme og "midtfelt" av MDF.

TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i himling i flere rom.

TG 1 TV og internett

Selger har ikke TV-abonnement. Fiber fra VKBB, 150/150. Skap for fiber i vaskerom/bod.

TG 1 Skap og reoler

Ca 1,5 m garderoreskap i entré, speil i front på "2/3" av skapet.
2 m garderoreskap (og ca 1,6 m kommoder) på hovedsoverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Rommet er satt opp med bakgrunn i TEK17. Det er lagt frem sjekkliste for tømmerarbeider ifm våtrom, og bilder av utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og fabrikkmalte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Stedvis glipper i fugging mellom bunnlist og sokkelflis. Mest ute i rommet, men også på et sted inne i dusjhjørnet.

Stedvis er det så liten avstand mellom bunnlist og sokkelflis (ned mot 1 mm) at det ikke blir plass til å fuge.

En del hul-lyd/bom i sokkelflis. Mest inne i dusjhjørne mot vaskerom/bod, men også andre steder i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger bør gås over og utbedres.

Hul-lyd/bom trenger ikke nødvendigvis være et alvorlig avvik, men kan være et signal på at flis er i ferd med å løsne.

Ifølge hjemmelshaver skal utbygger rette opp avvik før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på manglende fugging

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Det er ca 3,5 cm fall fra dør til sluk; 1,5 cm av dette er frem til nedsenket dusjsone.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk bad

ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. 1,2 m skap med speil (ca 11 cm dypt, Vikingbad) og lyslist over benk. Vegghengt toalett (Svedeberg) med utenpåliggende cisterne. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking. Våtsoner er i yttervegg eller mot vaskerom/bod.

ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Rommet er satt opp med bakgrunn i TEK17. Det er lagt frem sjekklister for tømmerarbeider ifm våtrom, men ikke for selve membranen. Rommet er på tegning kalt bod, men er bygd opp som og i bruk som et vaskerom.

ETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er våtromsplater på vegg og fabrikkmalte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuging mellom bunnlist og sokkelflis sprekker opp/mangler. Det er ikke brukt elastisk fugemasse.

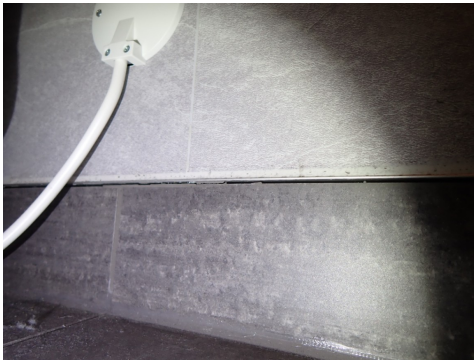
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges ny fuging, med elastisk fugemasse.

Ifølge hjemmelshaver skal utbygger rette opp avvik før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på oppsprekking/manglende fugemasse

ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Ingen annen oppvarming enn restvarme fra VV-bereder og vaskemaskin.

Det er ca 2-2,5 cm fall fra dør til sluk. Differansen skyldes at beslag over sluken ikke ligger 100 % vannrett.

ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk vaskerom/bod

ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin.



Vaskerom/bod

ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking. Våtsoner er i yttervegg eller mot bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,3 m benk inkl ca 58 induksjon koketopp og ca 50 cm kum. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk. Ca 90 cm høy-/matskap. Integrert kjøle-/fryseskap.

Ca 4,6 m overskap inkl skap for ventilasjonsanlegg. Vannstoppssystem, komfyrvakt.

Døra på det ene høyskapet tar sa vidt i skroget.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.
Stakemuligheter via sluk.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert i kjøkkeninnredningen.
For å komme til ifm med filterskift, må fronten ifølge hjemmelshaver skyves litt opp og dras ut.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert felles utekran på vegg mot nordvest

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i vaskerom/bod.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme. Fordelerskap i vaskerom/bod.
Ifølge merking i fordelerskap er det varme i gang (entré), bad og stue (2).

Ene låsen på fordelerskap lot seg ikke lukke på befaringen.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt opplegg mtp stikk og kurser. Sikringsskap i vaskerom/bod, automatsikringer.

Det er montert utvendig elbil-lader.

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.
2024 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for installering (byggeår) samt tilleggsarbeider ifm montering av elbil-lader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Leiligheten har røykvarsler og slokkeapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur i betongstein mot nordvest, mot naboeiendom.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng inn mot eiendommen fra nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Skrånende terreng på naboeiendom kan det uansett ikke gjøres noe med. Endret klima og våtere vinter gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengtet skråner fra nordvest

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/75 m²

Tomannsbolig: Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom,
Vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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 3 800 000

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvebakken 81A ,8403 SORTLAND 71 m ² 2002 2 sov	07-04-2022	2 550 000	3 010 000		3 010 000	42 394
2 Bakkelia 44A ,8403 SORTLAND 71 m ² 2006 2 sov	18-08-2022	2 850 000	2 825 000		2 825 000	39 789
3 Bakkelia 30A ,8403 SORTLAND 71 m ² 2005 2 sov	06-11-2023	2 800 000	2 600 000		2 600 000	36 620
4 Elvebakken 83A ,8403 SORTLAND 70 m ² 2002 2 sov	23-01-2024	2 700 000	2 400 000		2 400 000	34 286
5 Bakkelia 28B ,8403 SORTLAND 112 m ² 2004 4 sov	28-08-2025	3 850 000	3 850 000		3 850 000	33 478
6 Bakkelia 34B ,8403 SORTLAND 112 m ² 2005 4 sov	28-10-2024	3 600 000	3 700 000		3 700 000	32 174
7 Bakkelia 38B ,8403 SORTLAND 104 m ² 2006 3 sov	17-08-2025	3 650 000	3 650 000		3 650 000	31 739
8 Gunsteins vei 8A ,8403 SORTLAND 106 m ² 1966 3 sov	08-01-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	23 770

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	8 682
Eiendomsskatt	Kr.	4 422
Vann og avløp	Kr.	6 853
Renovasjon	Kr.	5 516
Vedlikehold	Kr.	500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

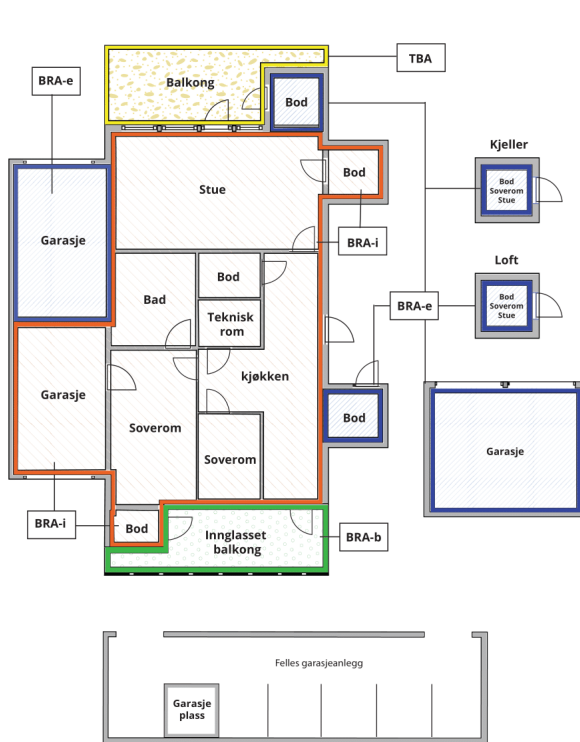
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	5		80	27
SUM	75	5			27
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, vaskerom/bod, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Areal ved inngang utgjør ca 7,3 m² av Terrasse og Balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer på plassering av innredning i bad og vaskerom.

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?

Kommentar: Leiligheten er fra 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	75	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2302		2	642.1 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse Snekkerveien 3 A							
Hjemmelshaver Johansen Kristoffer, Hovlund Rikke Langseth							
Boligselskap Snekkerveien 3A		Eierandel 1 / 2					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet ved Strandskog, like sør for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

På tilsendte reguleringsplankart fra kommunen er området definert som landbruksområde.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset innkjørsel og parkeringsareal. Grøntareal mot sørøst.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

Kun selve leiligheten. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og flermannsboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
978 886	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2024

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr 60933621081	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 8 682
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	14.10.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	19.05.2023		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet 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/U5161>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.10.2025 12:47

Eiendomsdata verifisert: 14.10.2025 12:46

GÅRDSKART 1870-15/2302/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2302/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.6

