


# Tilstandsrapport

 Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning

 Nedre Ånstad vei 100, 8416 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 16,16, bnr. 178,179, snr. 0,0

## Markedsverdi

**6 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 572 m<sup>2</sup> BRA-i: 315 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 21646-1279

Referansenummer: LP7749

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hoveddel fra 1963 med loft og kjeller, tilbygg fra 1981 med kjeller, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder). Uinnredet kjeller med mulighet for etablering av leilighet.

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

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

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

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

## Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning - Byggeår: 1963

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløpsrør i stål. Tilkoblet bortledningssystem i grunnen. Trekonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår. Hoveddel er foret inn 5 cm og isolert alle yttervegger. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen i hoveddel har sperrekonstruksjon, tilbygg har w-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste vinduer er skiftet 2022. Bygningen har malt hovedytterdør til hoveddel, malt tredør til leilighet, malt verandadør i tre fra leilighet og skyvebalkongdør i malt tre fra hoveddel. Kjeller har teak hovedytterdør. Veranda defineres som en del av inngangsparti og rundt boligen ca. 135m<sup>2</sup>. Tilgang via terreng inngangsparti og fra verandadør stue leilighet og fra skyvedør fra stue hoveddel. Det er tretrapp i forbindelse med inngangsparti.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig i hoveddel i begge etasjer er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig i leilighet er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag, gulv på grunn er råstøpt betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn fra ca. 2022 og sotluke/feiluke. Bygningen har uinnredet kjeller under trebjelkelag og stubbegulv både hoveddel og tilbygg. Kjeller tilbygg er planlagt som leilighet. Boligen har selvbygget tretrapp til loft. Boligen har bratt tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom hoveddel  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusj er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.  
Rommet har to sluker. Det er plastsluk under vaskemaskin og plastsluk/stålrinne ved vegg i dusjhjørne. Det er brukt litex våtromsplater fra protan på vegg. Det er brukt mapei mapeguard WP 200 på gulv med mansjett rundt sluker.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

### Bad/vaskerom leilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ingen ventilering annet enn åpning av vindu.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av matt svart/grå marmormønstret høytrykksporselen. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.  
Platetopp med integrert ventilator med kullfilter. Hoveddel av boligen har mekanisk ventilasjon via Bosch 2-veis ventilasjonsvifter som jobber i lag i 1 etg.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal til kryploft til luftelyre i tak.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

I hoveddel loft er det toalettrom med vegghengt toalett og innredning med nedsenket vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er 3 fordelingsstokker det er en fordeling bak speil for hoved bad. En i skap på bad leilighet, som er besiktiget. Fordelingsstokk i kjeller er åpen, noen rør er ikke klamret. Eier opplyser at alt av rør er skiftet

# Beskrivelse av eiendommen

og montert ca. 2022. Ny stoppekran på utside vegg. Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast. Hoveddel av boligen har mekanisk ventilasjon via Bosch 2-veis ventilasjonsvifter med varmegjenvinner som jobber i lag i 1 etg. Det er ikke ventilering på loft uten åpning av vinduer. Leilighet har naturlig ventilasjon. I hoveddel er det installert Luft til luft varmepumpe ca. 2022, innerdel er plassert ved tak i spisestue. Det er installert luft til luft varmepumpe i leilighet. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter til hoveddel og 200 liter til leilighet, plassert i kjeller. Det er lagt varmefolie under alle gulv i hoveddel. Eier opplyser at alt elektrisk i hoveddel er nytt i 2022, det er også lagt den største dimensjon kraftlaget leverer til inntaks kabel. Dette for å ha nok strøm til evt. ekstra leilighet i kjeller og for høyere strømforbruk til fjøs. Det er egen måler til leilighet. Nye sikringer i utleieleilighet i 2022, noen nye stikk og ny kurs til varmepumpe. I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2024. Hoveddel av bygningen har betonggrunnmur, tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	572 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	315 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygget fra 05.01.82. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den eldste delen av boligen. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

I boligens hoveddel er det registrert avvik fra byggemeldte tegninger og til dagens bruk i bygningens 1. etasje. Avvikene består av bruksendring og rominndeling. Det foreligger ingen tegninger av boligens 2. etasje. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fjøsen.

Eier opplyser følgende:

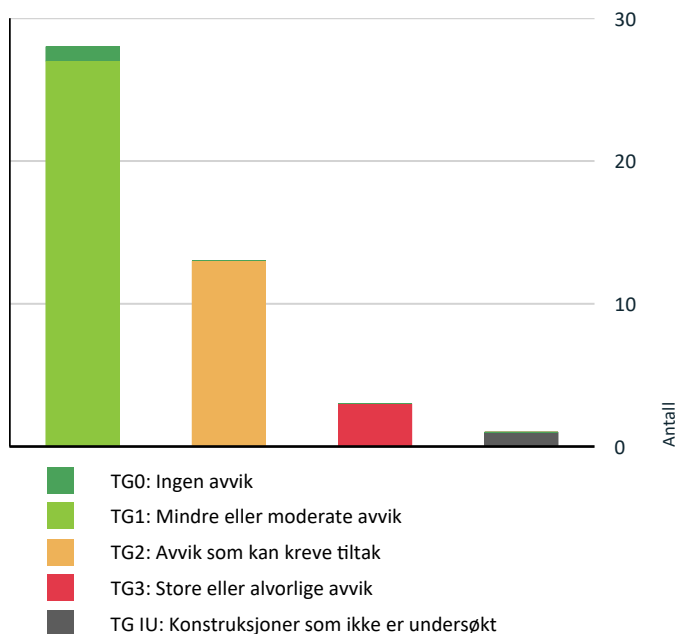
Omsøkt omlegging av innkjørsel for å få mindre helling i nedkjørsel, ikke fått svar.

Omsøkt bygging av altan ikke besvart, fikk beskjed hos saksbehandler om at det var ok å sette i gang etter 6 uker hvis jeg ikke hørte noe.

Omgjøring av soverom til bad er ikke omsøkt, ansvarlig snekker firma mente dette ikke var nødvendig.

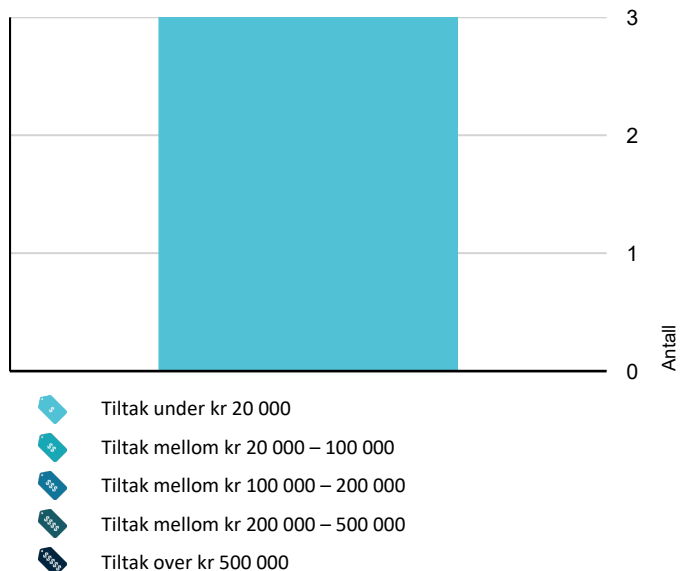
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygging

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Trapp til kjeller i eget trapperom [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UMLEIELEILIGHET OG FJØSBYGGNING



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Hoveddel av boligen er oppført i 1963, tilbygg med utleiedel bygget ca. 1981.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygg inneholder kjeller, leilighet og stue i hoveddel.
	Modernisering/ oppussing oppgitt av eier.	<p>Oppussing gjort i 2022 hoved leilighet: Hele hoved leilighet er pusset opp. Skiftet vinduer og dører i hele hoved leilighet Foret inn 5 cm og isolert alle yttervegger i hoved leilighet Gips på alle overflater unntatt 2 av soverommene(barnerom), brukt walls 2 paint. Nye gulv i hele hoved leilighet der det også er lagt varmemefolie under alle gulv Alt elektrisk er nytt i 2022, er også lagt den største dimensjon kraftlaget leverer til inntaks kabel. Dette for å ha nok strøm til evt ekstra leilighet i kjeller og for høyere strømforbruk til fjøs Montert bosch ventilasjonsvifter som jobber i lag i 1 etg Det er nye beredere til begge leilighetene, med nye vannskap og rør i rør system Ny stoppekran og ny vannledning fra stoppekran og inn Nytt rør i rør på alt Ny varmepumpe Ny ved ovn montert Plejd smarthus system på alt av lys med gateway for fjern styring via app Innebygde høytalere i vegg rundt tv og bak i rommet Nytt kjøkken med alt av hvitevarer Nytt bad 1 etg Nytt toalett 2 etg Sørvegger har ny kledning, vest vegg har fått skiftet ut dårlig kledning.</p> <p>Oppussing gjort i 2024 hoved leilighet: Drenering rundt hele huset tatt Bygget ny trapp og altan</p> <p>Oppussing gjort i 2022 utleie leilighet: Skiftet altandør og vindu i stue ved altan dør Skiftet vindu på bad Nytt kjøkken med rør i rør på vann Nytt bad med rør i rør Nytt gulv i gang og på soverom Malt hele leilighet utenom bod</p> <p>Oppgraderinger til fjøs 2023-2025: Montert ny garasjeport og laget garasjedel på 70 m2 Alt av utvendig treverk malt i 2025 Ny vannledning, internettkabel og ny strømkabel gravd ned inn til fjøs fra huset. Ikke koblet til. Har i dag strøm fra gammel kabel, 10A kurs.</p> <p>Tomt Plenen er planert ut, men ikke plukket stein og sådd i.</p>

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Eier opplyser at: Gammel pipe revet, tettet med undertak/vindsperre på undertak og blikk/stålplater på tak for å tette hullet på yttertaket ca. 2022.

Årstall: 1981

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål. Tilkoblet bortledningssystem i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det observeres noe frostspreng på taknedløp nord/østlige hjørne, ukjent årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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



## TE 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår. Hoveddel er foret inn 5 cm og isolert alle yttervegger. Fasade/kledning har liggende bordkledning. eier opplyser at vest vegg har fått skiftet ut dårlig kledning ca. 2022.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen i hoveddel har sperrekonstruksjon, tilbygg har w-takstoler. Befaring er foretatt fra luke pga. manglende gangbart gulv på kaldloft, iht. retningslinjer/forskrift

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Over hoveddel



Over tilbygg

## TE 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste vinduer er skiftet 2022.

## TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til hoveddel, malt tredør til leilighet, malt verandadør i tre fra leilighet og skyvebalkongdør i malt tre fra hoveddel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TE 2 Kjellerdør

Kjeller har teak hovedytterdør.

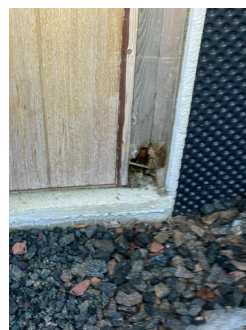
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Råteskader på innfestning av dør.

### Konsekvens/tiltak

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



## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda defineres som en del av inngangsparti og rundt boligen ca. 135m<sup>2</sup>. Tilgang via terreng inngangsparti og fra verandadør stue leilighet og fra skyvedør fra stue hoveddel. Utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite lufting mellom veranda og veggkonstruksjon.

Spaltevegg under rekkverk ikke ferdigstilt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bedre lufting for å bedre uttørrking av fuktighet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Det er tretrapp i forbindelse med inngangsparti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig i hoveddel i begge etasjer er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### TG 1 Overflater - Leilighet

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

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag, gulv på grunn er råstøpt betong.

# Tilstandsrapport

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Deler av boligen er 62 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

Eier har satt opp en avstiving i kjeller hoveddel mot etasjeskiller mot kjøkken som forsterkning.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helsesisiko forbundet med forhøyede radonverdier.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn fra ca. 2022 og sotluke/feieluke.

Eier opplyser at teglsteinspipe i eldste del er revet fra hovedetasje og opp ca. 2022. Tettet med undertak/vindsperre på undertak og blikk/stålpater på tak for å tette hullet på yttertaket.

Årstill: 1981

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har uinnredet kjeller under trebjelkelag og stubbegulv både hoveddel og tilbygg. Kjeller tilbygg er planlagt som leilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringstidspunktet var deler av kjellergulv pikket opp for montering av rør i grunnen, deler av rørføring ligger oppå kjellergulvet, det er gjort klart i gulvet til å senke rør under gulvnivå.

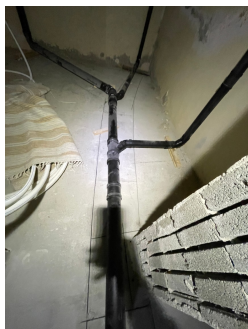
Eier opplyser at det kommer litt fukt inn langs gulv på sørvegg i grovkjeller når det regner mye.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å tildekke deler av gulv som er pikket opp for å hindre jorddunst og fuktighet i kjelleren. Eventuelle tiltak mot fukt er avhengig av bruken av kjelleren.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har selvbygget tretrapp til loft.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er ikke bygget etter "trappeformelen"

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere rekkverk og håndløper der det mangler.

Konsekvens av at trapper ikke er bygget etter "trappeformelen" kan være at den føles ubehagelig, usikker, eller til og med farlig å gå i, fordi balansen og rytmen blir feil for menneskekroppen, noe som øker risikoen for fall, spesielt i eldre boliger eller hagetrapper hvor kravene ikke alltid er like strengt fulgt som i nye forskriftsmessige trapper.

Nærmere vurderinger anbefales.



## TG 3 Trapp til kjeller i eget trapperom

Boligen har bratt tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

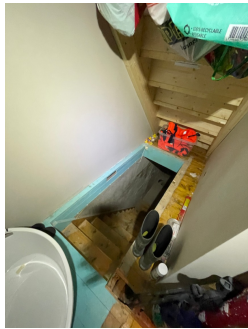
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere rekkverk og håndløper der det mangler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusj er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Årstall: 1922

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to sluker. Det er plastsluk under vaskemaskin og plastsluk/stålrinne ved vegg i dusjhjørne. Det er brukt litex våtromsplater fra protan på vegg. Det er brukt mapei mapeguard WP 200 på gulv med mansjett rundt sluker.

Årstall: 1922

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget rundt vegg for lekkasjevarsler fra rør i rørskap under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevarsler fra rør i rørskap under vask må fuges og ferdigstilles.



Sluk under vaskemaskin



Sluk i dusj



Lekkasjevarsler under vask

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1922

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



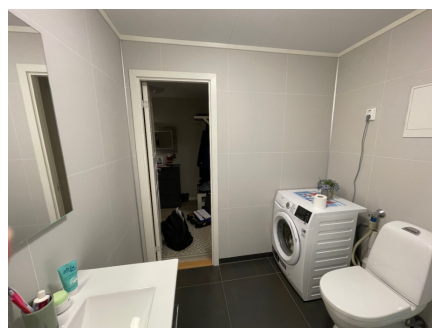
## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.



## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering annet enn åpning av vindu.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Badet ble renoveret ca. 2022, ved befaringen observeres det kanaler på kryploft med retning til badet, det kan antas at det under oppussing ikke er tilbakeført ventil i taket. Nærmere undersøkelser anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

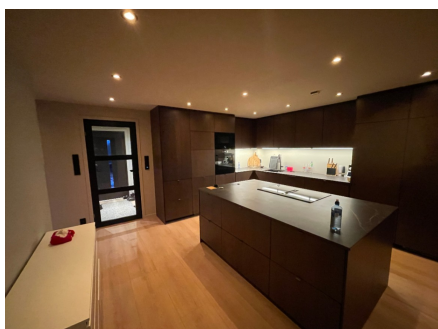
### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av matt svart/grå marmormønstret høytrykksporselen. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter. Hoveddel av boligen har mekanisk ventilasjon via Bosch 2-veis ventilasjonsvifter som jobber i lag i 1 etg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET > KJØKKEN MED ROM FOR KJØLESKAP OG FRYSER

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## LEILIGHET > KJØKKEN MED ROM FOR KJØLESKAP OG FRYSER

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal til kryploft til luftelyre i tak.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med nedsenket vask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

# Tilstandsrapport

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er 3 fordelingsstokker det er en fordeling bak speil for hoved bad. En i skap på bad leilighet, som er besiktiget. Fordelingsstokk i kjeller er åpen, noen rør er ikke klamret. Eier opplyser at alt av rør er skiftet og montert ca. 2022. Ny stoppekran på utside vegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

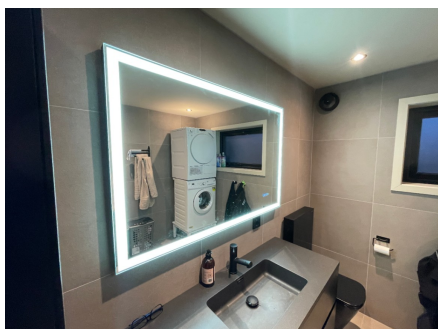
#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørføringer bør klamres.



### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ! TG 2 Ventilasjon

Hoveddel av boligen har mekanisk ventilasjon via Bosch 2-veis ventilasjonsvifter med varmegjenvinner som jobber i lag i 1 etg. Det er ikke ventilering på loft uten åpning av vinduer. Leilighet har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilering på loft uten åpning av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjons løsningen på loft må utbedres.



Bosch ventilasjon



Bosch ventilasjon styring

## ! TG 1 Varmesentral

I hoveddel er det installert Luft til luft varmepumpe ca. 2022, innerdel er plassert ved tak i spisestue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## ! TG 1 Luft til luft varmepumpe- leilighet

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at den fungerer.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter til hoveddel og 200 liter til leilighet, plassert i kjeller.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Andre installasjoner

Det er lagt varmemefolie under alle gulv i hoveddel.

### Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser at alt elektrisk i hoveddel er nytt i 2022, det er også lagt den største dimensjon kraftlaget leverer til inntaks kabel. Dette for å ha nok strøm til evt. ekstra leilighet i kjeller og for høyere strømforbruk til fjøs.

Det er egen måler til leilighet. Nye sikringer i utleieleilighet i 2022, noen nye stikk og ny kurs til varmpumpe.

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.  
**2022**
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**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

# Tilstandsrapport

Nei

## 📍 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## 📍 TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

## 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hoveddel av bygningen har betonggrunnmur, tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker

## 📍 TG 2 Terrengforhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

## 📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Fjøsbygning



### Anvendelse

#### Byggeår

1963

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Fjøskonstruksjon i vanlig/ standard utførelse iht. byggeår. utført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig veggkledning med bordkledning og stålplatekledning, saltak med stålplater som taktekke, delvis betong-, tre-, og jordgulv. Tilbygget del av fjøsen er utført i tidsmessige konstruksjoner og materialer. Teknisk tilstand tilsier at aktiv drift ikke kan påregnes, uten betydelige påkostninger. Bygningen kan imidlertid benyttes som lager, uthus eller bygning for opphold av familiedyr.

Eier opplyser at arbeider er startet med tilpassing av fjøsbygningen til annet bruk, blant annet satt inn stor garasjeport i røstvegg, arealet innenfor ca 70 m2 ble brukt som garasje/verksted for traktordrift.

Ny vannledning, internettkabel og ny strømkabel gravd ned i trekkerør inn til fjøs fra huset. Ikke koblet til. Har i dag strøm fra gammel kabel, 10A kurs. Alt av utvendig treverk malt i 2025

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**315 m<sup>2</sup>/315 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning:*  
Toalettrom, Hall m/trapp, 2 Gang, 4 Soverom, Walk-in closet, Hall, Trapperom, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, 2 Bad/vaskerom, Vindfang, Bod, Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Fjøsbygning  
*Bruksareal andre bygg:* 257 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 6 000 000**

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 7 050 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**6 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**6 000 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nordre Ånstadstjøveien 1 ,8416 SORTLAND 93 m <sup>2</sup> 1930 3 sov	06-06-2024	2 990 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>31 720</b>
2 Nedre Ånstad vei 105 ,8416 SORTLAND 163 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	29-06-2020	3 180 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>22 393</b>
3 Nedre Ånstad vei 111 ,8416 SORTLAND 171 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	08-08-2019	2 900 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>18 129</b>
4 Nedre Ånstad vei 100 ,8416 SORTLAND 177 m <sup>2</sup> 1963 5 sov	11-05-2017	2 690 000	<b>2 930 000</b>		2 930 000	<b>16 554</b>

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	20 148
Renovasjon	Kr.	10 646
Forsikring, hus og fjøs	Kr.	20 680
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>56 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</b>

### Fjøsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fjøsbygning</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 6 050 000**