0.0

0.6

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.6

0.0

0.6

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.6

0.0

0.6

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.6

0.0

0.6

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

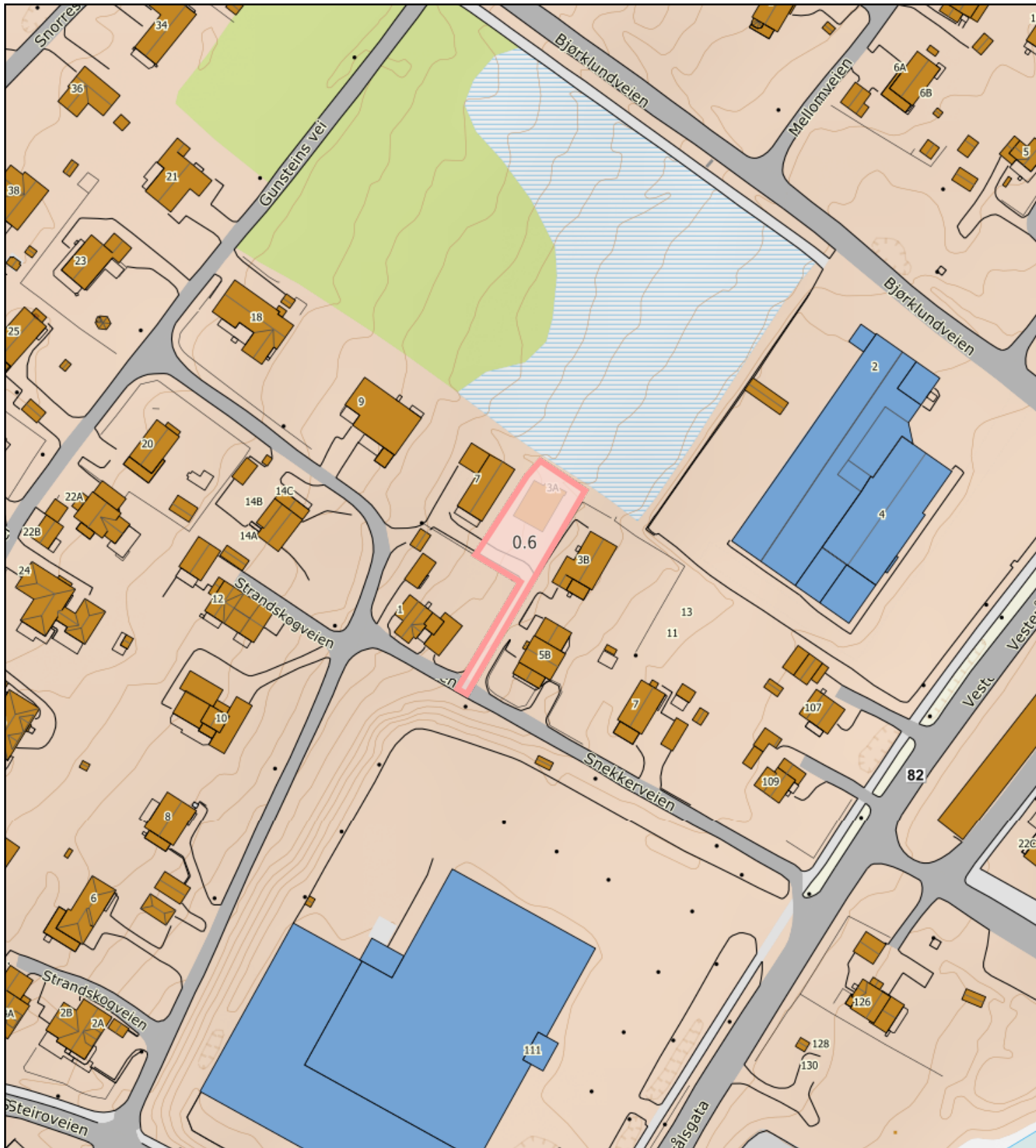
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.10.2025 12:48

Eiendomsdata verifisert: 14.10.2025 12:46

GÅRDSKART 1870-15/2302/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2302/0

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	0.0
0.6	0.6
0.0	0.0
0.6	0.6

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressurgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 14.10.2025 12:48 Eiendomsdata verifisert: 14.10.2025 12:46	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table><tr><td> </td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Produktiv skog *</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Annet markslag</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Bebygdt, samf., vann, bre</td><td>0.6</td><td>0.6</td></tr><tr><td> </td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Sum</td><td>0.6</td><td>0.6</td></tr></table>		Fulldyrka jord	0.0			Overflatedyrka jord	0.0			Innmarksbeite	0.0	0.0		Produktiv skog *	0.0	0.0		Annet markslag	0.0			Bebygdt, samf., vann, bre	0.6	0.6		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	0.6	0.6	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
	Fulldyrka jord	0.0																																
	Overflatedyrka jord	0.0																																
	Innmarksbeite	0.0	0.0																															
	Produktiv skog *	0.0	0.0																															
	Annet markslag	0.0																																
	Bebygdt, samf., vann, bre	0.6	0.6																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	0.6	0.6																															
GÅRDSKART 1870-15/2302/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/2302/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																																	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																		

Egenerklæring

Snekkerveien 3 A, 8403 SORTLAND

30 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Snekkerveien 3 A

Postadresse

Snekkerveien 3 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eierene av boligen har bodd der siden mai 2024 til d.d.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94197938

Informasjon om selger

Selger

Hovlund, Rikke Langseth

Selger

Johansen, Kristoffer

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i silikon i dusj, som har ført til vann under flisene på badet. Vannet kom opp mellom fugene på gulvflisene noen steder på badgulvet. Dette førte til at dørterskel løftet seg på grunn av fukten. Dette er utbedret av byggherre ved å legge ny silikon i dusjsone og skifte dørterskel. Det har ikke vært plager i senere tid.

Det er også fylt i silikon i hjørnet ved toalettet, opp mot vegg, da silikonen var oppsprukket.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter hull i silikon i dusjsone, som førte til vann under flisene på badet, har byggherre lagt ny silikon i dusj og byttet dørterskel inn til badet. Det er også fylt i silikon i hjørnet med toalettet, opp mot vegg, da silikonen var oppsprukket.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Blink Hus Nordteam

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



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

Det er skiftet to terrassebord på veranda, grunnet feilkapp og dårlige skjøter. Vindu på gjestesoverom er justert, da det var vanskelig å lukke. Vinduet på hovedsoverom er sendt inn reklamasjon på grunnet samme feilen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blink Hus Nordteam

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert elbil-lader, og satt inn overspenningsvern i sammenheng med det arbeidet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024



10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrikerfirma har montert lysstripe langs yttervegg, på oppdrag av byggherre. Arbeidet var ikke gjort til vi overtok leiligheten, og ble derfor montert etter overtakelse.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABC EL-montasje

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**
Det er byggeplaner på nabotomten nord for boligen. Vi har ikke fått nabovarsel, og har ikke noen annen informasjon.
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Byggherre har sendt reklamasjon på et Nordan-vindu på hovedsoverom, grunnet vanskeligheter for å lukke.
På ettårs -befaring ble det oppdaget en treg lysbryter til spotter i tak kjøkken. Vi venter på elektriker som skal fikse dette.
Rørlegger skal komme å se på toalettet - knappene henger seg opp ved nedskylling.

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 95457884

Egenerklæringsskjema

Name
Johansen, Kristoffer

Date
2025-10-30

Identification

 Johansen, Kristoffer

Name
Hovlund, Rikke Langseth

Date
2025-10-30

Identification

 Hovlund, Rikke Langseth



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

Egenerklæringsskjema

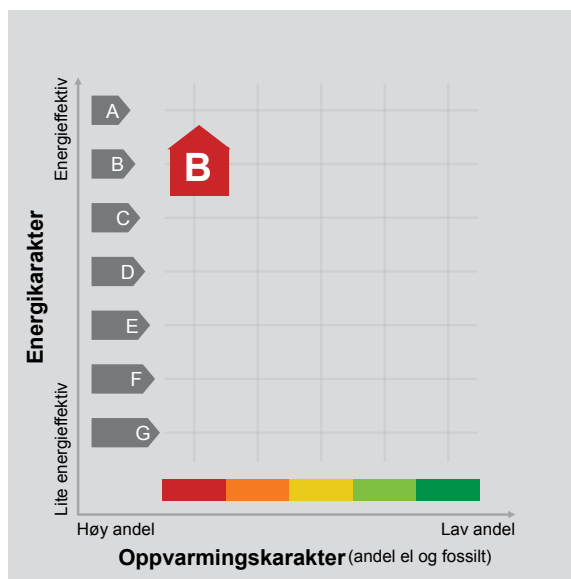
Signed by:

Johansen, Kristoffer	30/10-2025	BANKID
Hovlund, Rikke Langseth	15:24:12	BANKID
	30/10-2025	
	15:21:45	

ENERGIATTEST



Adresse	Snekkerveien 3A
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2302
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301337718
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-180572
Dato	15.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til varmløst vann)

- Luft kort og effektivt

- Termomat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Snekkerveien 3A

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steiroveien kryss Linje 754	4 min 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	3 min
Bjørklundveien 4	5 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

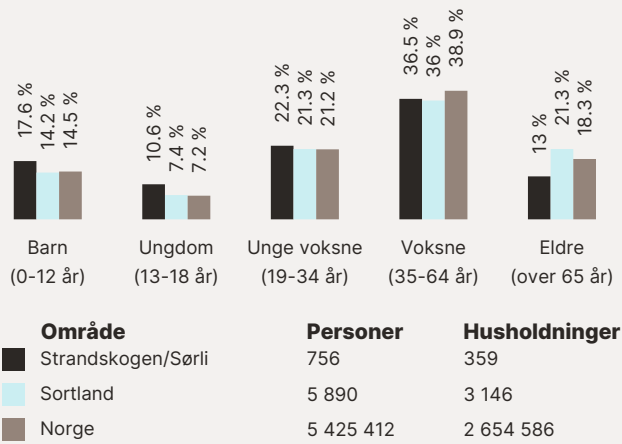


Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	7 min 0.7 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	4 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	14 min 1.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100
-  Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

-  Lamarka skole
Ballspill

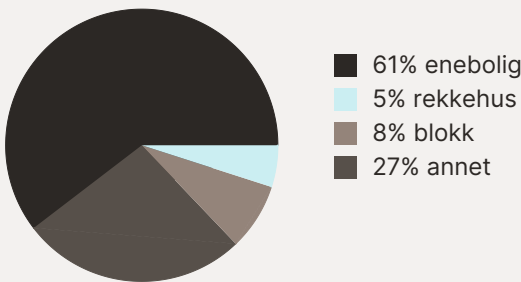
9 min 
0.7 km
-  Blåbyhallen Sortland
Friidrett

11 min 
1 km
-  Frisk Sortland

18 min 
-  Feel24 Kjøpmannsgata

19 min 

Boligmasse



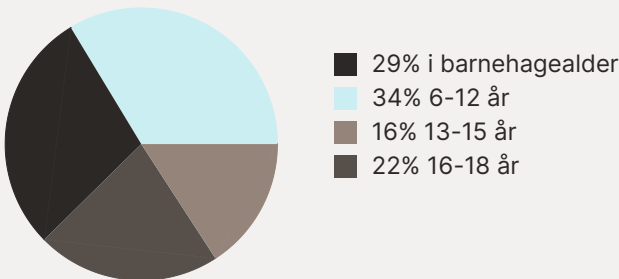
Varer/Tjenester

-  Sortland Senter

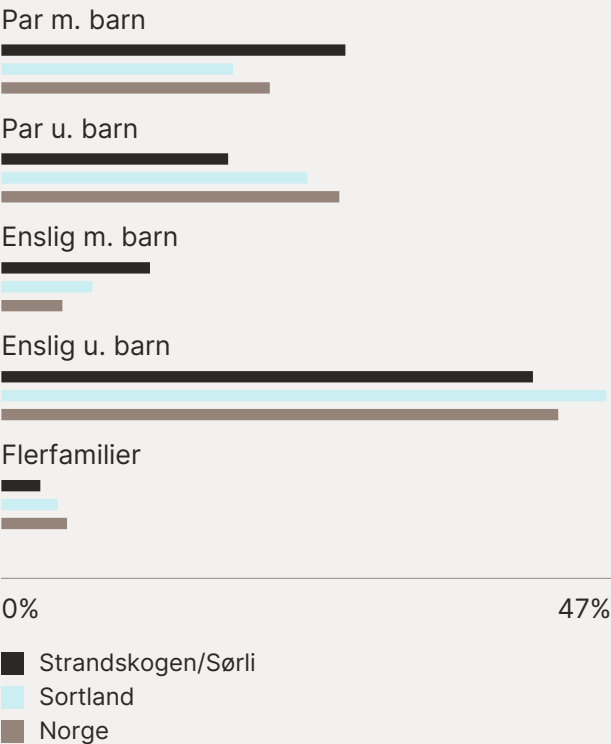
15 min 
-  Apotek 1 Blåbyen

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

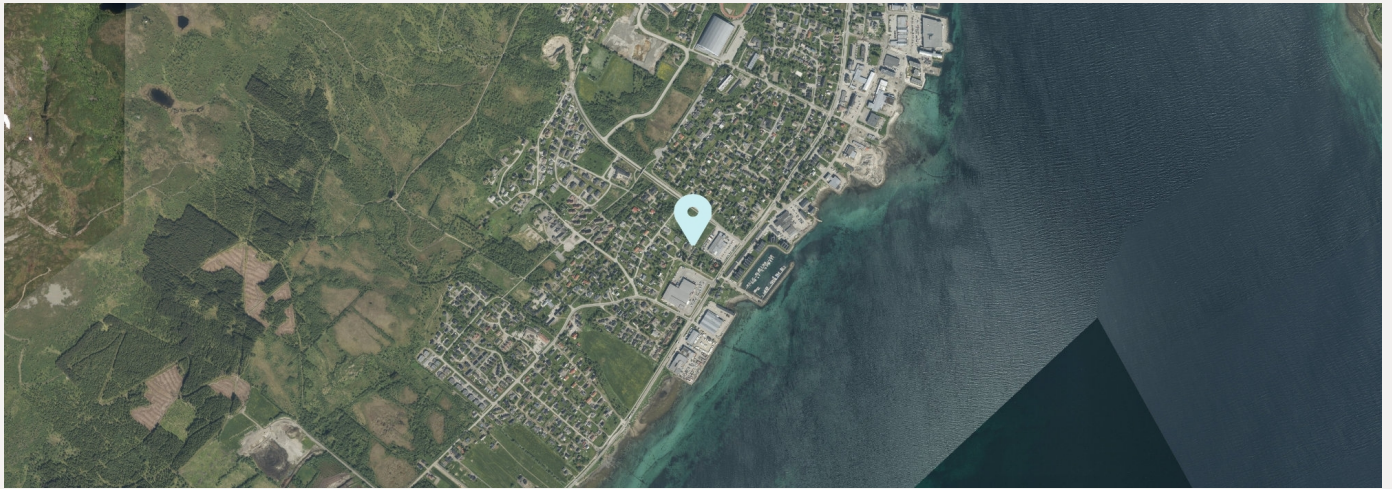


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplan for Strandskogjordan

g.nr.15, b.nr. 17, 1664 og 904

Sortland kommune

Planid 1870-2015326

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Sortland kommunestyre 22.09.2016

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart vedtatt 22.09.2016.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for næring, herunder forretningsvirksomhet med parkering og tilhørende grønnstruktur.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
Næring/forretning

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass

Nr. 3 Grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Planen viser tillatt arealbruk innenfor planavgrensningen. Innenfor byggeområdet skal det etableres grønnstrukturer med gressarealer og beplantning. Skråninger/skjæringer skal enten revegeteres med stedlige masser/vegetasjonsdekke, jordkles og tilsåes og/eller etableres som natursteinmur eller tilsvarende.

§ 2.2 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart.

Installasjoner for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor planområdet. Slike installasjoner skal inngå som del av øvrig bygningsmasse.

§ 2.3 Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan -og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn som et minimumskrav. Ytterligere tilpasninger skal gjøres i samråd med kommunalt råd for likestilling av funksjonshemmede.

§ 2.4 Reflekterende materialer som er definert som reflekterende på

byggningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer. Fargesetting av bygg skal ta utgangspunkt i «Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland – 30.01.14», men kan også tilpasses leietakers designprofil.

- § 2.5 Matjord skal tas vare på og disponeres til aktivt jordbruksformål i samråd med landbruksmyndighet.
- § 2.6 Gjeldende normer for vei, vann og avløp skal legges til grunn som minimumskrav for dimensjonering av slike tiltak og omtales i VA – plan jf. § 6.1
- § 2.7 Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med Plan- og Bygningslovens kap.17 for opparbeiding av infrastruktur som vei, vann og avløpsanlegg i tilknytning til og innenfor planområdet jf. § 7.4

§ 3 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Utnyttelsesgrad

Samlet BRA for planområdet skal ikke overstige 6000 m².

§ 3.2 Vareutvalg

Jf. definisjoner i *Byplan for Sortland* tillates følgende vareutvalg og størrelse:

- Plasskrevende varer 4500m²
- Dagligvare 1500m²
- Det tillates at denne virksomheten markedsføres og drives under et. Ved etablering av ny virksomhet gjelder Byplanens bestemmelser §§ 2.9.1 og 2.10.1.
- Annen handel og servicevirksomhet enn det som beskrives over i strekpunkt 1. og 2. tillates ikke.

§ 3.3 Plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.
- Topp bygning skal ikke overstige kote +14,5

§ 3.4 Utforming

- Hovedform, materialbruk og fasadeutforming skal ha et moderne uttrykk. Bygningen skal ha en god estetisk og arkitektonisk kvalitet.
- Hele området, med bygg og uterom skal fremstå helhetlig.
- For å skape variasjon og bryte ned størrelsen på bygningen, skal anlegget utformes med flere differensierte bygningsvolum. Volumene skal ha varierte høyder og dimensjoner.
- Volumene skal understøttes av materialbruk og fargebruk jf § 2.4
- Fremhevede partier og inngangspartier skal ha et uttrykk og materialbruk som avviker fra den generelle fasaden.
- Bygningen skal ikke fremstå som et lagerbygg.

§ 3.5 Parkering

Det skal opparbeides 1 p-plass per 50 m² BRA.

Det tillates minimum 120 p-plasser på terreng. 10 av disse skal være HC p-

plasser.