## 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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

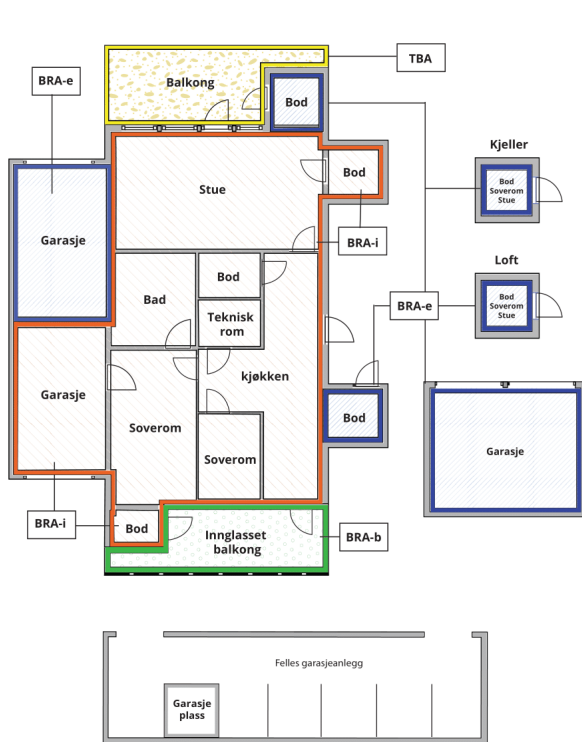
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	40			40		5	45
1. etasje	87			87			87
Leilighet	52			52			52
Kjeller	136			136			136
<b>SUM</b>	<b>315</b>					<b>5</b>	<b>320</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>315</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		
1. etasje	Hall, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom		
Leilighet	Vindfang, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken med rom for kjøleskap og fryser		
Kjeller	Div. uinnredet kjellerrom med boder.		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest for tilbygget fra 05.01.82.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den eldste delen av boligen. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

I boligens hoveddel er det registrert avvik fra byggemeldte tegninger og til dagens bruk i bygningens 1. etasje. Avvikene består av bruksendring og rominndeling. Det foreligger ingen tegninger av boligens 2. etasje. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fjøsen.

Eier opplyser følgende:

Omsøkt omlegging av innkjørsel for å få mindre helling i nedkjørsel, ikke fått svar.

Omsøkt bygging av altan ikke besvart, fikk beskjed hos saksbehandler om at det var ok å sette i gang etter 6 uker hvis jeg ikke hørte noe.

Omgjøring av soverom til bad er ikke omsøkt, ansvarlig snekker firma mente dette ikke var nødvendig.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg og modernisering

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Fjøsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		257		257	
<b>SUM</b>		<b>257</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>257</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grunnareal	

### Kommentar

Det oppgis kun areal av grunnflate på fjøsbygget, areal beregnet fra tegning.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med utleieleilighet og fjøsbygning	176	139
Fjøsbygning	0	257

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Lars Eirik Pedersen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	16	178		0	1745.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nedre Ånstad vei 100

### Hjemmelshaver

Pedersen Lars Eirik

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	16	179		0	1705 m <sup>2</sup>	Matrikkel	Eiet

### Adresse

Eiendom med fjøsbygg

### Hjemmelshaver

Pedersen Lars Eirik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er en tidligere landbrukseiendom med våningshus og fjøsbygning ligger på østlig skrående tomt i landlige omgivelser på Ånstad, ca. 3 km nord fra Sortland sentrum. Det er solåpent, rolig og barnevennlig område med utsikt mot sjø og fjell. Sortland by- og regionsenter i Vesterålen og har et godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud og gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Planidentifikasjon2014001

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Plenen er planert ut, men ikke plukket stein og sådd i. Gruset oppkjøring og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er utskilt fra en tidligere landbrukseiendom, eiendommen utgjør i dag to parseller på tilsammen ca. 3 450,80 m<sup>2</sup>, en med våningshuset og en med fjøsbygning.

Av markslag er det ca. 200 m<sup>2</sup> med fulldyrket jord, 700 m<sup>2</sup> produktiv skog og 100 m<sup>2</sup> innmarksbeite på eiendommen.

Grunnboksutskrift for eiendommen er ikke Innhentet/fremlagt.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	Kommentar
1 210 553	Hus 760553 kr og fjøs 450000 kr

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				20 680
<b>Kommentar</b>				
For hus og fjøs				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	08.12.2025	Eiendomsinformasjon 178, bolig	Gjennomgått	2	Nei
gardskart.nibio.no	08.12.2025	Kart over eiendommen 178, bolig	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi.no	08.12.2025	Eiendomsinformasjon 179, fjøs	Gjennomgått	2	Nei
gardskart.nibio.no	08.12.2025	Kart over eiendommen 179, fjøs	Gjennomgått	1	Ja
Tidligere salgsprospekt 2021	17.03.2021		Gjennomgått	140	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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](#)

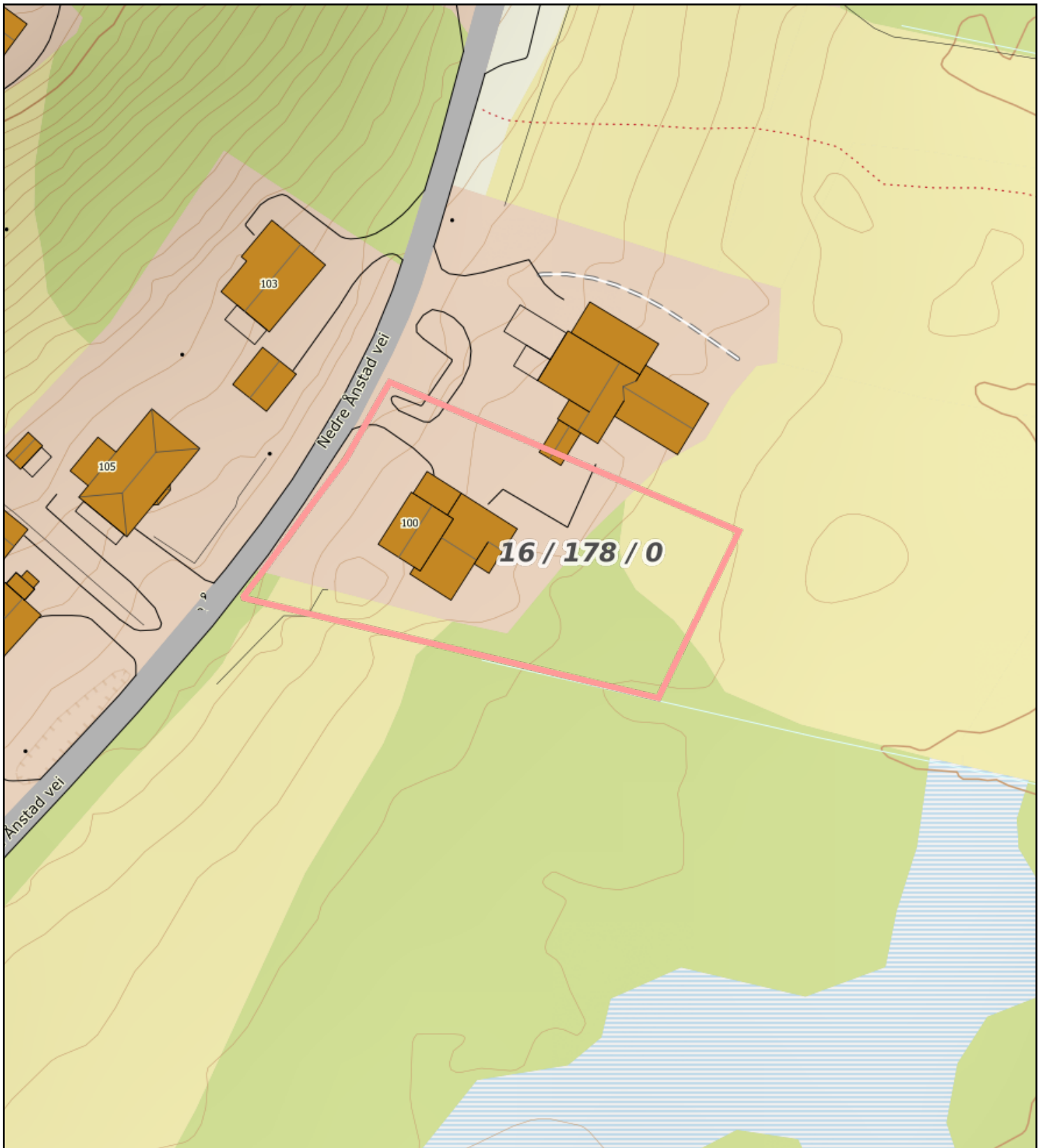
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/LP7749>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 08.12.2025 13:44

Eiendomsdata verifisert: 08.12.2025 13:43

**GÅRDSKART 1870-16/178/0**

Tilknyttede grunneiendommer:  
16/178/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.3	
0.0	
0.0	0.3
0.4	0.4
0.0	
1.0	1.0
0.0	0.0
1.7	1.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