Sykkelparkering og oppstillingsplass for motorsykler skal opparbeides på eget areal i nærhet til inngang.

§ 3.6 **Detaljert utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal ligge ved rammesøknad. Utomhusplan skal vise:

- Belysning
- Oppstillingsplasser
- Materialbruk i fast dekke
- Vegetasjon (plassering og type)
- Sjøppelhåndtering
- Skilting
- Møblering
- Universel utforming: ledelinjer, oppvarmede areal, kontraster m.m

Utomhusarealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for tiltak. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Terrenget skal opparbeides slik at det utgjør en grønn buffersone mot naboer vest og nord for planområdet.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 Planområde skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 4.2 Fri sikt i veikryss for kommunale veier skal minimum utgjøre en sikttrekant i nivå 0,5 meter over kjøreveiene på 20 x 20 meter. For veikryssene ut mot fylkesveg defineres frisisiktsone i vegnormalens bestemmelser.

§ 4.3 Vegbelysning og belysning for parkeringsarealer skal fremgå av utomhusplan.

§ 4.4 Fast dekke skal anlegges med en kombinasjon av to eller flere typer dekke. eks. asfalt og belegningsstein. Dette skal fremgå av utomhusplan.

§ 5 **AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE**

§ 5.1 Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles umiddelbart jfr. lov om kulturminner.

§ 6 **MILJØ**

§ 6.1 **Vann og avløp**

- V/A plan skal utarbeides og godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.
- VA-plan skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.
VA-planen skal vise:
 - Ledningsnett og tilkobling til kommunal vannforsyning og kommunalt utslipp
 - Brannkummer etableres i henhold til brannkonsept.
 - Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.

§ 6.2 Renovasjon

Avfallshåndtering skal primært foregå innomhus, eventuelt skjermet/skjult for innsyn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 7.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vegløsningene (herunder blant annet; kryss, fortau, busslomme og avkjørselssanering) være opparbeidet iht. reguleringsplanen.
- § 7.2 Før det gis brukstillatelse skal utomhusarealer være opparbeidet i samsvar med utomhusplanen. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.
- § 7.3 Før det gis brukstillatelse skal VA-anlegg være opparbeidet i henhold til vann- og avløpsplan jf. § 6.1.
- § 7.4 Hvis reguleringsplanen med tilhørende tiltak utløser utbyggingsavtale, skal godkjent utbyggingsavtale foreligge før byggetillatelse blir gitt.

Sist revidert: 18.10.16

	Sortland kommune Byggesak		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
			Jp.ID: 24/32508		
Ansvarlig søker: Nordteam Bygg As (Blink Hus) 8401 SORTLAND		Tiltakshaver: Nordteam Bygg As (Blink Hus) 8401 SORTLAND			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Snekkerveien 3A		Gnr.: 15	Bnr.: 2302	Fnr.:	Seksjonsnr.:
Tiltakstype: Oppføring av ny, horisontaldelt tomannsbolig på 2 etasjer, inkl. utvendig sportsbod og parkeringsplasser					
Dato søknad om tiltak og dispensasjon:		Dato tillatelse og dispensasjon gitt:	Dato brukstillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:	
Søknad om tillatelse: 20.06.2023 Søknad om dispensasjon: 09.02.2024		Tillatelse: 04.04.2024 Dispensasjon: 21.03.2024	07.05.2024	17.09.2024	
Vedtaksdato: 02.10.2024	Delegert saksnr.: 442/24				
Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.					
Merknader: Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.					
Sted: Sortland	Dato: 02.10.2024	Underskrift: Halvor Andre Saga <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.</i>			
Klagerett: Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.					



Kommune: 1870 - SORTLAND
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 2302

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.04.2025 kl. 14:04

Produsert av: Brynjar Larssen - 1870 Sortland

Dette dokumentet viser resultatet av Seksjonering ført 22.05.2024.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikkelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/utdragmatrikkel**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 12.08.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 2302 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	642,1 m2	
Beregna areal for 15 / 2302 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	642,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1870 - 15 / 2302 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 1870 - 15 / 2302 / 0 / 2			1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	22.05.2024	Tinglyst		31.05.2024	Larsbryn 22.05.2024
Seksjonering	24/2578		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Etablert/Endret	1870 - 15/2302	
	23/7238		Etablert/Endret	1870 - 15/2302/0/1	
			Etablert/Endret	1870 - 15/2302/0/2	

Oversiktskart

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7619300

7619250

7619200

7619150

15 / 2302

N

40m

516050

516100

516150

516200

516250

516300

Her vises de
matrikkelenheter som
utvalgte forretninger gjelder:



Oversiktskart for 15 / 2302

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7619300

7619250

7619200

7619150

15 / 2302

N

40m

516050

516100

516150

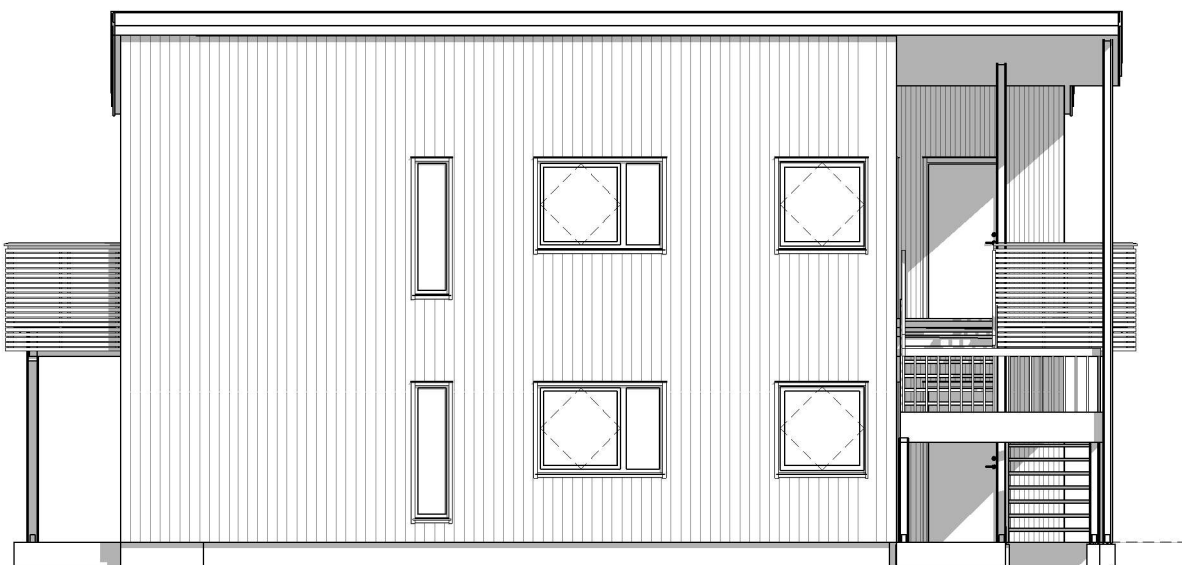
516200

516250

516300



Fasade Sør/Vest



Fasade Sør/Øst

BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

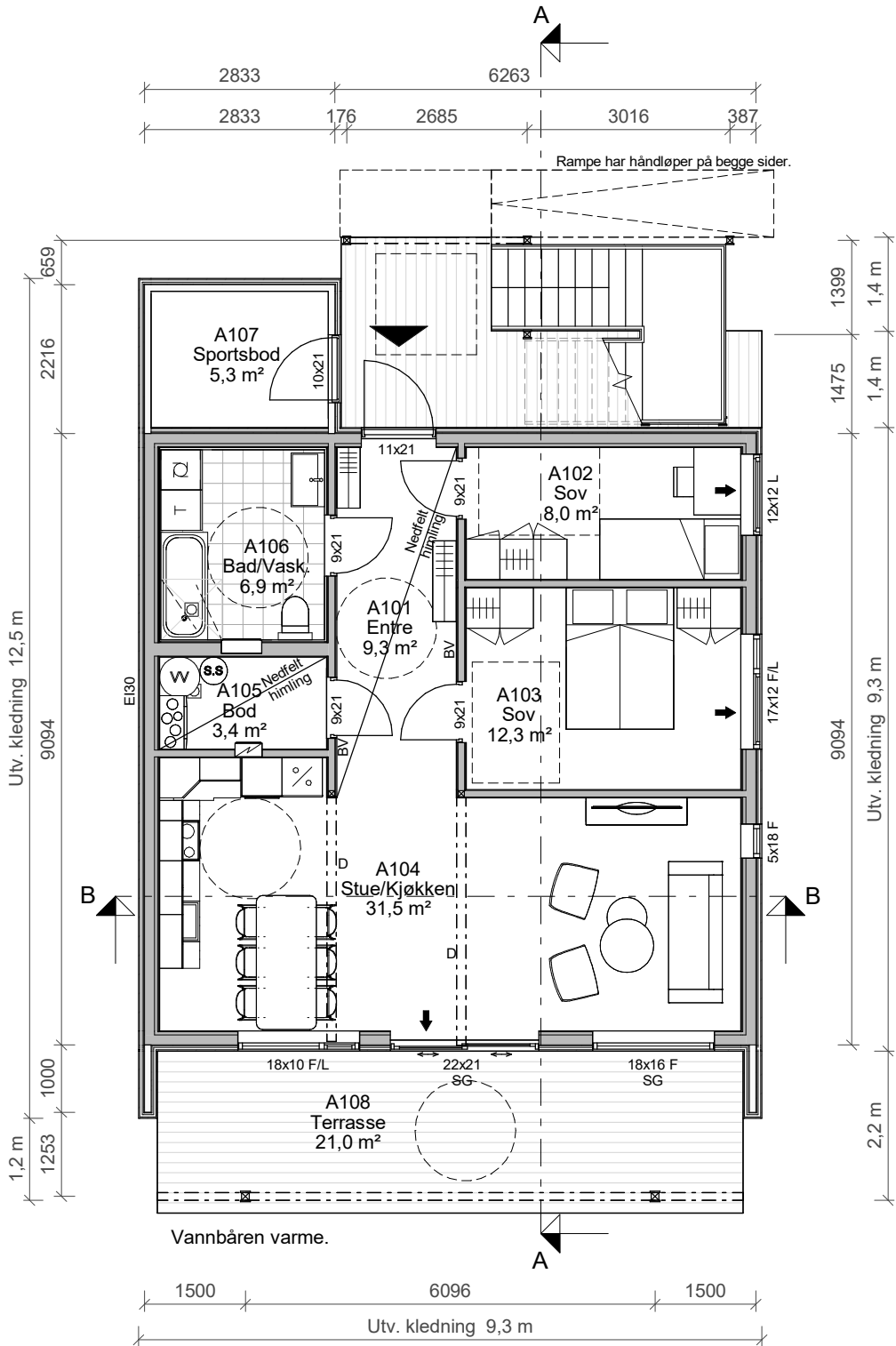
MEDLEM: Nordteam Bygg AS	
TILTAKSHAVER: Nordteam Bygg AS	G.nr/B.nr: 15/2302
BYGGEPLASS: Snekkerveien 3A	KOMMUNE: Sortland

A	19.05.23	Fjernet gulv med plass til ventilasjon, nedfelt himling i bod og gang.	HH
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: Fasader		FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Snekkerveien 3A - Tomannsbolig		KONTR: BRJ	PROSJEKT NR: 20230322
ARKITEKT: MG Arkitekter AS	DATO: 10.05.23	TEGN: HH	REV: A
			TEGN.NR: 42-FA-01

Arealtabell (BRA) Åpent			
Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m²)
Plan 01	Inngang	Åpent	15,7
Plan 01	Overbygd	Åpent	18,5
			34,2

Fasade Nord/Vest



Symbolforklaring:

- ➡ = Adkomst Hovedinngang
- ➡ = Rømningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- S = Synlig innv. søyle
- SD = Synlig Drager
- DM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Fasade Nord/Øst

Fasade Sør/Vest

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,35m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.
- Ved tilgjengelig bolig:**
 - Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.
- Dimensjonerende forutsetninger:**
 - Brannklasse BKL: 1
 - Risikoklasse RKL: 4
 - Lystransmisjon beregnet med LT= 0.63

Fasade Sør/Øst

Arealtabell (BYA)

Areal netto	Areal (m²)
130,7	131

Arealtabell (BRA)

Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m²)
Plan 01	Bod	S-rom	4,6
Plan 01	Opphold, gang, sov og bad	P-rom	70,7
Plan 01	Sportsbod	S-rom	5,3
			80,6

BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Nordteam Bygg AS	
TILTAKSHAVER: Nordteam Bygg AS	G.nr/B.nr: 15/2302
BYGGEPLASS: Snekkerveien 3A	KOMMUNE: Sortland

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	19.05.23	Fjernet gulv med plass til ventilasjon, nedfelt himling i bod og gang.	HH

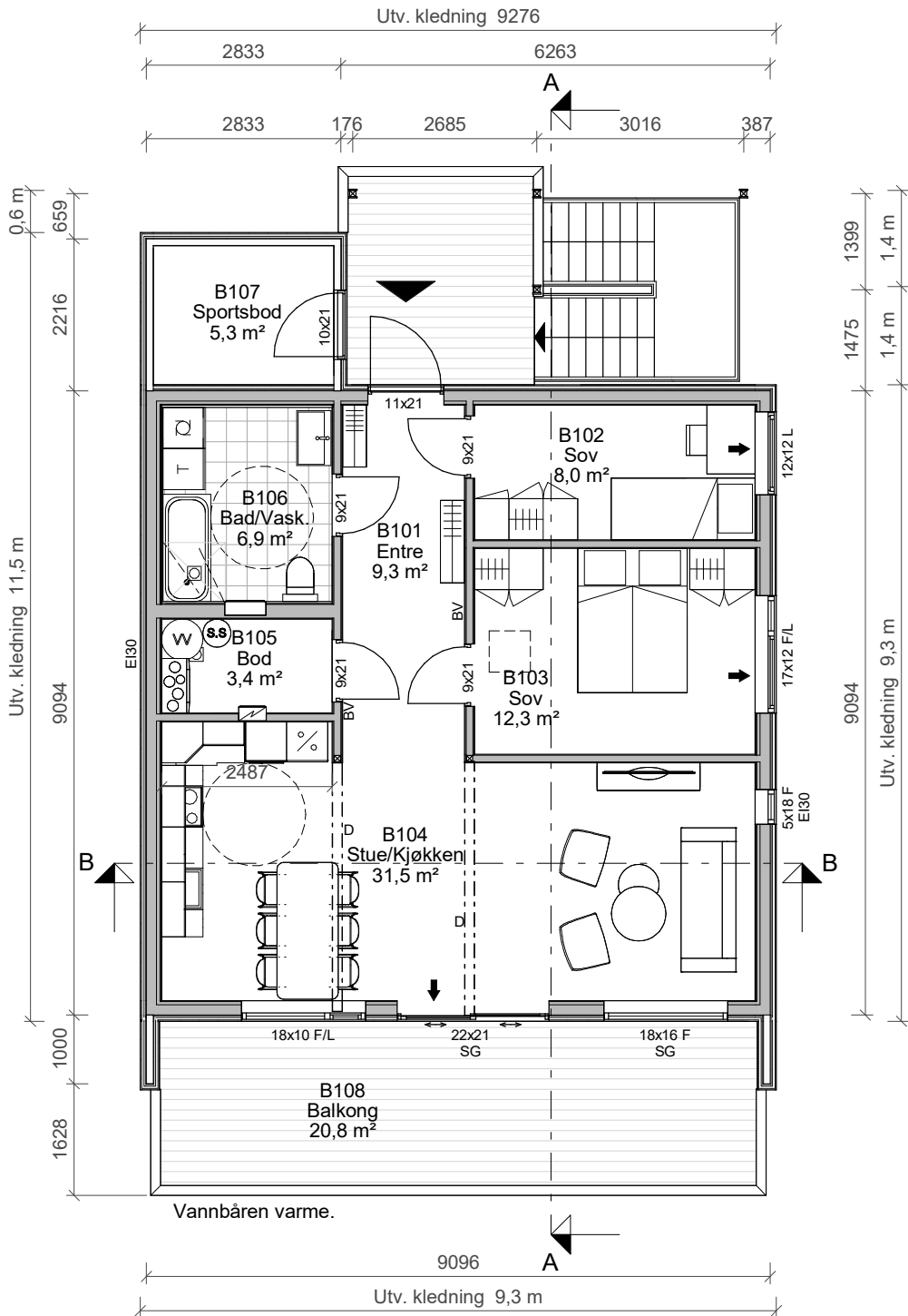
TEGN, INNHOLD: Plan 01			FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Snekkerveien 3A - Tomannsbolig			KONTR: BRJ	PROSJEKT NR: 20230322
ARKITEKT: MG Arkitekter AS	DATO: 10.05.23	TEGN: HH	REV: A	TEGN.NR: 22-PL-11

Arealtabell (BRA) Åpent			
Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m²)
Plan 02	Inngang	Åpent	15,7
Plan 02	Overbygd	Åpent	18,5
			34,2

Fasade Nord/Vest

- Symbolforklaring:**
- ▲ = Adkomst Hovedinngang
 - ➔ = Rømningsvei
 - BV = Bærevegg
 - D = Drager
 - S = Synlig innv. søyle
 - SD = Synlig Drager
 - DM = Drager i møne
 - SG = Sikkerhetsglass