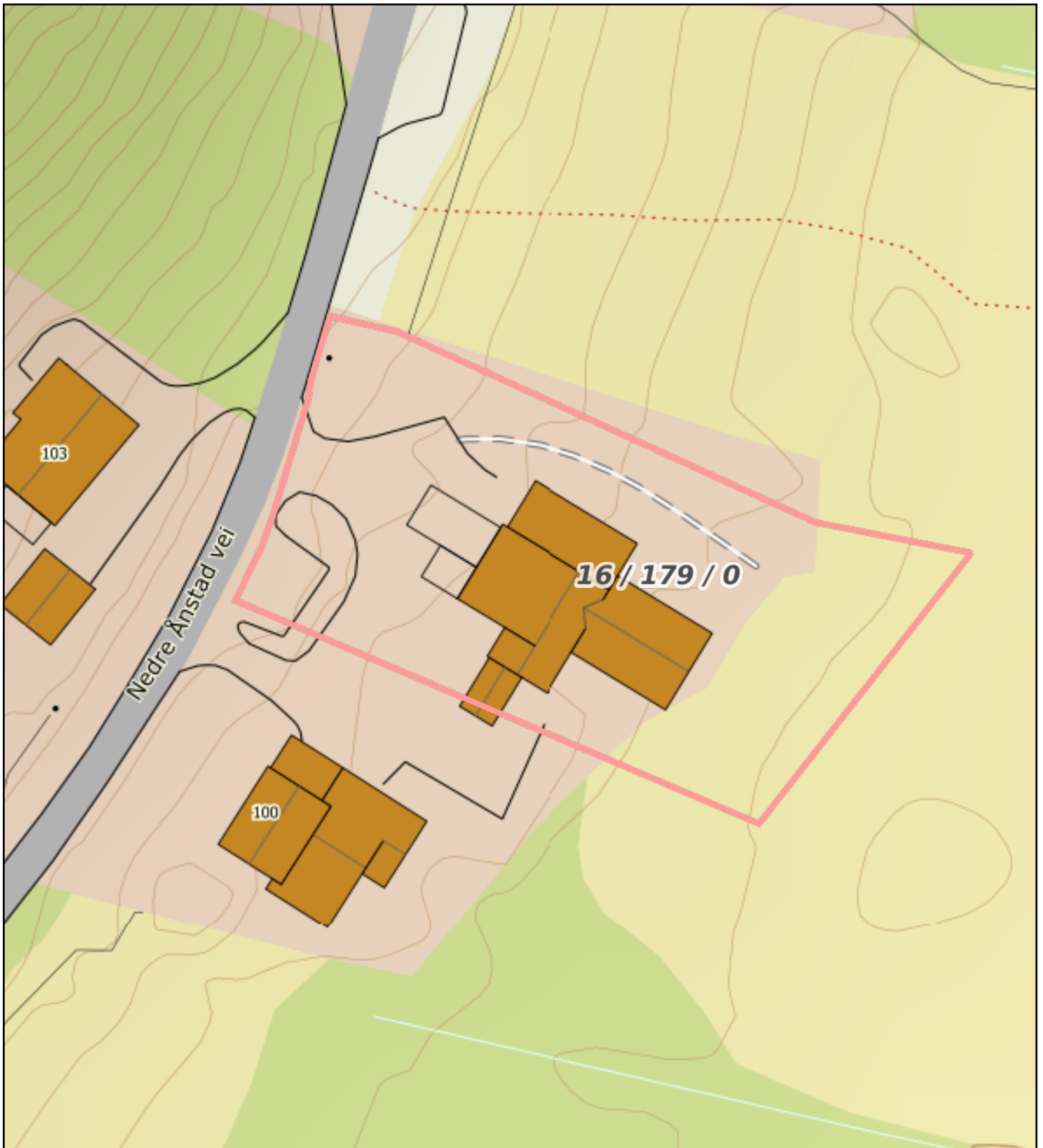
Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 08.12.2025 13:46

Eiendomsdata verifisert: 08.12.2025 13:45

GÅRDSKART 1870-16/179/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
16/179/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.3	
0.0	
0.1	0.4
0.0	0.0
0.0	
1.3	1.3
0.0	0.0
1.7	1.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

# Egenerklæring

Nedre Ånstad vei 100, 8416 SORTLAND

17 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Nedre Ånstad vei 100

**Postadresse**

Nedre Ånstad vei 100

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca Oktober 2021

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.

Har bodd i boligen siden oktober 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Lars Eirik

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Rør i rør til bad, bad bygget opp fra grunn med varmekabler, membran, fliser og alt nytt. Også alt elektrisk nytt.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Yttersiden Eiendomsutvikling, Rørlegger Tom Eilertsen, Hans Åges Elektro og Sortland Bygg AS

**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 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**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gammel pipe revet, tettet med undertak/vindsperre på undertak og blikk/stålplater på tak for å tette hullet på yttertaket.

## Kjeller

---



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Kommer litt fukt inn langs gulv på sørvegg i grovkjeller når det regner mye. Ellers vet jeg ikke om noe.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2024

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Drenering rundt hele huset er tatt av faglært med meg selv som hjelpemann.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Tony Lehto

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg kjørte masser til og fra og var grøfte mann.

## 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**

2022

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



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

Alt av elektrisk i hoved leilighet nytt. Nye sikringer i utleieleilighet, noen nye stikk og ny kurs til varmepumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hans Åges Elektro AS

10.1.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt rør i rør system i hele huset, hoved leilighet og utleie leilighet. Nye avløpsrør også på det som er over gulv. Ny stoppekran på utside vegg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Tom Eilertsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Ny varmepumpe montert, Bosch 2 veis ventilasjon montert og varmemefolie i alle gulv i hoved leilighet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vesterålen Kulde AS, Hans Åges Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av Bosch 2 vei ventilasjon.

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Omsøkt bygging av altan ikke besvart, fikk beskjed hos saksbehandler om at det var ok å sette i gang etter 6 uker hvis jeg ikke hørte noe. Omgjøring av soverom til bad er ikke omsøkt, ansvarlig snekker firma mente dette ikke var nødvendig.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

**26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Innebygde høyttalere i stue rundt tv og bak høyttalere. Egen kanal i vegg fra bak tv og inn i tv benk.

Alle lys utenom leselys på soverom er smart styrt av plejd.

**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 95620060**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Pedersen, Lars Eirik

2025-12-17

Identification

 **bankID** Pedersen, Lars Eirik



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Pedersen, Lars Eirik

17/12-2025  
18:38:36

BANKID

# Nedre Ånstad vei 100

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Øvre Ånstad Linje 845	4 min	0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	24 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 28 min	

## Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	7 min	3.1 km
Strand skole (1-7 kl.) 95 elever, 9 klasser	7 min	4.8 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	10 min	5.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	7 min	3.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	6 min	3.6 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	15 min	

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

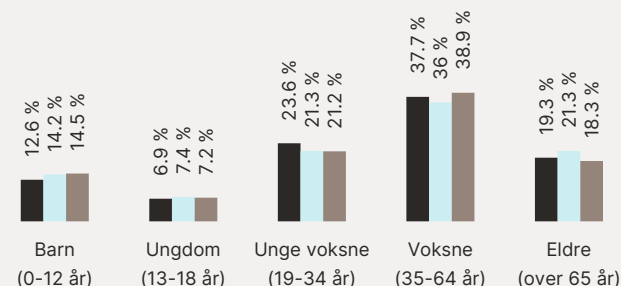


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Nordskogen barnehage (0-5 år) 31 barn	15 min	1.4 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	3.4 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	6 min	3.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Sortland PostNord	3 min	2.2 km
Kiwi Havnegata Sortland PostNord	5 min	2.9 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

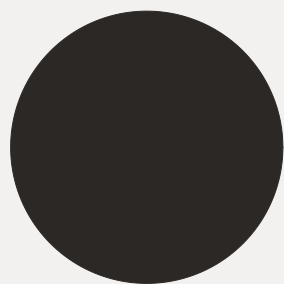
 Støynivået  
Lite støynivå 83/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

## Sport





-  Vestmarka ballbinge 6 min   
Ballspill 3 km
-  Sortland idrettsplass 7 min   
Ballspill, sandvolleyball 3.1 km
-  Expo Trening 6 min 
-  Family Sports Club Sortland 7 min 

## Boligmasse

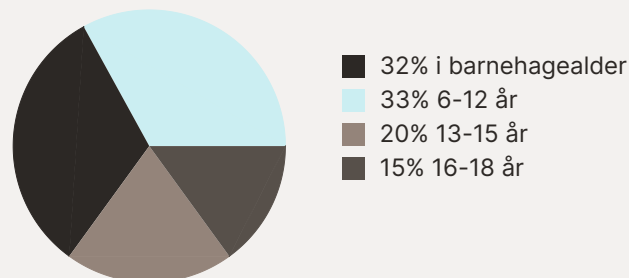


■ 100% enebolig

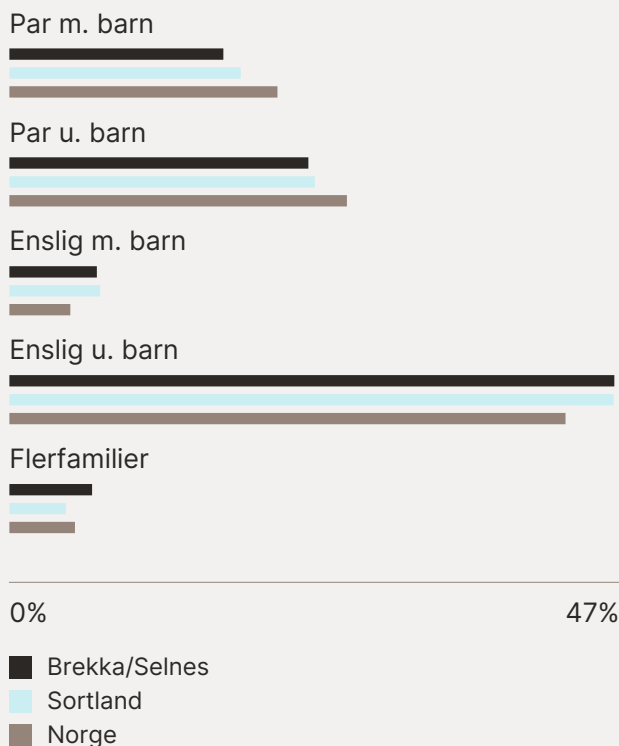
## Varer/Tjenester

-  Skibsgården Senter 6 min 
-  Apotek 1 Sortland 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