Fasade Nord/Øst



Fasade Sør/Vest

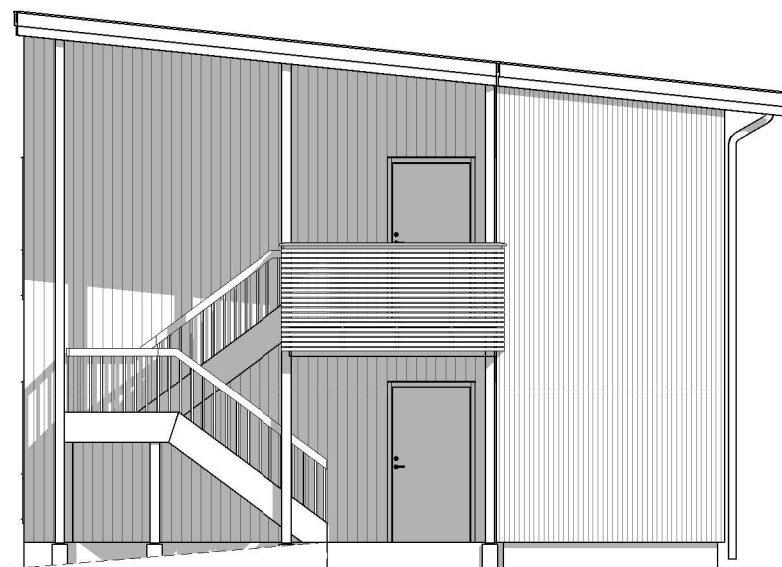
- MERKNADER:**
- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
 - Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
 - BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
 - Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
 - Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,35m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
 - Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
 - Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
 - Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
 - For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
 - Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.
 - Ved tilgjengelig bolig:**
 - Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.
 - Dimensjonerende forutsetninger:**
 - Brannklasse BKL: 1
 - Risikoklasse RKL: 4
 - Lystransmisjon beregnet med LT= 0.63

Fasade Sør/Øst

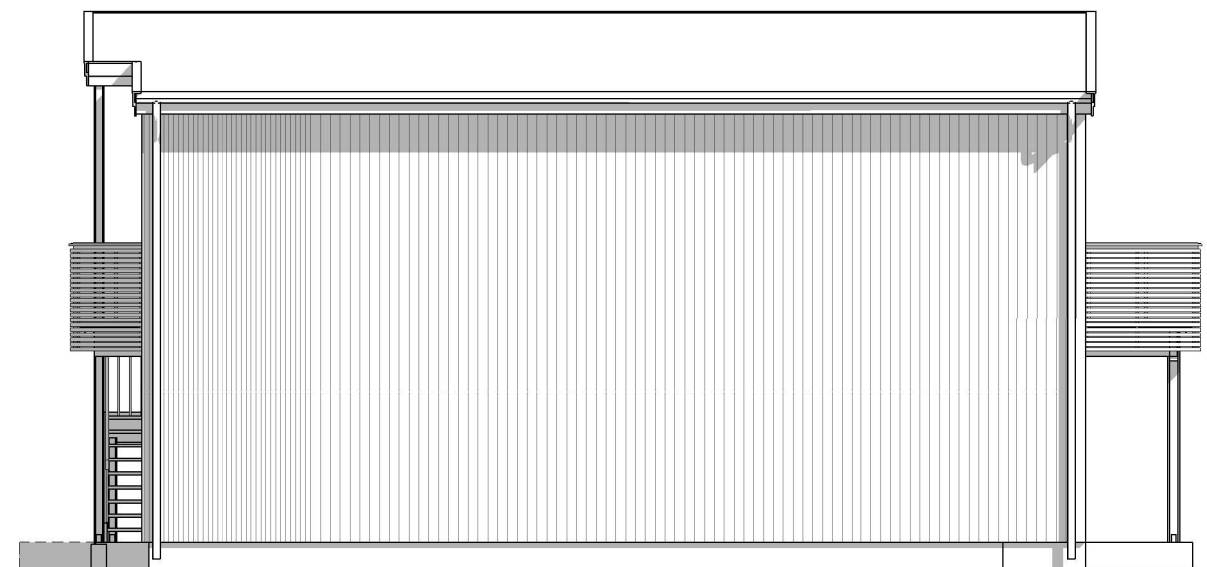
Arealtabell (BYA)			
Areal netto		Areal (m²)	
130,7		131	
Arealtabell (BRA)			
Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m²)
Plan 02	Bod	S-rom	4,6
Plan 02	Opphold, gang, sov og bad	P-rom	70,7
Plan 02	Sportsbod	S-rom	5,3
			80,6

BYGGEMELDINGSTEGNING

	Utarbeidet av:  E-mail: post@mgarkitekter.no	MEDLEM:								TEGN, INNHOLD:		FORMAT:	MÅLESTOKK:
		Nordteam Bygg AS								Plan 02		A3	1 : 100
		TILTAKSHAVER:		G.nr/B.nr:						PROSJEKT:		KONTR:	PROSJEKT NR:
		Nordteam Bygg AS		15/2302						Snekkerveien 3A - Tomannsbolig		BRJ	20230322
		BYGGEPLASS:		KOMMUNE:						ARKITEKT:		DATO:	TEGN:
Snekkerveien 3A		Sortland						MG Arkitekter AS		10.05.23	HH	A	22-PL-21
												</	



Fasade Nord/Øst



Fasade Nord/Vest

BYGGEMELDINGSTEGNING



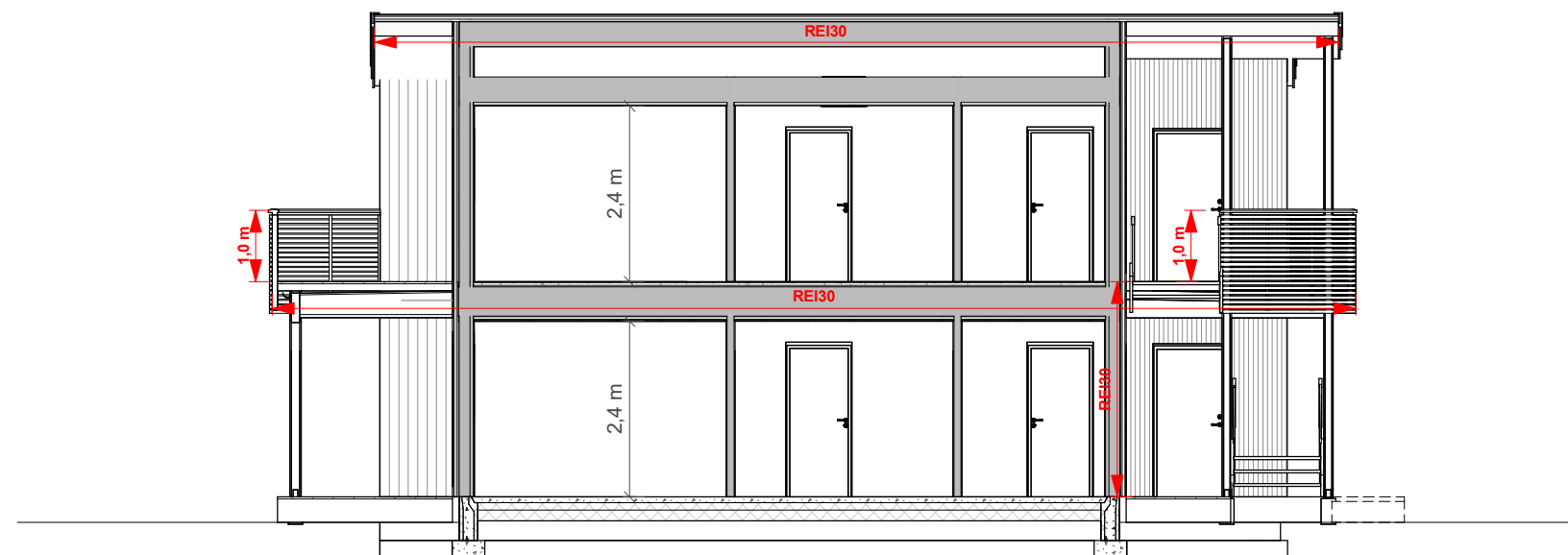
Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Nordteam Bygg AS	
TILTAKSHAVER: Nordteam Bygg AS	G.nr/B.nr: 15/2302
BYGGEPLASS: Snekkerveien 3A	KOMMUNE: Sortland

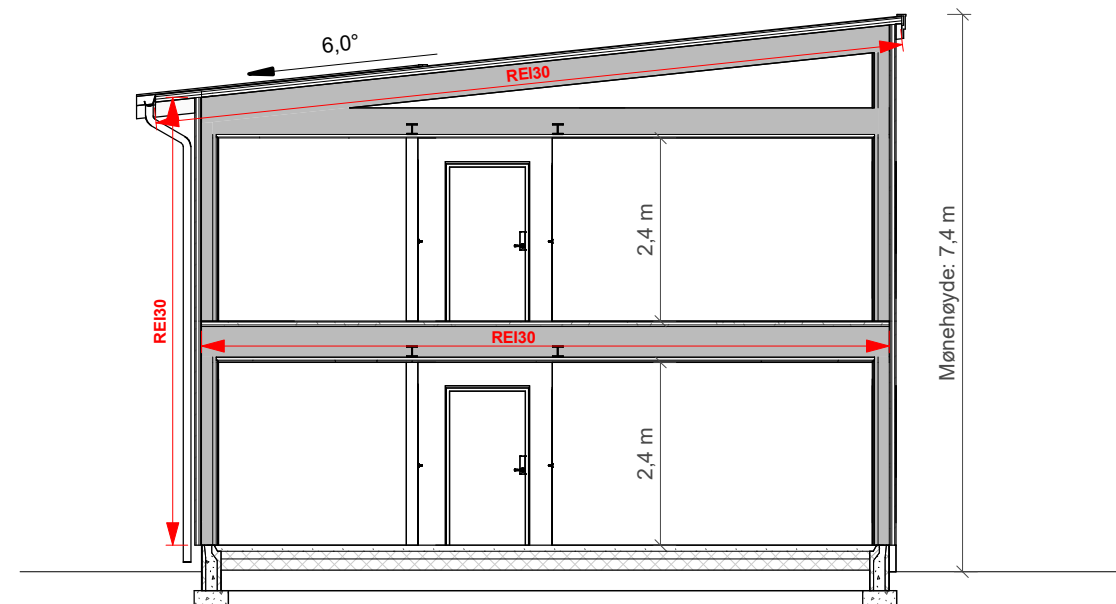
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	19.05.23	Fjernet gulv med plass til ventilasjon, nedfelt himling i bod og gang.	HH

TEGN, INNHOLD: Fasader		FORMAT: A3	MÅLSTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Snekkerveien 3A - Tomannsbolig		KONTR: BRJ	PROSJEKT NR: 20230322
ARKITEKT: MG Arkitekter AS	DATO: 10.05.23	TEGN: HH	REV: A
		TEGN.NR: 42-FA-02	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Snitt A



Snitt B

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,35m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0.63

BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:



E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Nordteam Bygg AS

TILTAKSHAVER:

Nordteam Bygg AS

BYGGEPLASS:

Snekkerveien 3A

G.nr/B.nr:

15/2302

KOMMUNE:

Sortland

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	19.05.23	Fjernet gulv med plass til ventilasjon, nedfelt himling i bod og gang.	HH

TEGN, INNHOLD:

Snitt

PROSJEKT:

Snekkerveien 3A - Tomannsbolig

ARKITEKT:

MG Arkitekter AS

DATO:

10.05.23

TEGN:

HH

FORMAT:

A3

KONTR:

BRJ

REV:

A

MÅLESTOKK:

1 : 100

PROSJEKT NR:

20230322

TEGN.NR:

42-SN-01



Sortland kommune

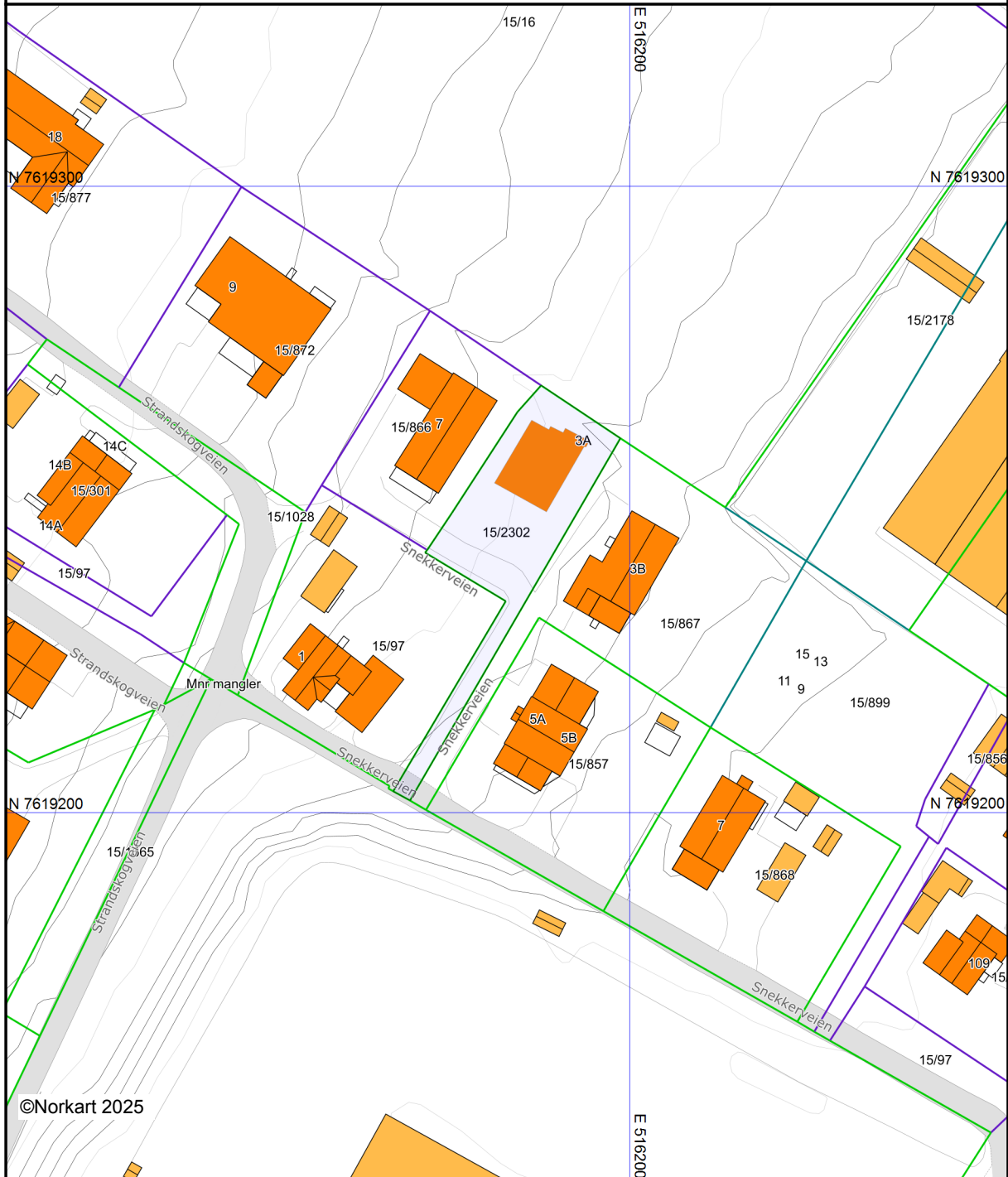
Grunnkart

Eiendom: 15/2302/0/2
Adresse: Snekkerveien 3A
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

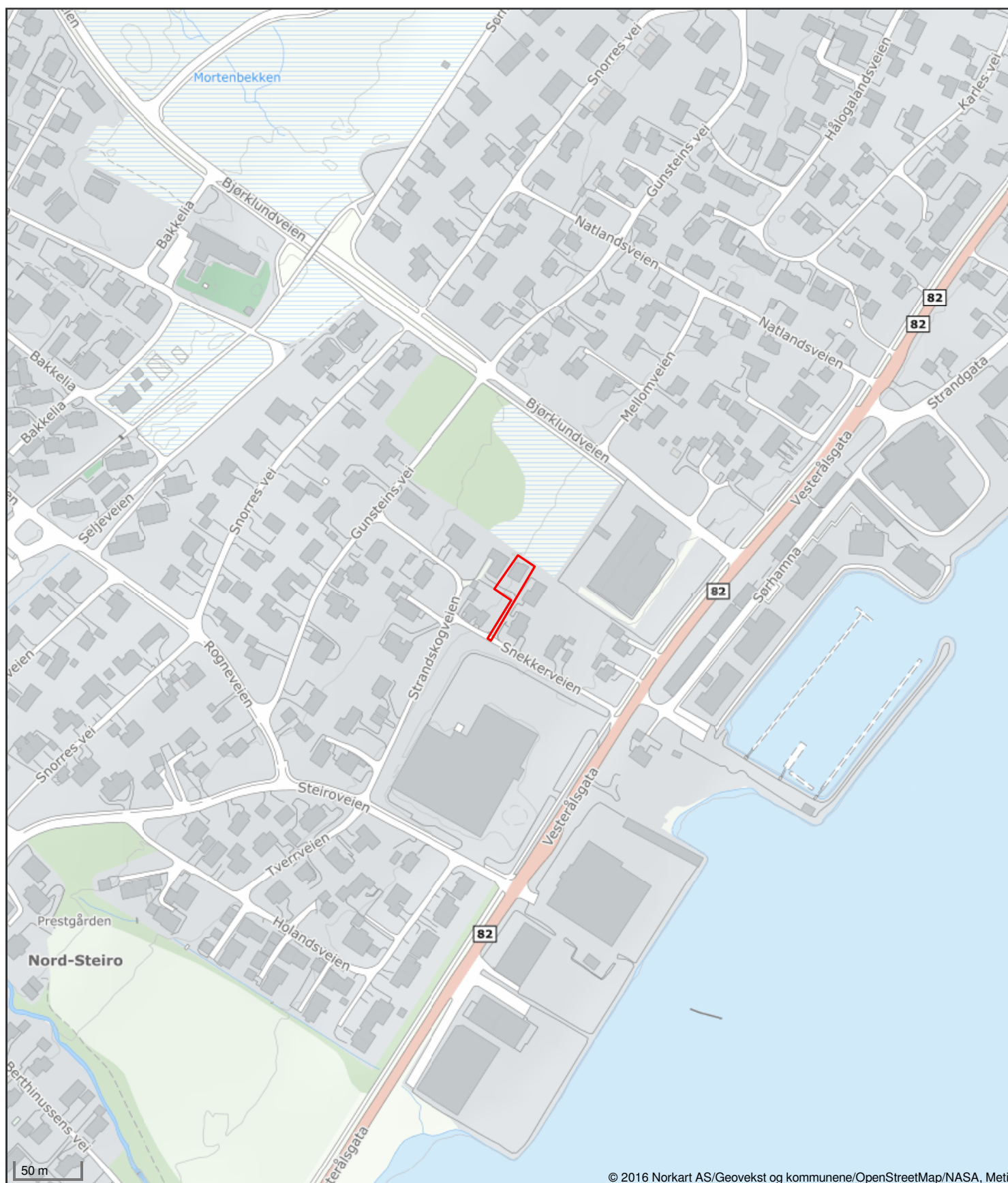
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2302//