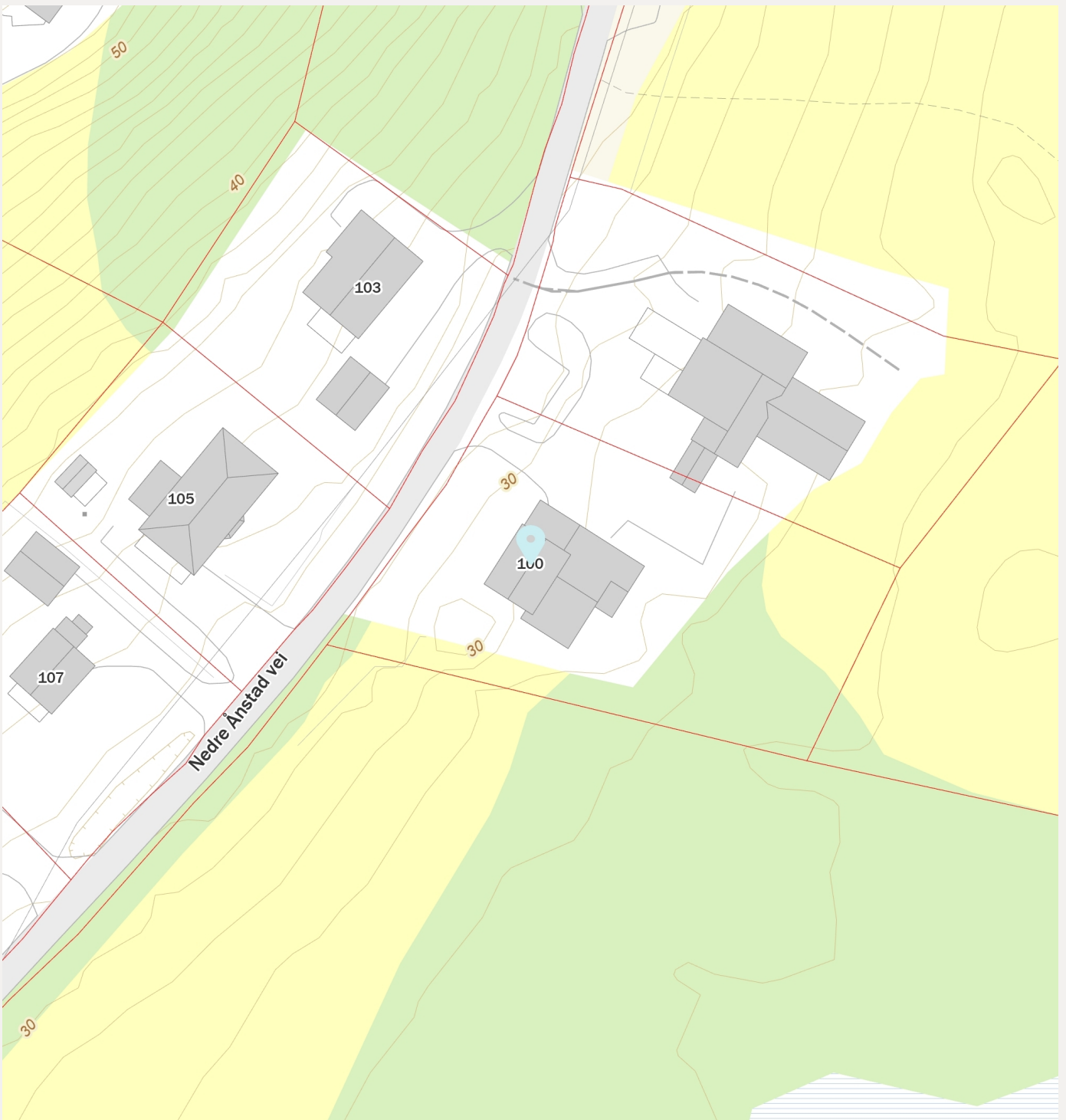
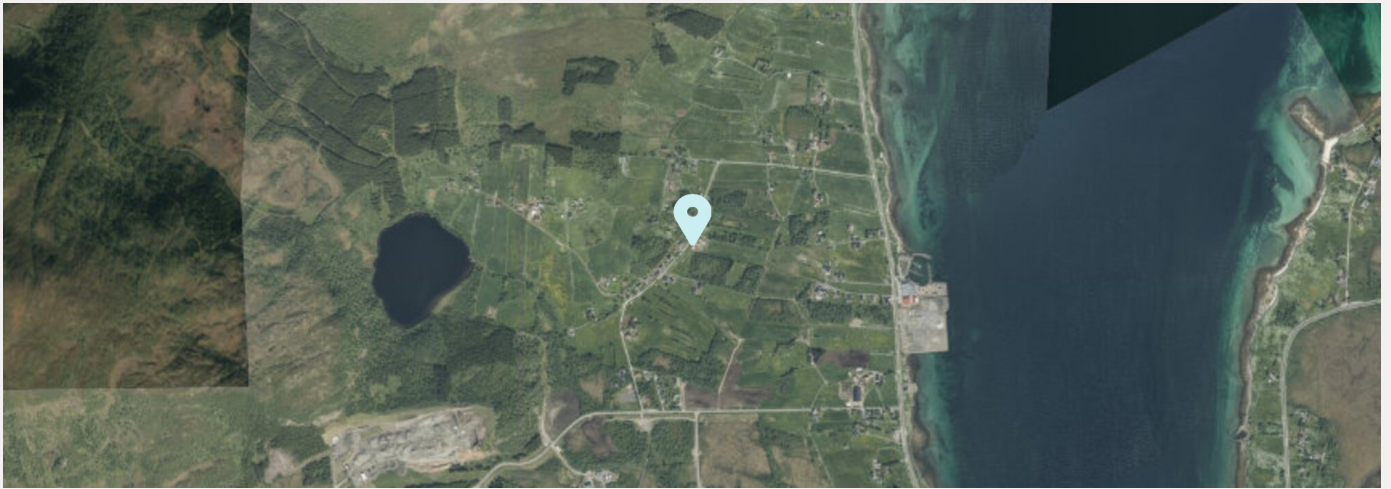


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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



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, skadedyr, 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, skadedyr, 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## 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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



Sortland kommune

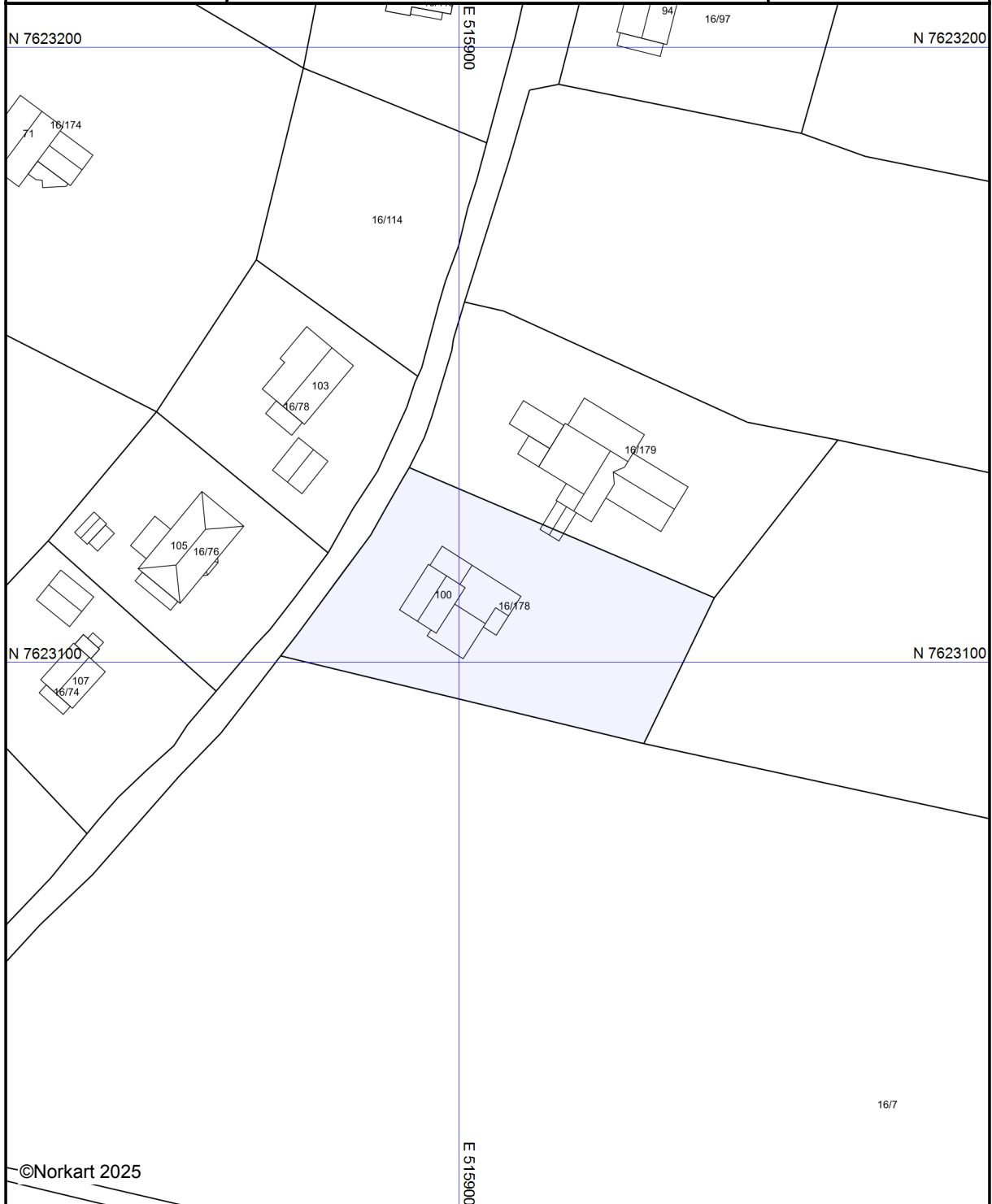
## Reguleringsplankart

Eiendom: 16/178  
Adresse: Nedre Ånstad vei 100  
Dato: 20.11.2025  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-33



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring



# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

<b>Kommunenr.</b>	1870	<b>Gårdsnr.</b>	16	<b>Bruksnr.</b>	178	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nedre Ånstad vei 100, 8416 SORTLAND								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2014001						
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 746 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPAngittHensyn</b></td><td>Hensyn landbruk</td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H510_1</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 746 m <sup>2</sup>	<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landbruk	<b>KPHensynsonenavn</b>	H510_1
<b>Delareal</b>	1 746 m <sup>2</sup>						
<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landbruk						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H510_1						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 746 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>LNF</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 746 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	LNF
<b>Delareal</b>	1 746 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	LNF						



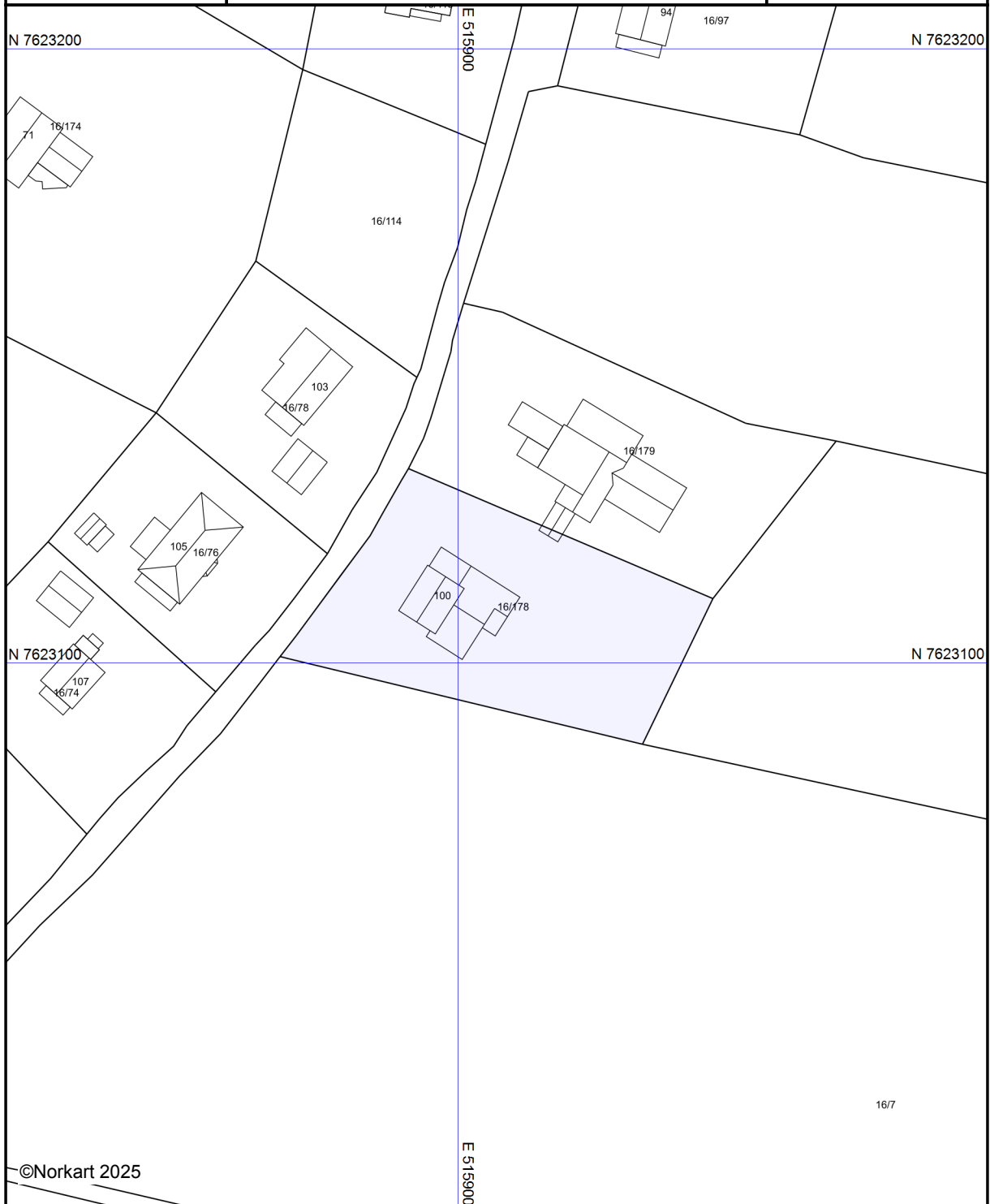
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 16/178  
Adresse: Nedre Ånstad vei 100  
Utskriftsdato: 20.11.2025  
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



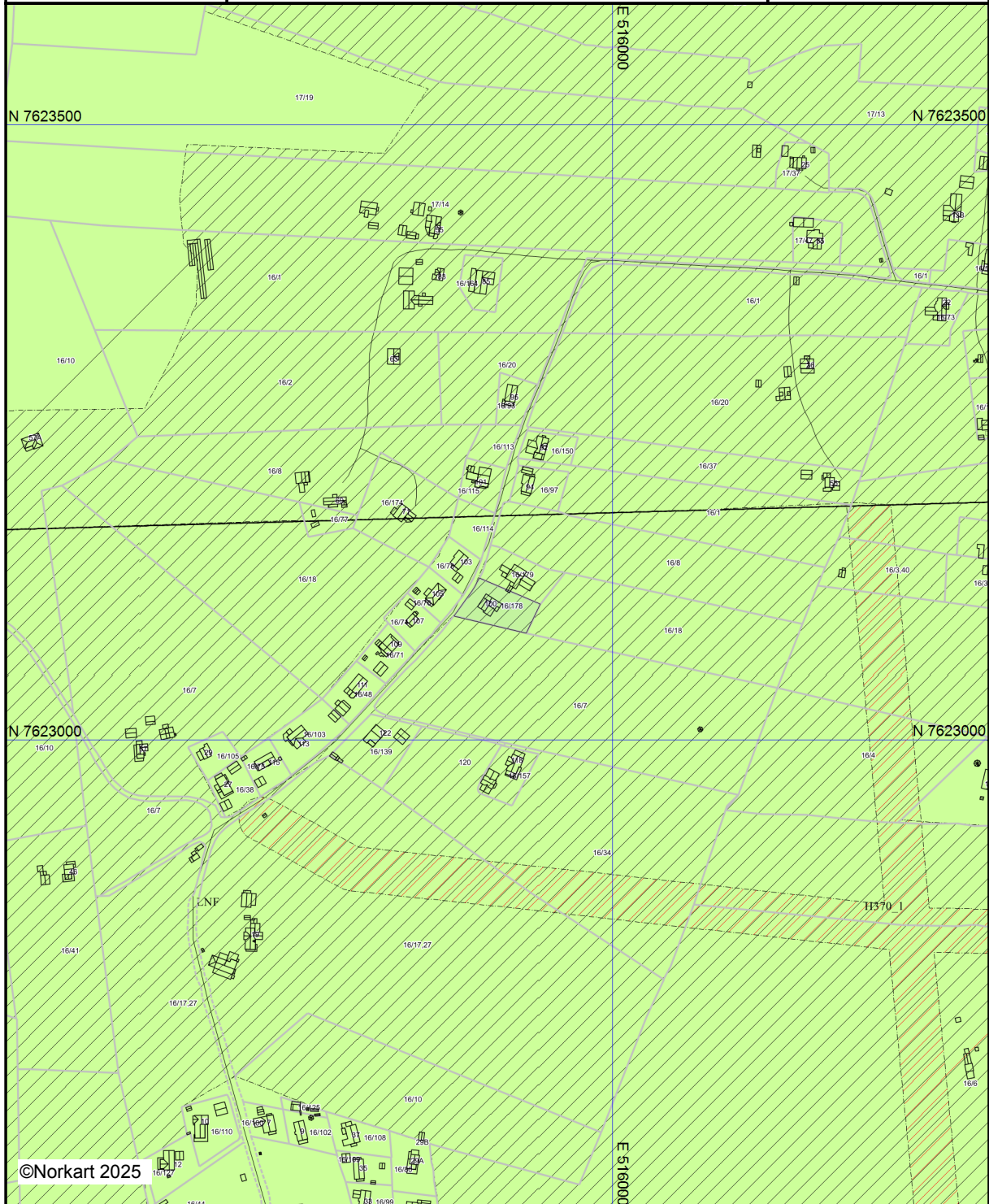
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 16/178  
Adresse: Nedre Ånstad vei 100  
Dato: 20.11.2025  
Målestokk: 1:5000



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.



# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	6399473520	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	190193292	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0102
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Nedre Ånstad vei 100, 8416 SORTLAND
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6399473520.			

<b>BruksenhetId</b>	243835681	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	190193292	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Nedre Ånstad vei 100, 8416 SORTLAND

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Dovre AS	500, 510, 425, 560, 50 CB

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.02.2024	Tilsyn av fyringsanlegg (avtalt)	13.08.2024	Feiing av skorstein

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 243835681*

### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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



Sortland kommune

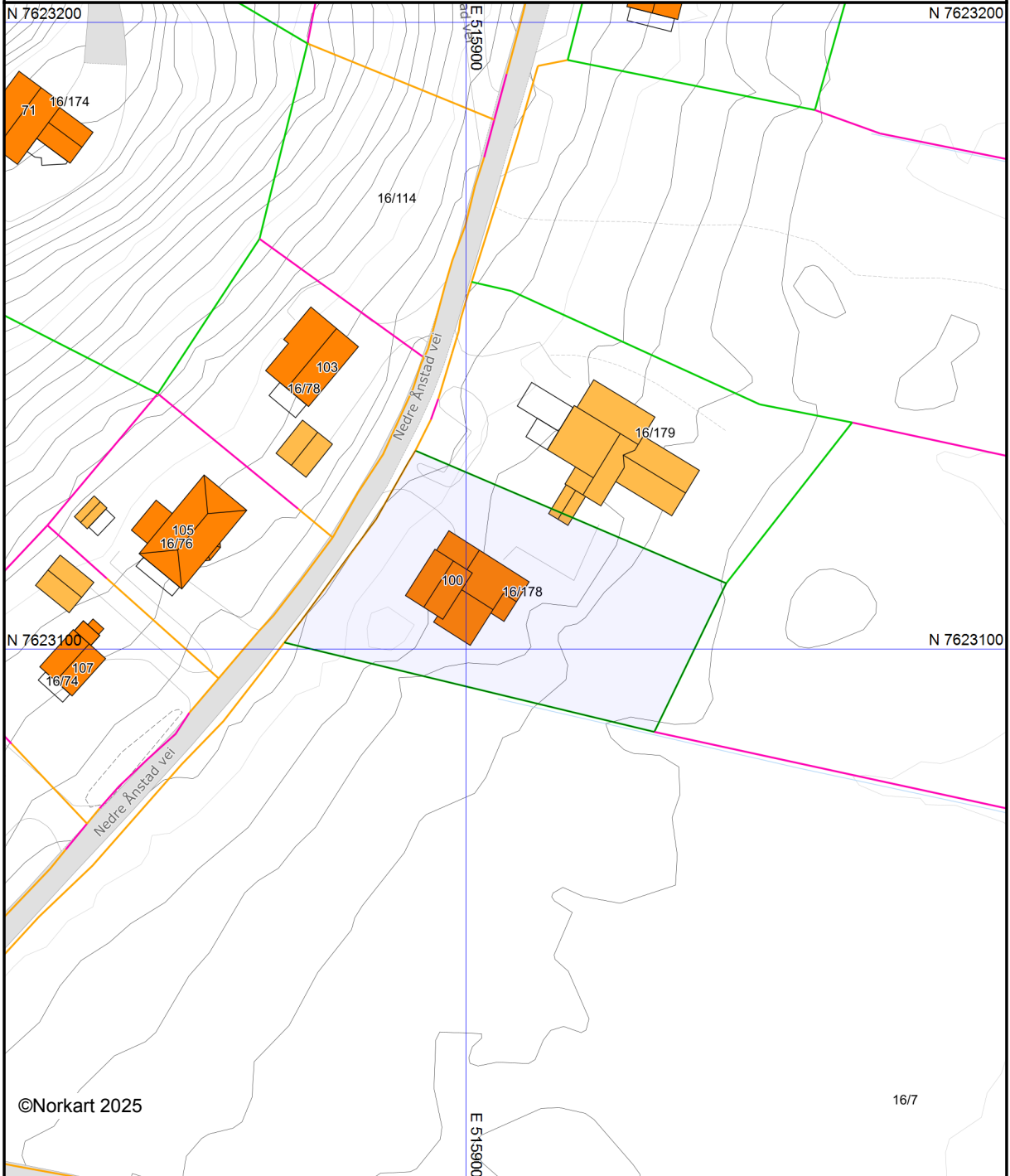
# Grunnkart

Eiendom: 16/178  
Adresse: Nedre Ånstad vei 100  
Dato: 20.11.2025  
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 punkt feste	



©Norkart 2025

16/7

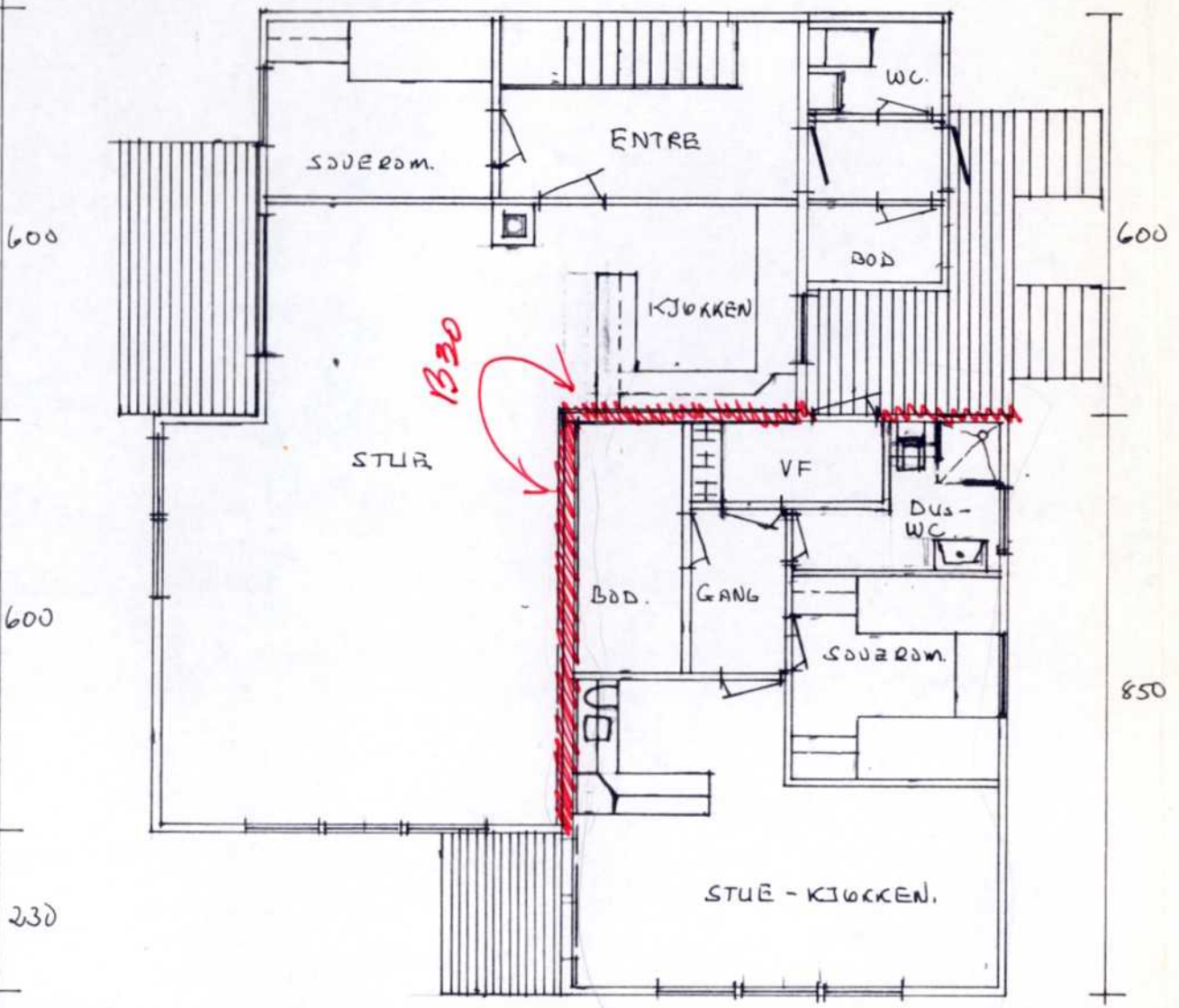
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

8 7 6 5 4 3 2 1

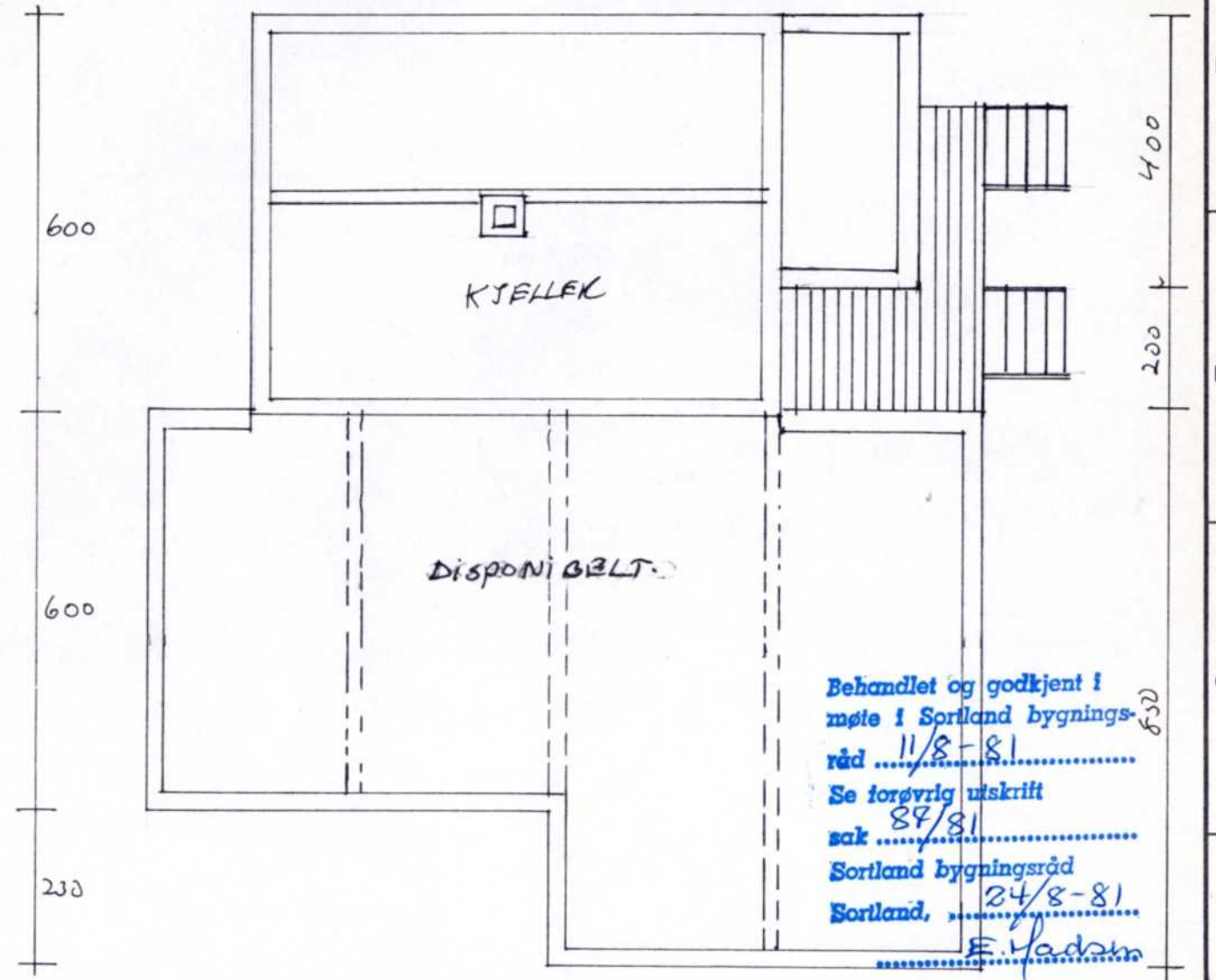
F  
E  
D  
C  
B  
A

200 800 200

800 200



PLAN I ETASJE.



PLAN KJELLER (GRUNNMUR)

Behandlet og godkjent i  
møte i Sortland bygnings-  
råd 11/8-81  
Se forøvrig utskrift  
sak 87/81  
Sortland bygningsråd  
Sortland, 24/8-81  
E. Hadsør

Dato 2-5-81	Konstr./Tegnet HFB.	Godkjent	Målestokk 1:100
GENERASJONS BOLIG FOR: Eduardt Helland Åstad 8400 SORTLAND			Erstatning for: Erstattet av:
Henvising:	Beregning:		

8 7 6 5 4 3 2 1

8

7

6

5

4

3

2

1

F

F

E

E

D

D

Fasade: Vest.

Fasade sør

C

C

B

B

A

A

Fasade øst

*ikke brannbart taketellev!*

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 11/8-81  
Se forøvrig utskrift 89/81  
Sortland bygningsråd Sortland, 24/8-81  
E. Hødem.

1230  
FASADE NOK

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
02-05-81	H/B		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
GENERASJONS DOLIG Edvardt Helland årstad 8400 Sørland.					
Henvising:		Beregning:			

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		"Rishaugen"			Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr	gnr. 16, bnr. 18
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr		
Bygningsarbeidet	Tilbygg til bolig	20.05.81	11.08.81	87/81		
Byggherre		Adresse		Tif.		
Edvard Helland		Ånstad, 8400 Sortland				
Anmelder		Adresse		Tif.		
Edvard Helland		----- " -----				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.		
Edvard Helland		----- " -----				

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

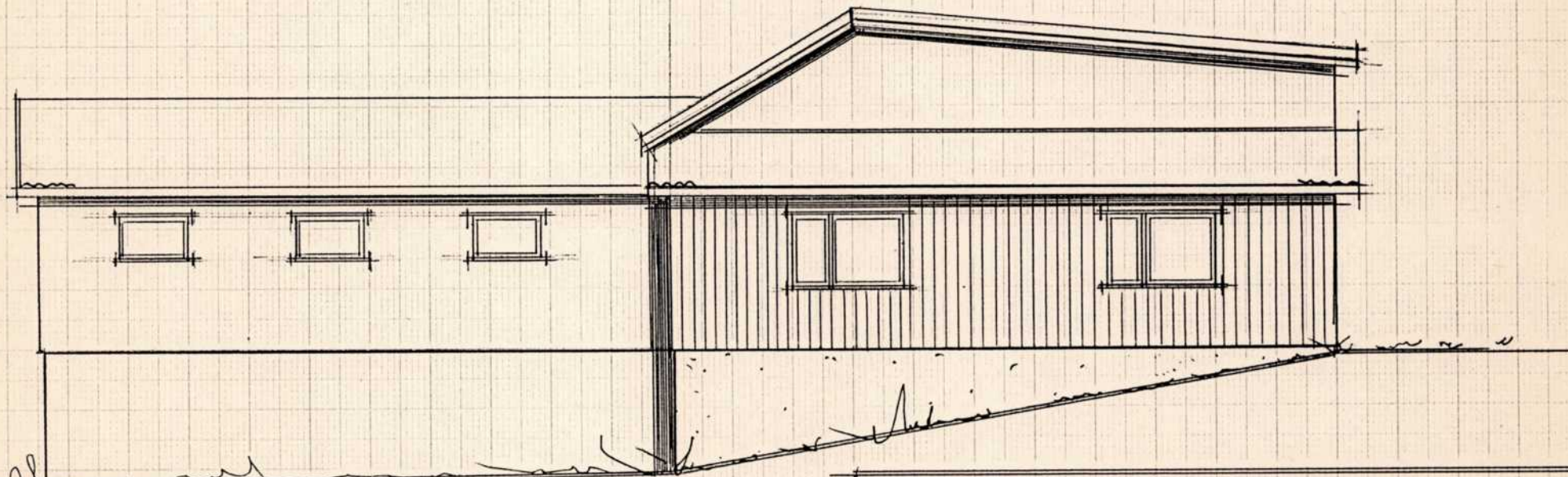
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: **Ingen merknader.**

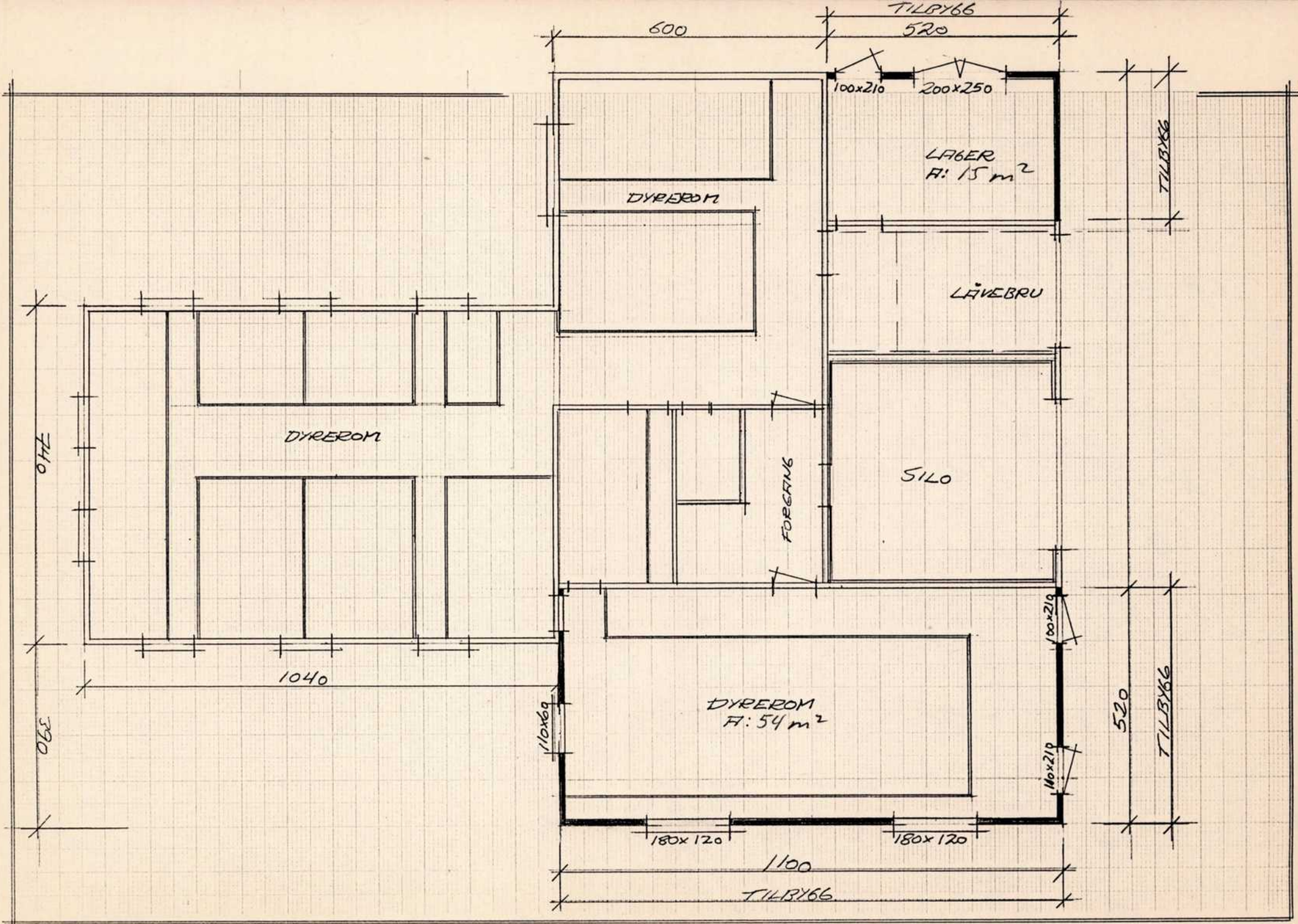
Sted og dato	Stempel
Sortland	05.01.82
	<i>Osvald Johnson</i> Osvald Johnson Underskrift

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

FASADE: NORD.



TILBYGG DRIFTSBYGNING	
TILH. EDVARD HELLAND, ÅNSTAD.	
PLAN SNITT FASADER, M:1:100	22.06.89.



600 520  
TILBYGG

100x210 200x250

DYREROM

LÄVER  
A: 15 m<sup>2</sup>

TILBYGG

LÄVEBRU

740

DYREROM

FOREGÅNG

SILO

1040

100x210

390

DYREROM  
A: 54 m<sup>2</sup>

520

TILBYGG

110x69

100x210

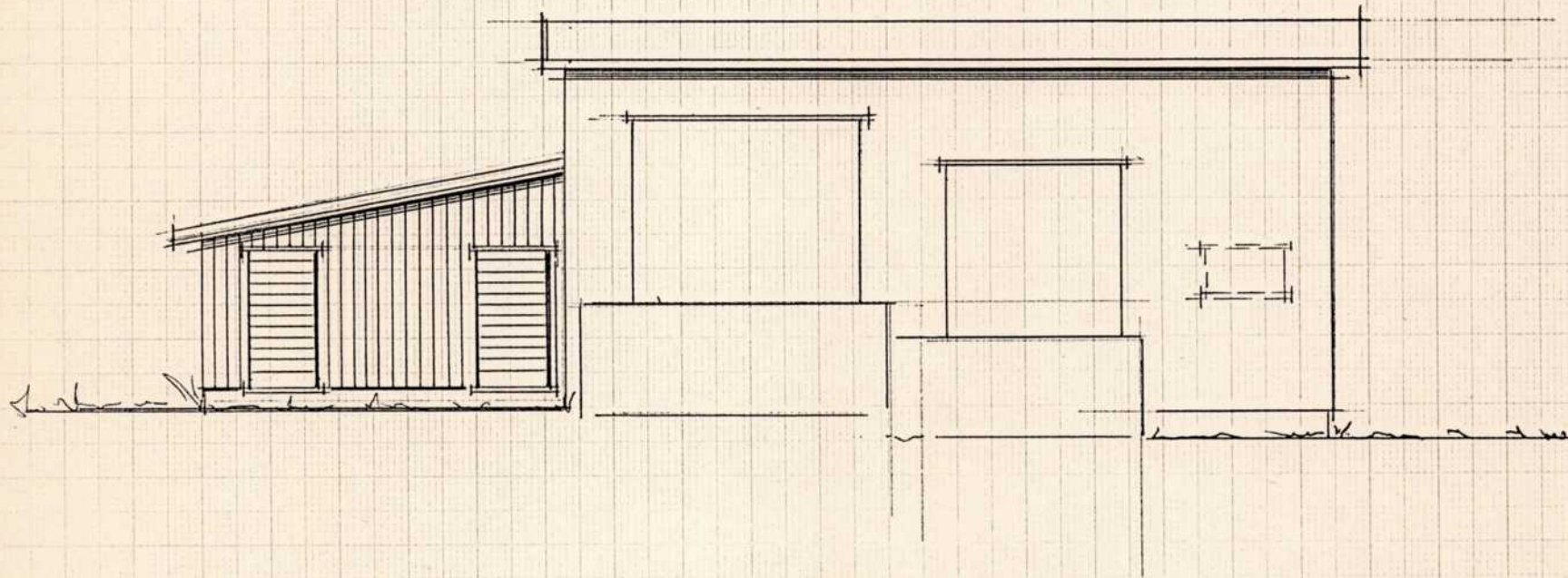
180x120

180x120

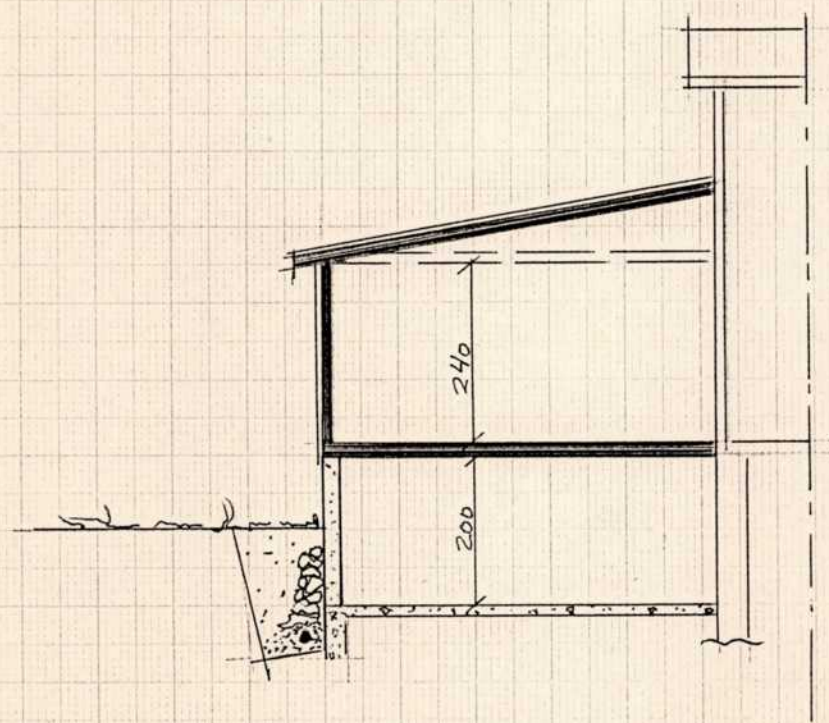
1100

TILBYGG

FASADE: VEST.



SNITT: A-A.





# Oversiktskart for eiendom 1870 - 16/178//