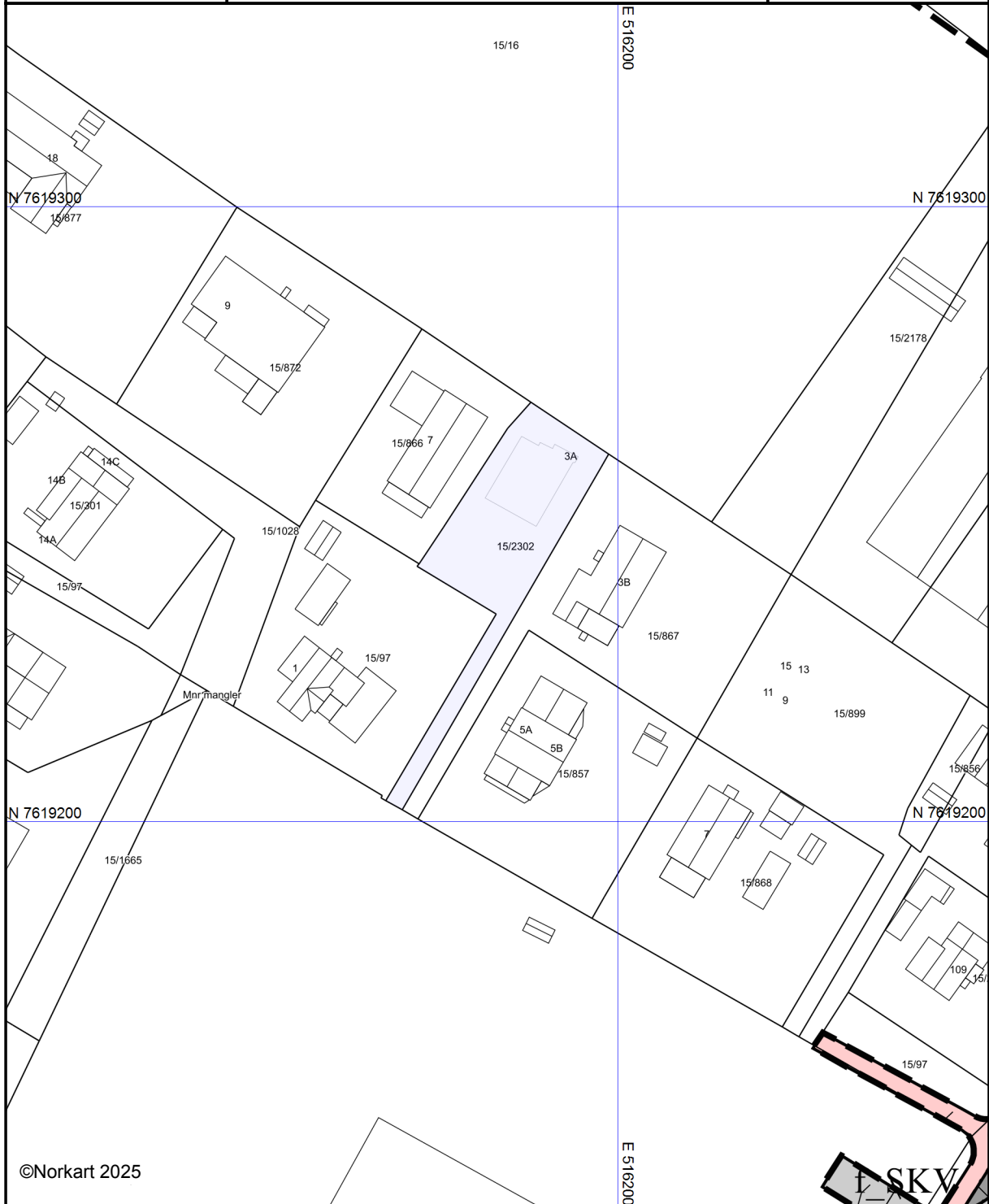
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2302/0/2
Adresse: Snekkerveien 3A
Utskriftsdato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn



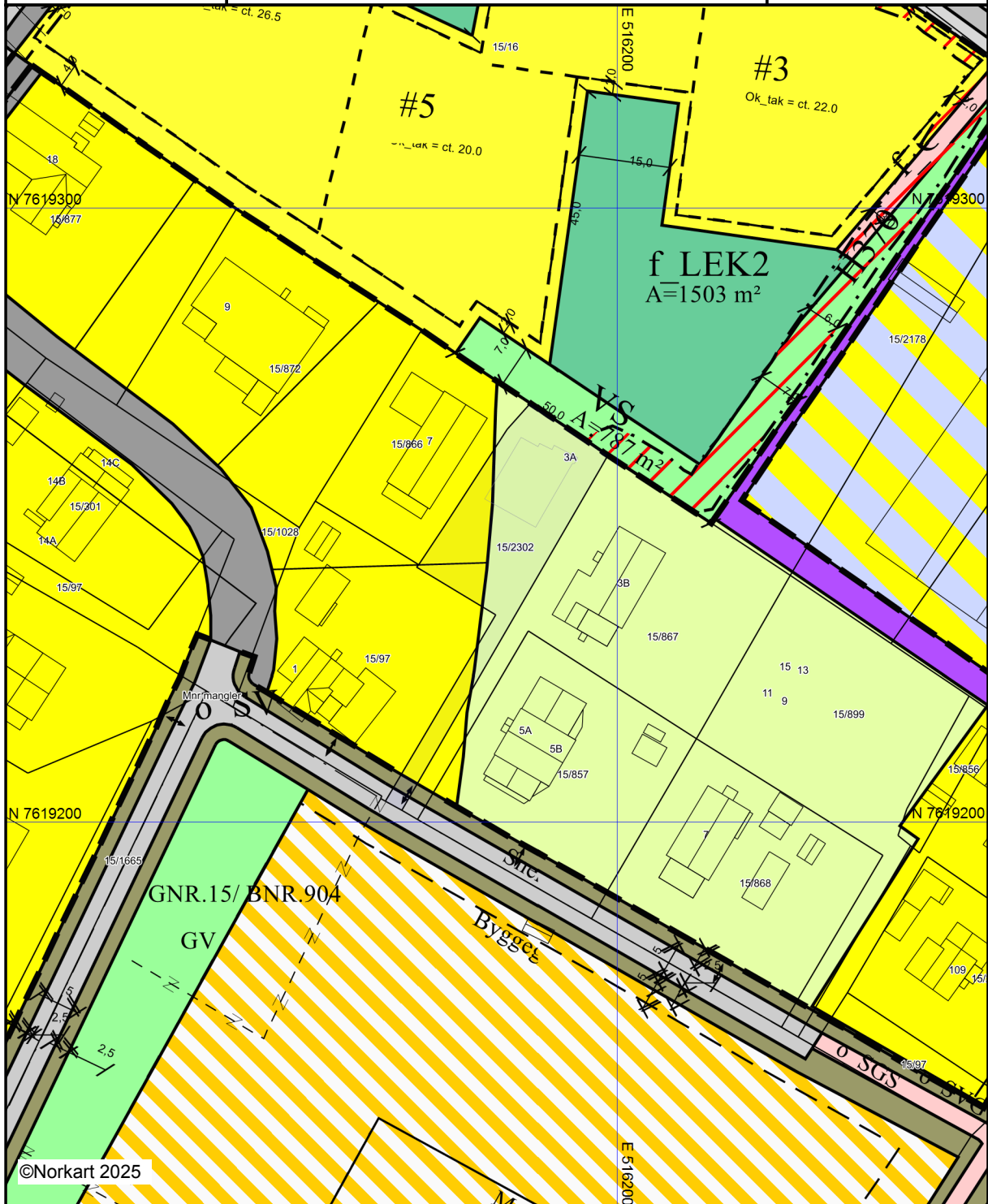
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2302/0/2
Adresse: Snekkerveien 3A
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

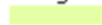
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

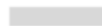
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Landbruksområder

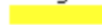
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør