

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Snorres vei 35, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 812

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 12981-1298

Eiendomsverdi ref nr: AK9464

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 i etablert boligfelt.
Kontaktperson har ikke detaljert oversikt over tidspunkter for oppgraderinger mv, så årstall vil være omtrentlige.
Store deler av kjeller fremstår "uferdig".
Et rom i kjeller har trolig vært brukt som soverom, men er i rapporten satt som "kjellerrom". Rommet egner seg ikke som soverom pga fuktnivå og manglende rømningsvei.
Det må påregnes en del kostnader for oppgraderinger og nødvendig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, W-takstoler i tre. Taktekke av aluminiumsplater. Taktekket ble besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp i plast. Pipebeslag og luftelyrer i metall.

Undertak av tynne plater. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 10 -12 cm Glava. På kontrollerte områder er det lagt diffusjonssperre (plast).

Adkomst til kaldloft via luke med stige i gang.

Fuktmålinger i konstruksjonen viser mellom 8 og 9,5 % RF, som må betegnes som normalt.

Yttervegger

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående kledning, liggende oppe i røst.

Alder er ikke kjent, men ut fra slitasje kan det virke som om kledningen er byttet på et tidspunkt en stund etter oppføring.

Vinduer og dører

I 1.etg er det malte vinduer med 2-lags glass. Mange er uten merking (ukjent årstall). Ifølge kontaktperson er "alle vinduer i husets hovedetasje skiftet. På soverommene er dette ca 1990".

I stue mot sørvest er det en FK-vinduet fra 1994, et fra 2016 og et er uten merking. Vinduet på kjøkken er fra 2016.

Inngangsdør i teak med glass sidefelt.

Dør med stort glassfelt fra gang til veranda.

Dør med glassfelt (1990) fra soverom til veranda.

I kjeller er det koblede vinduer. Vinduene er ikke egnet som rømningsvei.

Annet utvendig

Veranda mot sørvest, utført i tre. Adkomst fra gang og ene soverommet.

Åpen trapp med trinn i tre, vanger og rekkverk i metall, til overbygd inngangsparti.

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Kort, smal trapp i tre mellom nivåer på veranda.

Gjerde i tre med "stendere" i metall mot Snorres vei.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg i alle rom.

Vegger: En blanding av malte plater, panel og tapet.

Himling: Plankett i stua, malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er isolert bjelkelag i tre etter byggeårets normale oppbygning.

Overflater kjeller

Gulv: I hovedsak belegg. Pusset betong i en bod, betongdekke i en bod.

Vegger: Panel i innredede rom. Ellers i hovedsak betongstein.

Himling: I hovedsak malte himlingsplater, panel i liten bod.

Asfaltplater i 2 store boder.

I kjeller er det betongdekke. I gang og kjellerrom ser det ut som gulv er foret opp.

Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, trolig fra byggeår. Pusset om malt i stua, kledd inn på kjøkkenet. Sotluke i kjellerbod.

Dovre kombiovn (olje/ved) i stua, metallplate under.

Innvendig trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene. Lakkert.

Kort trapp mellom nivåer i 1.etg.

Innvendige dører

I 1.etg er det i hovedsak slette finerte dører fra byggeår.

Fyllingsdører i tre med glassfelt i gang (til stue og VF). Fyllingsdør i tre til soverom mot sørvest. "Kott-dør" til kott.

I kjeller er det 2 slette finerte dører og en fyllingsdør i tre (vaskerom).

Skap og reoler

1.etg

Kott i øvre del av gang.

Ca 2 m skyvedørsgarderobe med "fast" innredning på soverom mot sørvest. Skyvedører i tre.

Til sammen ca 2,9 m plassbygde klesskap på de 2 andre soverommene.

Kjeller

Ca 1,2 m plassbygd klesskap og ca 90 cm plassbygd/hjemmelaget skap i kjellerrom.

Varme generelt

Gulvvarme på bad.

Kombiovn i stua.

Stråleovn på vegg på vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Ut fra opplysninger fra kontaktperson, ble rommet pusset rundt år 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromstapet på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Det er belegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Ifølge hjemmelshaver er varmekabler også fra ca 2000.

Eldre sluk i metall, sannsynligvis fra byggeår. Belegget skal fungere som membran.

Innredning med profilerte MDF-fronter. Ca 60 cm vask med skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, ca 1,6 m badekar.

Ca 19,5 x 55 cm skap bygd inn i vegg mot kott.

Elektrisk vifte (på bryter) på yttervegg.

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak badekar. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom kjeller

Ut fra opplysninger fra kontaktperson, ble rommet pusset rundt år 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig

Beskrivelse av eiendommen

tak.

Det er belegg på gulvet. Oppvarming via stråleovn på vegg.
Belegg på gulv, som også skal fungere som membran. Sluk i plast.
Ca 50 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin. Tilkobling for vaskemaskin også på vegg mot kjellerrom.
Rommet har 3 ventilert på yttervegg.
Det er som sådan ikke utført hulltaking. Det er åpning i vegg ved vanninntak, delvis dekket av en luke. Det ble her utført fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter i tre (eik). Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.
Ca 3,6 m benk inkl ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning.
Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. 1/2-høyt kjøleskap i nisje.
Ca 4,8 m overskap inkl skap for avtrekkshette og skap over kjøleskapet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Flis over benk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ved inngang. Rommet har enkel vask og toalett.
Ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberør og "nyere" plastrør (rør-i-rør). R-i-r skap i vaskerom. Inntaksledning med stoppekran og vannmåler i vaskerom (i vegg, adkomst via luke).
Synlige avløpsrør er i plast.
Det er 2 stapepunkter i kjellerbod, samt et i vegg (bak luke) på vaskerom.
Utekran på vegg mot nordøst. Innvendig stoppekran i stor bod.
Ca 194 l VV-bereder plassert i vaskerom, oppå et platå.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, samt kjøkkenventilator.
Resterende lufting via vindu og ventilert.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i kjellerbod, automatsikringer.

Bak luke i vegg i øvre del av kjellernedgang er det adkomst til flere koblingspunkt (bokser). Det er ikke kjent hva hensikten er.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ifølge kontaktperson ble dreneringen byttet/oppgradert rundt 1990 (usikkert årstall).
Det er montert grunnmursplast som er delvis festet med innpussingslist.
Grunnmur i betongstein. Fundament er sannsynlig stripefundament i betong.
Området er tilnærmet flatt, kanskje med noe helning inn mot boligen fra nordvest.
Type vann og avløpsrør er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Nytt avløpsrør fra bolig til kum på gårds plass i 2022.
Det antas at resterende rør er fra byggeår, tilstand er ikke kjent.
Ifølge kontaktperson er det nedgravd oljetank, trolig nordøst for boligen. Tanken er sannsynligvis fra byggeår.
Type, tilstand og evt restolje er ikke kjent. Tankmåler i kjellerbod, dagtank i kjellernedgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det bør anskaffes nytt slokkeapparat og monteres røykvarslere i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1.etg stemmer overens med tegninger.

På deler mot nordvest er planløsningen annerledes enn det som fremkommer på tegning. Tidligere utvendig adkomst til kjeller er fjernet/tettet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest/brukstillatelse.

Garasje

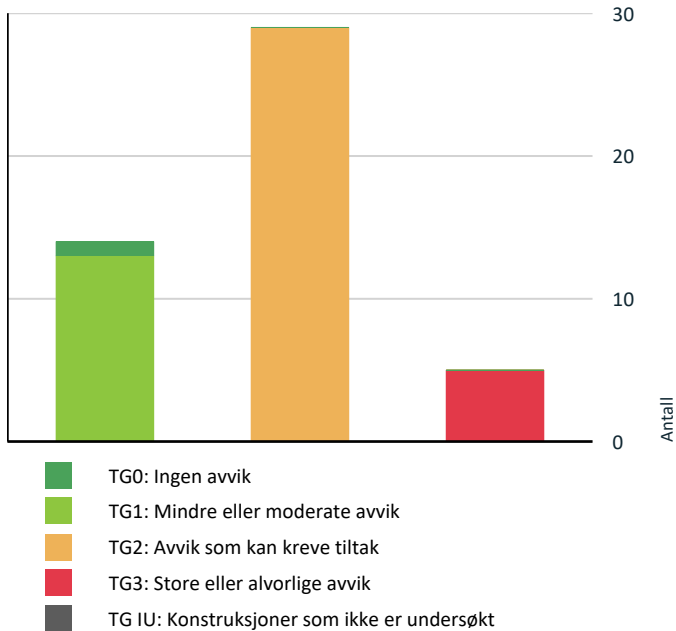
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er større enn det som fremkommer på godkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest/brukstillatelse.

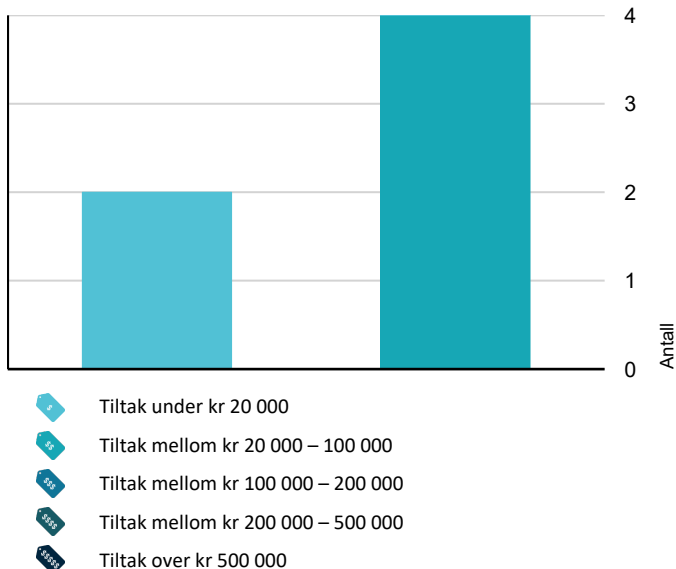
Sammendrag av boligens tilstand

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


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig trapp til veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Gjerde mot vei [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

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


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


-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


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


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


-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


-  Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)


-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)






-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Ifølge kontaktperson

Standard
Normal/nøktern

Vedlikehold
Stedvis noe etterslep

Tilbygg / modernisering

1985	Modernisering	Deler av boligen ble pusset opp da nåværende hjemmelshavere overtok boligen
1990	Modernisering	Ny drenering (ca årstall)
1990	Modernisering	Ny verandadør på soverom mot sørvest
1994	Modernisering	Et nytt vindu i stua (evt bare glassfelt)
1995	Modernisering	Taktekke byttet (ca årstall)
2000	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning (ca årstall)
2000	Modernisering	Støpt gulv i deler av kjeller (trolig mot sørøst, ca årstall)
2000	Modernisering	Bad 1.etg pusset opp (ca årstall)
2000	Modernisering	Vaskerom i kjeller pusset opp (ca årstall)
2010	Modernisering	Varmepumpe montert i stua
2016	Modernisering	Nytt vindu på kjøkken samt et i stua (evt bare glassfelt i stua)
2022	Modernisering	Nytt avløpsrør fra bolig til koblingskum på gårds plass

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av aluminiumsplater. Taktekket ble besiktiget fra taket. Årstall er omtrentlig.

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det ser ut til å ha vært brukt forskjellige typer takplater (fargenyanser). Det samme gjelder beslag (f.eks vindskibeslag).

Det er ikke montert vindskibeslag mot nordvest over inngangsparti. Begynnende råte i vindskibord, samme sted.

Enkelte småskader på takplater ved takfot.

Arbeidet generelt kan tyde på at ikke alt nødvendigvis ble utført av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking 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.

Det bør monteres beslag der dette mangler. Råteskadde bord bør byttes.



Manglende beslag, begynnende råte



Eksempel på fargenyanser

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Pipebeslag og lufttelyrer i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Generelt er det skader/avvik på takrenner rundt hele boligen; mot nordøst er 3-4 meter revet bort. Stedvis lekkasjer i skjøt og ved endelokk.

En del rust i del av pipebeslag nærmest mønet. En del flassing på øvre del av beslaget (trolig fra byggeår).

Stedvis noe rust i kilrenner, vindskibeslag og takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfanger på hele taket. I tillegg til å hindre takras, bidrar snøfangere til å forlenge levetiden på takrenner.

Takrenner bør utbedres. Det vil være fornuftig å bytte ut all med renner/nedløp i metall.

Pipebeslaget bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takrenne er revet ned, trolig pga snø/is



Rust i del av pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående kledning, liggende oppe i røst.

Alder er ikke kjent, men ut fra slitasje kan det virke som om kledningen er byttet på et tidspunkt en stund etter oppføring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i all hovedsak normal bruksslitasje på bordkledning, men på et mindre område er det råteskader. Dette er på vegg mot sørøst på veranda, like ved verandadør. Råten skyldes trolig lekkasje fra takrenne, som har medført lokal belastning over tid.

I all hovedsak normal lufting, men noe dårligere mot sørvest (under veranda).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadde bord bør byttes.

Det kan vurderes å bedre lufting mot sørvest.



Råteskader på mindre del av kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

A-tak, W-takstoler i tre. Undertak av tynne plater. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 10-12 cm Glava. På kontrollerte områder er det lagt diffusjonssperre (plast).

Adkomst til kaldloft via luke med stige i gang.

Fuktmålinger i konstruksjonen viser mellom 8 og 9,5 % RF, som må betegnes som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktskjolder i hovedsak ved lyftelyr, men også på mindre område mot nordøst. Fuktskjolder kan stamme fra før taktekket ble byttet.

Lite hull i undertak, har trolig skjedd ifm legging av nytt taktekke.

På mindre felt mangler det isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen bør følge med på.

Isolasjon bør legges der dette mangler.

Tilstandsrapport



Lite hull i undertak



Fuktskjolder ved luftelyr



Nedre del av vindu har seget

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I 1.etg er det malte vinduer med 2-lags glass. Mange er uten merking (ukjent årstall). Ifølge kontaktperson er "alle vinduer i husets hovedetasje skiftet. På soverommene er dette ca 1990".

I stue mot sørvest er det en FK-vinduet fra 1994, et fra 2016 og et er uten merking.

Vinduet på kjøkken er fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Generelt en del flassing og kondensmerker. De fleste vinduene trenger vedlikehold innvendig og utvendig, samt mellom vindu og omramming. Fuktmerker, flassing og oppsprekking i nedre utforing på vinduer i stua. Vindu på ene soverommet er punktert.

Flassing/begynnende fuktskader på vindu på bad. Vinduet ligger i våtsonen.

På vindu på soverom mot sørvest har nedre del seget en del. På samme vindu er det også skader på pakning.

Nedre del på vindu på soverom mot nordvest har også seget, men i mindre grad.

Nevnte sig (horisontal del under vindu løsner fra vertikal del) kan over tid bli et problem.

Lysflate på 2 av soverommene er for liten.

Utvendig omramming på flere vinduer er ført helt ned til beslag under vinduet. Her bør det være 4-5 mm åpning.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer trenger generelt vedlikehold.

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det koblede vinduer. Vinduene er ikke egnet som rømningsvei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i ytre glass på vindu i kjellerrom mot sørvest.

Enkelte vinduer, spesielt i gang, er til dels veldig trege. Vindu i gangen har trolig seget en del.

Generelt en del kondensmerker.

En del irr på vrider i vaskerom.

Vindu mot nordøst har større slitasje/utvendige skader og hele vinduet er trykket noe inn. Vinduet har trolig blitt benyttet for å ta inn materialer e.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer trenger generelt noe vedlikehold.

Vindu mot nordøst bør byttes, eller i det minste "settes på plass".

Alt etter fremtidig bruk av kjeller, bør det vurderes å ha i hvert fall et vindu som tilfredsstillende krav til rømning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i teak med glass sidefelt.

Dør med stort glassfelt fra gang til veranda.

Dør med glassfelt (1990) fra soverom til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige kondensmerker på sidefelt ved inngangsdør. Mindre, utvendig, overfladisk slitasje.

Dør fra gang til veranda har seget litt og tar i terskel. Overfladiske merker i karm, noe slitasje i terskel.

Dør fra soverom til veranda har seget og tar i terskel. Innvendig flassing, kondensmerker og begynnende fuktskader. Sprekk og fuktskader i terskel. En del utvendig slitasje. Fuktmåling i terskel viser høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Alle dørene trenger vedlikehold. Det bør vurderes å bytte dør fra soverom til veranda.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot sørvest, utført i tre. Adkomst fra gang og ene soverommet. Det var på befaringen vanskelig å fastslå hvordan bjelker er festet til vegg (bæring ved vegg) da bjelker var kledd inn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader i rekkverk, både horisontale og vertikale elementer.

Rekkverk helt mot vest mangler.

En del overfladisk slitasje i dekke.

Rekkverket er lavere enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader i rekkverk går over såpass store områder at hele rekkverket bør byttes. Pga slitasje bør det også vurderes å bytte dekke. I den forbindelse bør bærende elementer kontrolleres.

Det kan også være en ide å kontrollere innfesting i vegg. Hvis det er utkragede bjelker så må det betegnes som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veranda mot sørvest



Eksempel på råteskade

Utvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp med trinn i tre, vanger og rekkverk i metall, til overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk kun på en side. For store åpninger i rekkverk. Rekkverket er for lavt.

Rekkverk rundt overbygd areal (tre) er også for lavt og har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere nytt rekkverk på begge sider av trappa. Det bør også vurderes å bygge nytt rekkverk ved inngangspartiet.



Trapp ved inngang

Utvendig trapp til veranda

Beskrivelse

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk.

Råteskader i både vanger og trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør bygges ny trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til veranda

Tilstandsrapport



Råteskader i vanger og trinn

TG 1 Utvendig trapp 3

Beskrivelse

Kort, smal trapp i tre mellom nivåer på veranda.
Det er ikke montert rekkverk, men trappen er så kort at det ikke regnes som et avvik.



Trapp mellom nivåer

TG 3 Gjerde mot vei

Beskrivelse

Gjerde i tre med "stendere" i metall mot Snorres vei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjerdet har større skader og stedvis råde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjerdet må mest sannsynlig rives og evt nytt gjerde settes opp, hvis ønskelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader på gjerde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg i alle rom.

Veger: En blanding av malte plater, panel og tapet.

Himling: Plankett i stua, malte himlingsplater i resterende rom.

Kontaktperson har ingen detaljert oversikt over alder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I hovedsak normal bruksslitasje.

I stua er det overfladiske merker i gulv, sannsynligvis etter flytting av møbler. 3-4 mindre hakk i del mot vest.

Misfarging på mindre del av belegg i kjøkken.

Skader/rifter i belegg i VF.

Liten glipp samt feilskjæring ved dørlist, soverom mot nordvest.

Stedvis enkelte merker i vegg etter oppheng mv. En god del merker i vegg på toalettrom, samt noe i kjellernedgang.

Merker rundt vindu på kjøkken etter gamle (bredere) lister.

Rift i tapet ifm koblingsboks i stua, vegg mot gang.

Stedvis noe oppsprekking i hjørner.

Stedvis noe oppsprekking mellom tak og taklist.

Muggdannelse i mindre del av himling i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I hovedsak er avvik små og av mer estetisk karakter. Noen overflater er kanskje "datert" og står foran oppussing.

Belegg i VF bør byttes.

Toalettrom bør pusses opp.



Fra stua

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I kjeller er det betongdekke. I gang og kjellerrom ser det ut som gulv er foret opp.

TG 2 Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er isolert bjelkelag i tre etter byggeårets normale oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1,5 cm skjevhet i stua. Høyest ved hjørne mot nordøst, lavest ved dør til gang. Skjevheten er ikke "merkbar".

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker, trolig fra byggeår. Pusset om malt i stua, kledd inn på kjøkkenet. Sotluke i kjellerbod.

Dovre kombiovn (olje/ved) i stua, metallplate under.



Dovre kombiovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater kjeller

Gulv: I hovedsak belegg. Pusset betong i en bod, betongdekke i en bod. Vegger: Panel i innredede rom. Ellers i hovedsak betongstein. Himling: I hovedsak malte himlingsplater, panel i liten bod. Asfaltplater i 2 store boder.

Det meste av kjeller er "uferdig".

Det ble foretatt hulltaking i kjellerrom mot nordvest. Måling viser fuktnivå på mellom 14 og 15 % RF. Dette er noe over det som regnes som normalt for uttørket materiale (8 %), men fremdeles innenfor det som regnes som tørt.

Takhøyde i boder mot øst er 2,2 og 2,27 m (mindre i en liten del).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist andre avvik:

Det ble utført fuktmålinger og fuktsøk (vegger og gulv) som viste forhøyet fuktnivå i alle rom. Høyeste verdier på/ved gulv. Dette kan indikere at dreneringen ikke fungerer 100 %, men opptrekk av fukt fra bakken er også sannsynlig. Det er ikke kjent om det ble lagt plast i grunnen før støping.

Skader i belegg i gang og kjellerrom. Belegg i gang og kjellerrom "åpner seg"/løsner i skjøt. Belegg i liten bod ligger løst.

Noe oppsprekking i betongdekke i kjellerbod mot nordøst. Dette kan imidlertid vær fra støpingen.

Enkelte småskader i synlig betongstein.

Det mangler stedvis litt isolasjon i himling (stor bod).

Kjeller egner seg per nå ikke til varig opphold (f.eks soverom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

God lufting i kjeller kan hjelpe litt, men årsak til fukt ligger utenfor/under boligen.

Videre bruk av kjeller vil være med å bestemme omfang på eventuelle tiltak (f.eks bytte av belegg).



Kjellerrom mot sørvest

Tilstandsrapport



Stor bod mot sørøst

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom etasjene. Lakkert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trinn trenger vedlikehold.



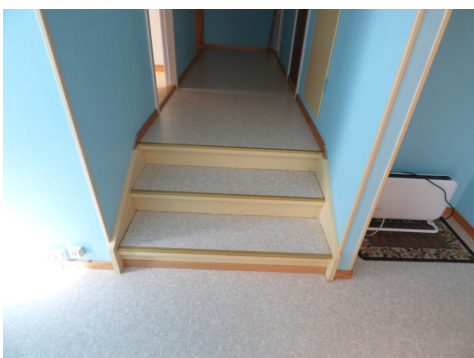
Åpen trapp i tre

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Kort trapp mellom nivåer i 1.etg.

Det kan evt vurderes å montere håndlist på ene vegg.



Trapp mellom nivå

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1.etg er det i hovedsak slette finerte dører fra byggeår. Fyllingsdører i tre med glassfelt i gang (til stue og VF). Fyllingsdør i tre til soverom mot sørvest. "Kott-dør" til kott.

Alder på fyllingsdører i tre er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør mellom gang og stue tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det 2 slette finerte dører og en fyllingsdør i tre (vaskerom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til vaskerom tar i terskel og er meget treg.

De 2 andre dørene tar sa vidt i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det er mulig dør til vaskerom må demonteres/remonteres.

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

1.etg

Kott i øvre del av gang.

Ca 2 m skyvedørgarderobe med "fast" innredning på soverom mot sørvest. Skyvedører i tre.

Til sammen ca 2,9 m plassbygde klesskap på de 2 andre soverommene.

Kjeller

Ca 1,2 m plassbygd klesskap og ca 90 cm plassbygd/hjemmelaget skap i kjellerrom.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad.

Kombiovn i stua.

Stråleovn på vegg på vaskerom.

I tillegg er det en Mitsubishi varmpumpe (2010) i stua, men denne er defekt. Varmepumpen er ikke demontert for å unngå at det blir hull i vegg. Det må trolig monteres ny pumpe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ut fra opplysninger fra kontaktperson, ble rommet pusset rundt år 2000.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson



Bad 1.etg

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromstapet på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu på bad ligger midt i dusj-sonen og har begynnende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler. Ifølge hjemmelshaver er varmekabler også fra ca 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre sluk i metall, sannsynligvis fra byggeår. Belegget skal fungere som membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

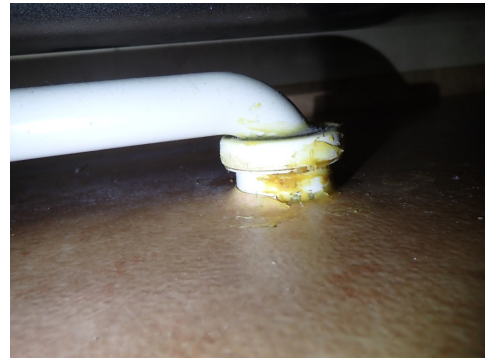
Avløp fra badekar går i rør gjennom gulvet. Dette avløpet ligger ca 3 cm over nivå på sluken (ca 0,5 cm over nivå ved dør).

Det ser ut til å være mindre glipper mellom belegget og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke ideelt å ha rørgjennomføring gjennom belegget (membran). Det bør utføres en ny tetting rundt avløpet. Dette er ikke en fullgod løsning, men en midlertidig tetting. Det gjøres oppmerksom på at ved en eventuell skade som følge av lekkasje, kan forsikringsselskapet gjøre en avkortning på utbetaling hvis ikke rommet er bygd opp etter forskriften.



Avløp fra badekar gjennom gulv



Eldre sluk i metall

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte MDF-fronter. Ca 60 cm vask med skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, ca 1,6 m badekar. Ca 19,5 x 55 cm skap bygd inn i vegg mot kott.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En god del overfladisk krakelering i vask.

Mindre bruksskader inne i innebygd skap, samt på ene dørbildet.

Begynnende (mindre) fuktskade i skrog på skap under vask, mot badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å bytte vask (servant).

Det bør monteres forheng (tilsv) mellom badekar og vask for å unngå vannsprut på innredning.

Tilstandsrapport



Bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte (på bryter) på yttervegg.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak badekar. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ut fra opplysninger fra kontaktperson, ble rommet pusset rundt år 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet. Oppvarming via stråleovn på vegg.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg på gulv, som også skal fungere som membran. Sluk i plast.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson



Sluk vaskerom

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ca 50 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin. Tilkobling for vaskemaskin også på vegg mot kjellerrom.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson



Vaskerom

Tilstandsrapport



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har 3 ventilert på yttervegg.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er som sådan ikke utført hulltaking. Det er åpning i vegg ved vanninntak, delvis dekket av en luke. Det ble her utført fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i vegg viste mellom 17 og 18 % RF. Dette er en del over det som kan forventes av uttørket materiale (8 % eller mindre). Årsaken til det forhøyede fuktnivået kan være todelt. Det kan skyldes opptrekk av fukt gjennom gulvet fra avdamping fra grunnen. Det kan også skyldes kondensvann fra vannrør. Vask på toalett i 1.etg har stått og lekket en stund og dette har medført kondensering på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen bør holdes øye med.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter i tre (eik). Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.
Ca 3,6 m benk inkl ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning.
Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. 1/2-høyt kjøleskap i nisje.
Ca 4,8 m overskap inkl skap for avtrekkskette og skap over kjøleskapet.
Flis over benk.
Årstall er omtrentlig.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skader i ender på benkeplate ved komfyr.
1 løs "knott" på et overskap.
En del hul-lyd i fliser mellom pipe og vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre, lokale tiltak.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Årstall er omtrentlig.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deksel under lys i avtrekk er skadet (ramlet av).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt deksel må anskaffes.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom ved inngang. Rommet har enkel vask og toalett.
Ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Vask er frakoblet, siden den har stått og lekket over lengre tid. Større skade i vask.

Toalett står for nært (helt inntil) vegg, slik at det ikke blir ventilering bak (fare for kondensskader).

Konsekvens/tiltak

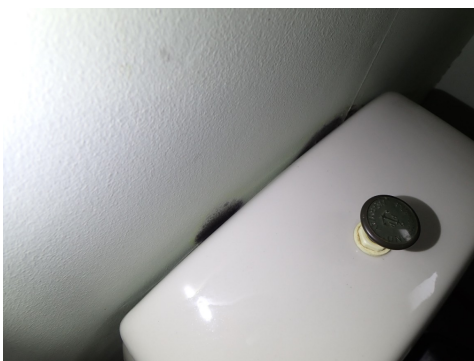
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Generelt må hele rommet pusses opp (se også "Overflater 1.etg").

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade i vask



Toalett står helt inntil vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberør og "nyere" plastrør (rør-i-rør). R-i-r skap i vaskerom. Inntaksledning med stoppekran og vannmåler i vaskerom (i vegg, adkomst via luke).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

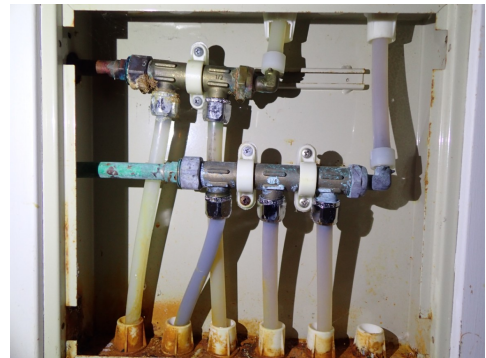
Det var på befaring en drypplekkasje i r-i-r skap. En god del rust i r-i-r skap.

Irr på enkelt synlige koblinger på kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Rørlegger har etter befaring utbedret drypplekkasje i r-i-r skapet. Synlig rust i skapet bør fjernes, og overflater behandles. Alternativt kan skapet byttes.



Fra r-i-r skap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Det er 2 stakepunkter i kjellerbod, samt et i vegg (bak luke) på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, samt kjøkkenventilator. Resterende lufting via vindu og ventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran på vegg mot nordøst. Innvendig stoppekran i stor bod.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 194 l VV-bereder plassert i vaskerom, oppå et platå.

Årstill: 2006

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist andre avvik:

Irr på rør som går inn i tanken (kaldt vann inn).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Rørlegger har etter befaringen sjekket inntaket på VV-bereder og fant ingen avvik.

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.

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

Beskrivelse

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i kjellerbod, automatsikringer.

Bak luke i vegg i øvre del av kjellernedgang er det adkomst til flere koblingspunkt (bokser). Det er ikke kjent hva hensikten er.

"Tomt" koblingspunkt i stua, vegg mot gang. Det er ikke kjent hva dette var beregnet for. Det bør monteres dekk-lokk.

Løse ledninger (tidligere taklys?) i trapperom kjeller, sikret med "sukkerbit". Ledninger dør sikres permanent, eller fjernes.

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.
1972 Det er ikke kjent når oppgraderinger er gjort. Deler av el-anlegget er trolig fra byggeår, men f.eks sikringer ser ut til å være vesentlig nyere.

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

Ukjent

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

Ukjent

Kontaktperson kan ikke svare på når eventuelle oppgraderinger er gjort, men sikringsskap/sikringer ser ut til å være fra etter 01.01.1999.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei Ikke etter det kontaktperson kjenner til

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?

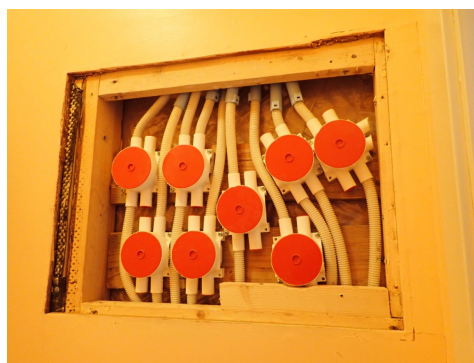
Nei

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?

Nei



Koblingspunkter i kjellernedgang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ifølge kontaktperson ble dreneringen byttet/oppgradert rundt 1990 (usikkert årstall).
Det er montert grunnmursplast som er delvis festet med innpussingslist.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Innpussingslist mangler stedvis. Da blir det glipper mellom mur og plast og det kommer ekstra fukt mellom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres innpussingslist der denne mangler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Fundament er sannsynlig stripefundament i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- En del riss/sprekkdannelser utvendig. Det er ikke fastslått om dette kun er i puss, eller går videre i betongstein.
Stedvis noe flassing i maling og puss. Stedvis merker etter tidligere dør/vindu (pusset, men ikke malt).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Eksempel på riss



Eksempel på riss

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Området er tilnærmet flatt, kanskje med noe helning inn mot boligen fra nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.



Liten helning fra nordvest inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Type vann og avløpsrør er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Nytt avløpsrør fra bolig til kum på gårdsplass i 2022.
Det antas at resterende er fra byggeår, tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ifølge kontaktperson er det nedgravd oljetank, trolig nordøst for boligen. Tanken er sannsynligvis fra byggeår. Type, tilstand og evt restolje er ikke kjent. Tankmåler i kjellerbod, dagtank i kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Dette er imidlertid generelle krav i forskriften. Det er ikke gitt direkte pålegg fra kommunen om sanering av tanken på denne eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Hvis det er restolje i tanken og det blir lekkasje, vil kostnader for utbedring kunne bli store.

Innvendig dagtank og røropplegg bør vurderes fjernet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påfylling- og lufterør mot nordøst

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør anskaffes nytt slokkeapparat og monteres røykvarsler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er 3 slokkeapparat i boligen, fra 1997, 2000 og 2008.

Det mangler røykvarsler i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

1972

Standard

Enkel

Vedlikehold

Stedvis noe etterslep

Kommentar

Ifølge kontaktperson

Beskrivelse

Garasje bygd i forlengelsen av boligen. Satt som eget bygg av beregningsmessige grunner. Tilsvarende utvendig utforming som boligen. Dør og leddport i tre i front, portåpner. Koblede vinduer på bakvegg. Betongdekke, ingen innvendig kledning. Undertak av armert plast.

Skader på takrenne, i fronten er nesten alt borte. Noe oppsprekking i mur ved hjørne mot nordøst. Dør har seget en del og er skjev ut/inn nede. Noe utvendig slitasje på døra, samt på terskel. Kondensmerker i vindu, et vindu har seget og er tregt. En god del utvendig slitasje. Noe oppsprekking i betongdekke. Undertak av armert plast er ikke ideelt mtp kondensering (puster ikke). Det bør vurderes å montere snøfanger på begge sider av taket.

Det må påregnes en del kostnader til reparasjon og vedlikehold.

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



Garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
190 m²/190 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Kott, 3 Soverom, Bad, Trapperom, Vaskerom, Kjellerstue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hålogalandsveien 8 ,8403 SORTLAND 200 m ² 1966 3 sov	17-03-2026	4 990 000	5 500 000		5 500 000	24 444
2 Snorres vei 26 ,8403 SORTLAND 164 m ² 1970 4 sov	01-10-2025	4 350 000	4 385 000		4 385 000	22 603
3 Gunsteins vei 11 ,8403 SORTLAND 170 m ² 1970 4 sov	19-11-2025	3 950 000	4 100 000		4 100 000	21 693
4 Lamarkveien 27 ,8400 SORTLAND 150 m ² 1967 2 sov	19-06-2024	3 650 000	3 600 000		3 600 000	21 053
5 Gunsteins vei 23 ,8403 SORTLAND 146 m ² 1973 2 sov	09-11-2025	3 600 000	3 550 000		3 550 000	18 984
6 Søndre Frydenlund alle 31 ,8400 SORTLAND 169 m ² 1978 4 sov	02-10-2024	3 390 000	3 800 000		3 800 000	17 840
7 Gunsteins vei 2 ,8403 SORTLAND 172 m ² 1971 3 sov	04-02-2025	3 690 000	3 900 000		3 900 000	16 596
8 Tore Hunds vei 15 ,8400 SORTLAND 163 m ² 1967 4 sov	12-12-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	13 426

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring (stipulert av takstingeniør)	Kr.	15 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 602
Vann og avløp 2025 (vannmåler, varierer)	Kr.	4 715
Feiing	Kr.	850
Renovasjon 190 l	Kr.	6 098
Normalt vedlikehold	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 260 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

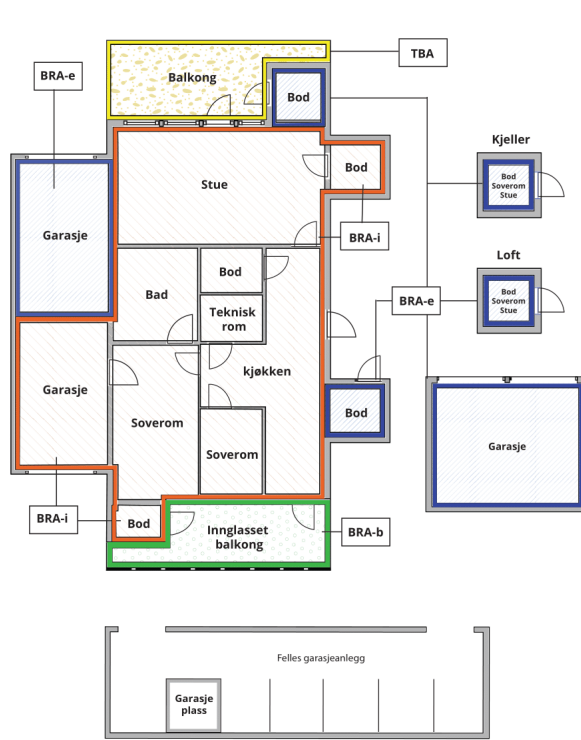
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleindeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	35
Kjeller	92			92	
SUM	190				35
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, stue, kott, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, gang, kjellerrom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg stemmer overens med tegninger.

På deler mot nordvest er planløsningen annerledes enn det som fremkommer på tegning. Tidligere utvendig adkomst til kjeller er fjernet/tettet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest/brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er større enn det som fremkommer på godkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest/brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	129	61
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	812		0	1435.7 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse Snorres vei 35							
Hjemmelshaver Antonsen Solfrid							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt på Natland, sør for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Det ser ut til å foreligge reguleringsplanforslag om å knytte Snorres vei sammen med Bjørklundveien. (Del helt mot sør/sørvest er nå gang- og sykkelvei).

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Gruset innkjørsel og parkeringsareal. Resten av tomten er grøntområde.

Tinglyste/andre forhold

Kontaktperson kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Kontaktperson har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

Kun selve boligen, med garasje bygd i forlengelse av denne. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger av tilsvarende karakter.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
641 379	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If		Fullverdi		15 000
Kommentar	Ingen opplysninger foreligger, stipulert av takstingeniør			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	15.04.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	16.02.1970	Godkjent 04.03.1971	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	11.05.2026	Revidert etter opplysninger om at rørlegger har utbedret drypplekkasje i rør-i-rør skap.
3	11.05.2026	Mindre endringer etter at godkjente byggetegninger ble gjort tilgjengelig.

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

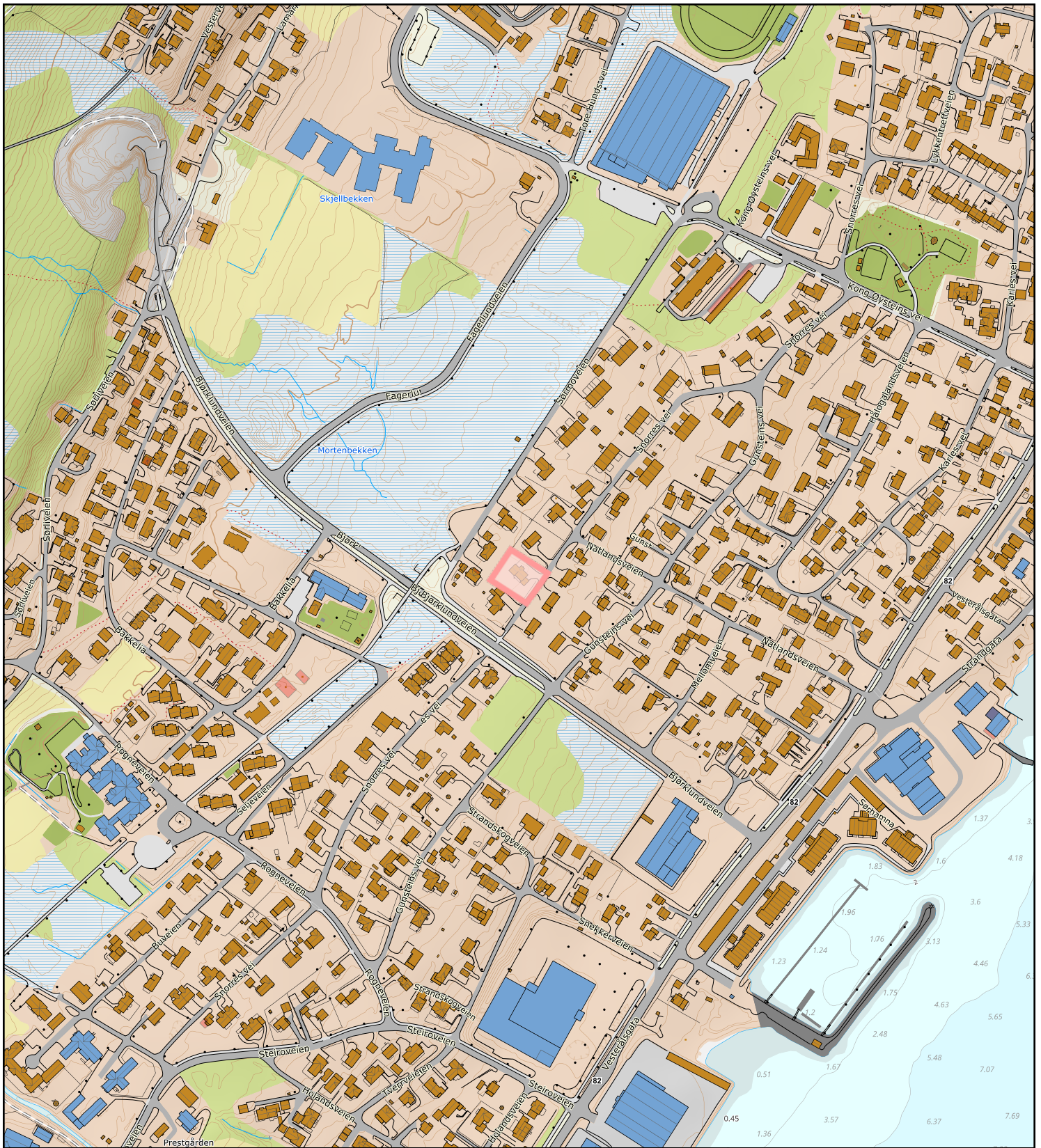
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AK9464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 15.04.2026 16:15
 Eiendomsdata verifisert: 15.04.2026 16:15

GÅRDSKART 1870-15/812/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 15/812/0



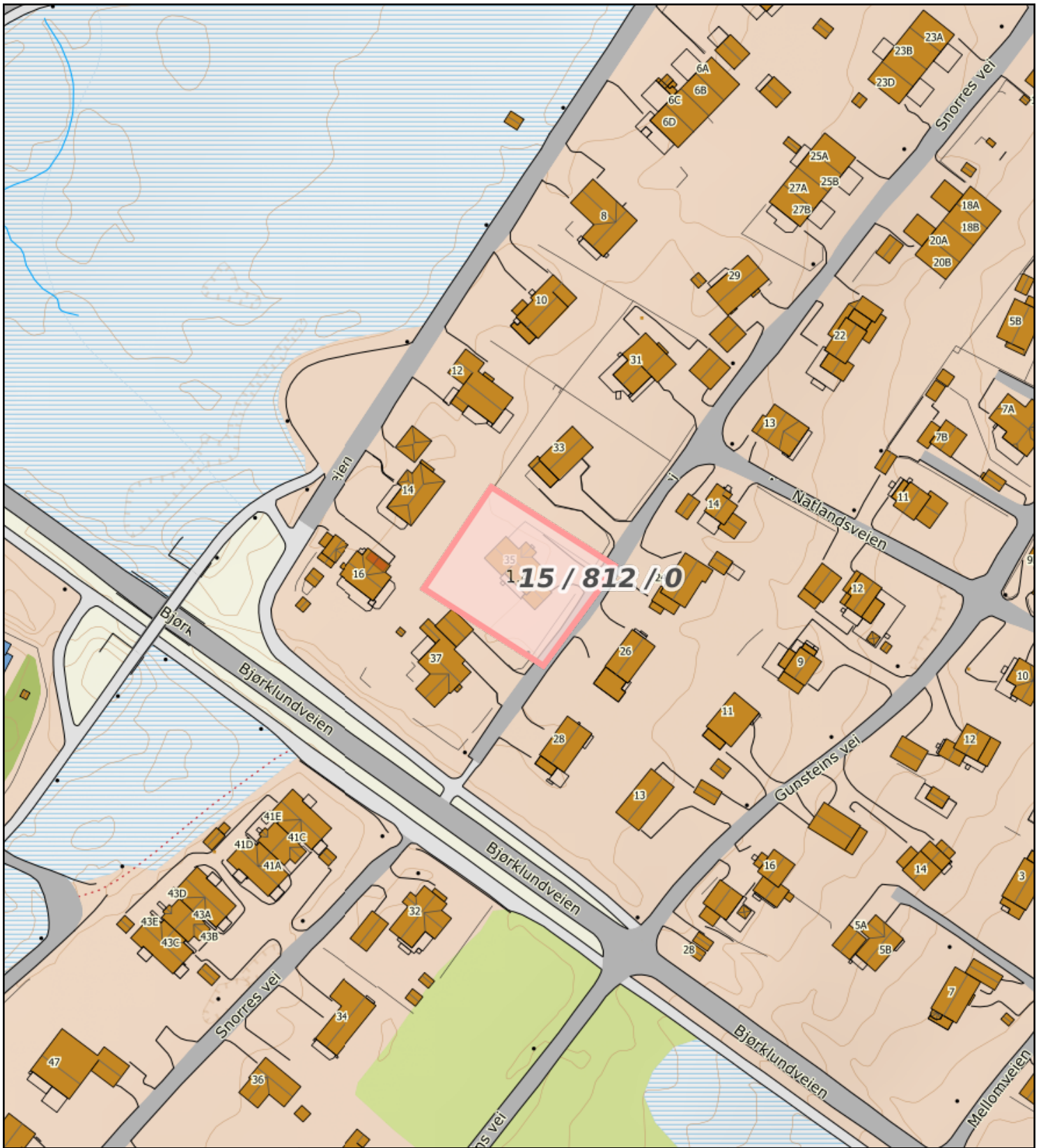
Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.4	1.4

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 15.04.2026 16:17

Eiendomsdata verifisert: 15.04.2026 16:15









GÅRDSKART 1870-15/812/0

Tilknyttede grunneiendommer:

15/812/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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


AREALTALL (DEKAR)


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


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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



15/812/0



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 15.04.2026 16:17









Eiendomsdata verifisert: 15.04.2026 16:15

GÅRDSKART 1870-15/812/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/812/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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


AREALTALL (DEKAR)


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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Snorres vei 35, 8403 SORTLAND

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Snorres vei 35

Postadresse

Snorres vei 35

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mars/ april 1985

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Antonsen, Ailin Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

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

Vet ikke

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 30689947

Egenerklærings skjema

Name

Ailin Kristin Antonsen

Date

2026-04-22

Identification



Ailin Kristin Antonsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ailin Kristin Antonsen

22/04-2026
20:24:44

BankID OIDC
High



Adresse

Snorres vei 35, 8403 SORTLAND

Dato for energimerking

25.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-286707

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

190186016

Gårdsnummer

15

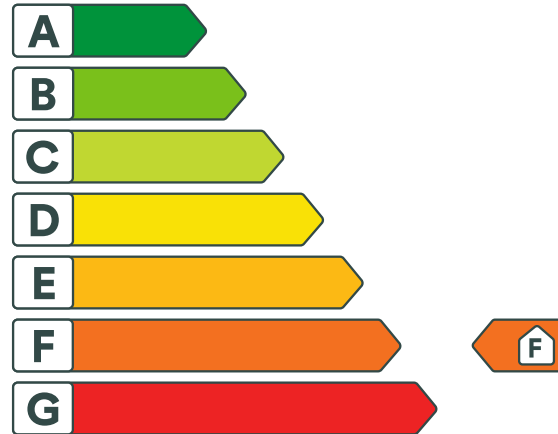
Bruksnummer

812

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

98,4 m²

Oppvarmet bruksareal

98,4 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

396,24 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

523,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 950 kWh



Snorres vei 35, 8403 SORTLAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Snorres vei 35, 8403 SORTLAND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Snorres vei 35

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka Linje 754	5 min	0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min	

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	16 min	1.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	17 min	1.5 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min	1.4 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min	

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	5 min
PWR UP - Coop Sortland	7 min

«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

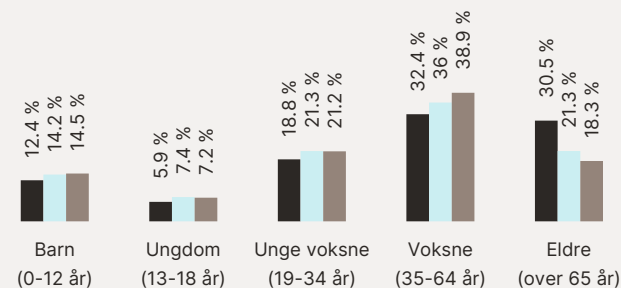


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min	0.4 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	9 min	0.8 km
Lykketreff barnehage (0-5 år) 40 barn	12 min	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	7 min	
Kiwi Lykketreff PostNord	12 min	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering
Lett 81/100



Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

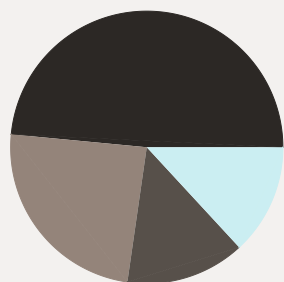
🏀 Lamarka skole 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🏊 Blåbyhallen Sortland 8 min 🚶
Friidrett 0.8 km

🚴 Frisk Sortland 14 min 🚶

🚴 Feel24 Kjøpmannsgata 15 min 🚶

Boligmasse



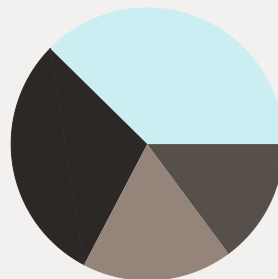
■ 48% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 24% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester

📍 Sortland Senter 13 min 🚶

📍 Apotek 1 Blåbyen 15 min 🚶

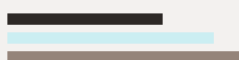
Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

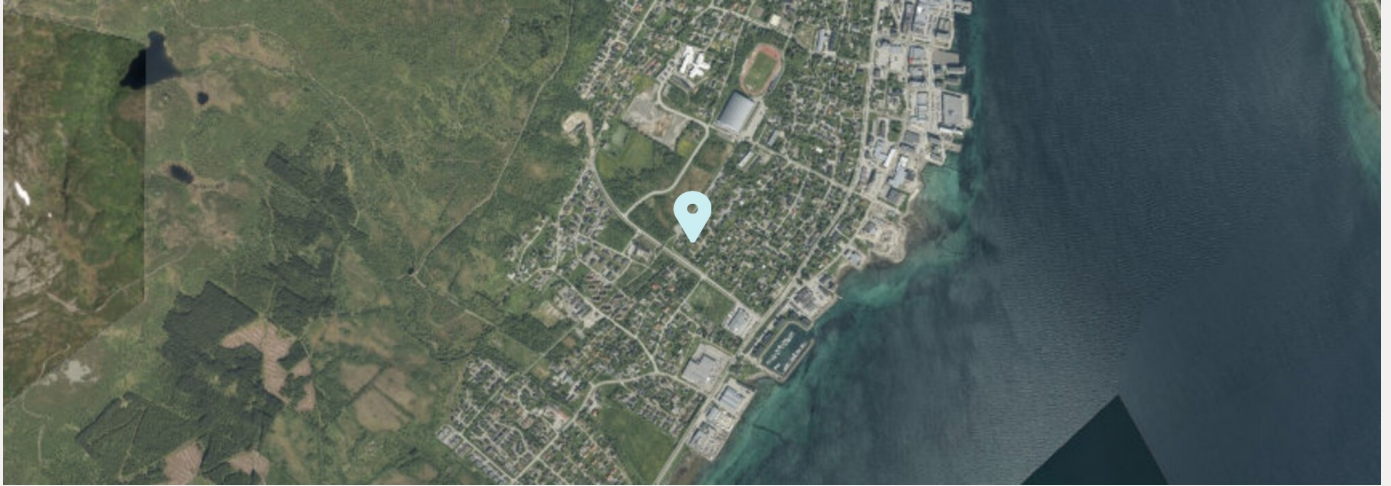


0% 53%

■ Nattland/Lykketreff
■ Sortland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Einar Paulsen

Snorres vei 35, 8400 Sortland

Etter besiktigelse foretatt den 25/5 - 1972 gis herved midlertidig brukstillatelse av Boligbygg på eiendommen

Merknader:

Puss av utvendig grunnmur gjenstår.

Bygging av utvendig trapp gjenstår.

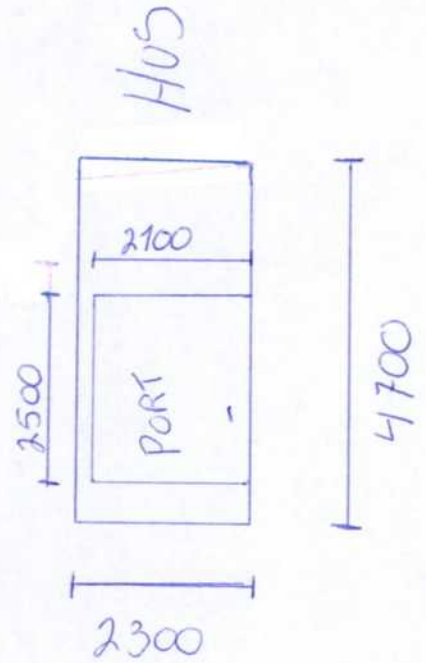
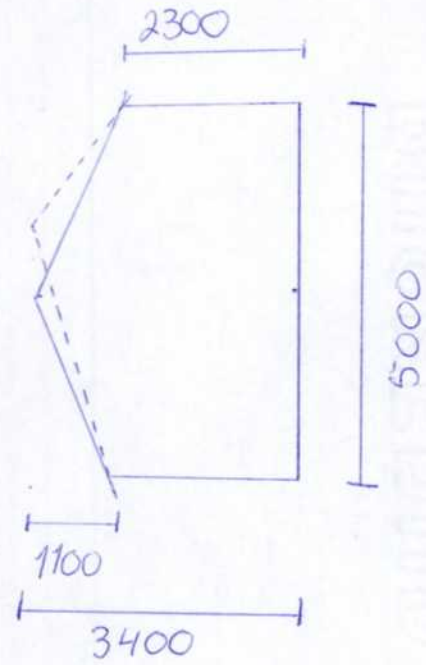
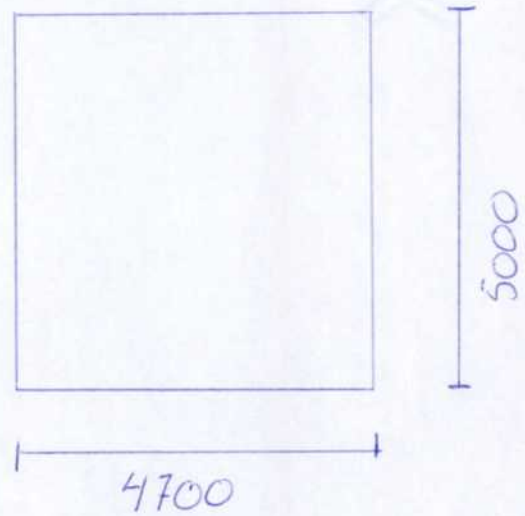
Innvendig gjenstår endel pussarbeidet i kjelleren.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 25/5 - 73

Sortland den 25/5 - 1972

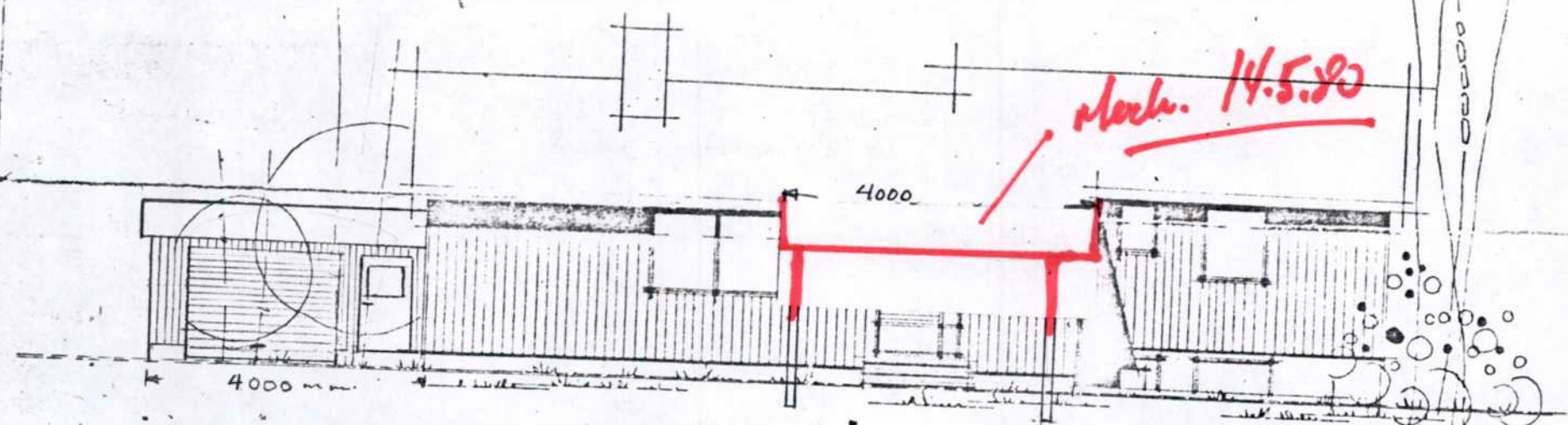
Osvald Johnsen

MÅL 1:100



Breddde 4700 mm
Lengde 5000 mm

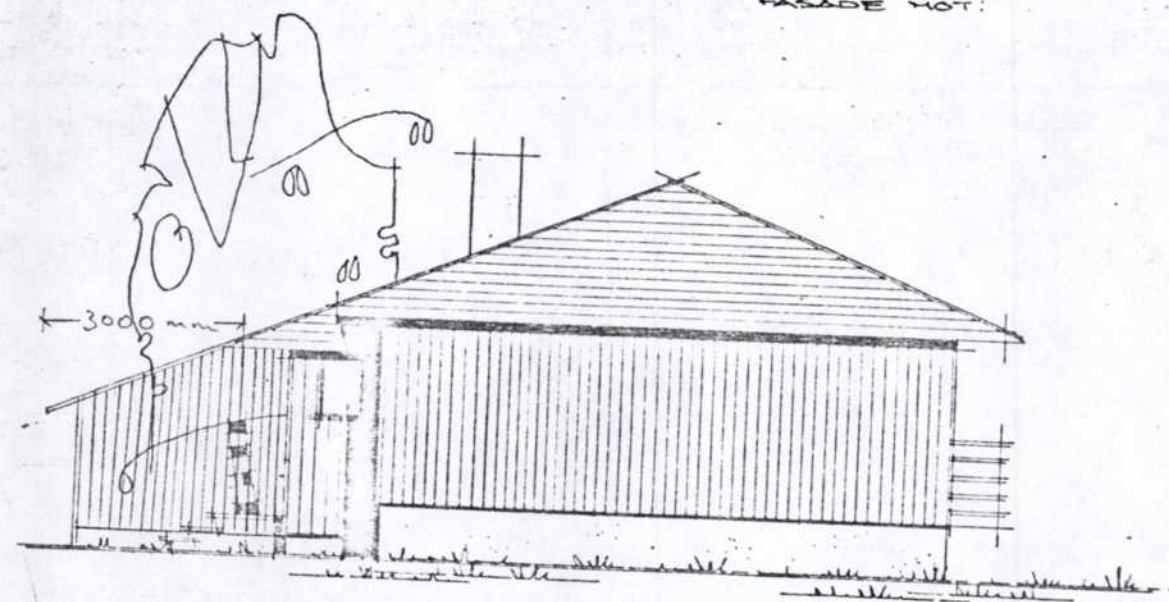
Merke. 14.5.80



FASADE MOT:

Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd 14-5-80
 Se forøvrig utskrift
 sak 67/80 BS
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 20-5-80
E. Michjord

220



FASADE MOT:

— ENDTERR.
 - - - - - NÅVTERR.

SE DETALJ 25546

1	SOVEROM	10.0 m ² /1.45	20	STUP	35.0 m ² /1010	UTREGNING AV LEIAREKSTET:
2	SOVEROM	8.2 m ² /0.86	25	VASKEROM	5.8 m ²	
3	SOVEROM	6.6 m ² /0.86	26	MATROD		
7						



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/812
Adresse: Snorres vei 35
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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



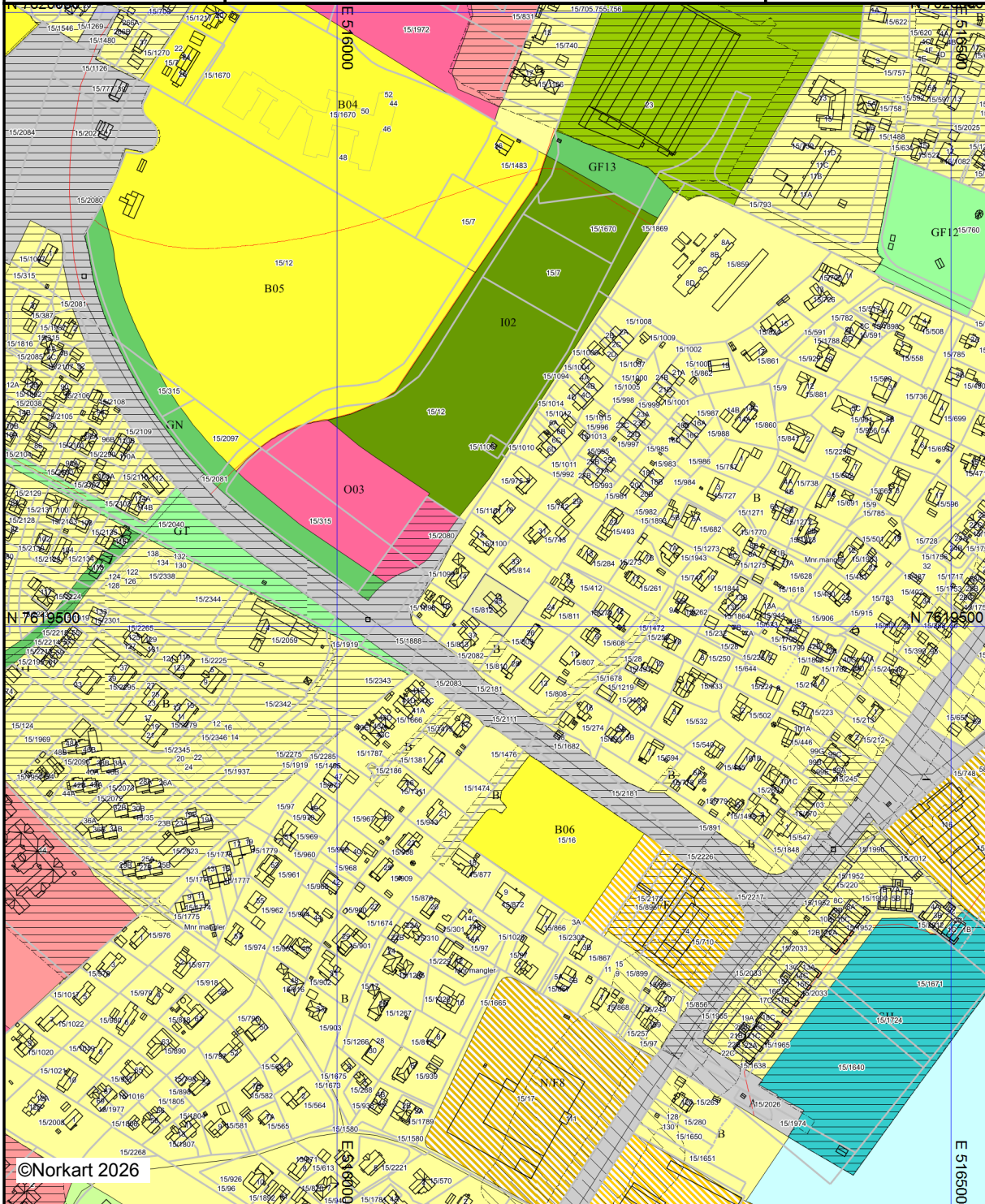
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/812
Adresse: Snorres vei 35
Dato: 15.04.2026
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.



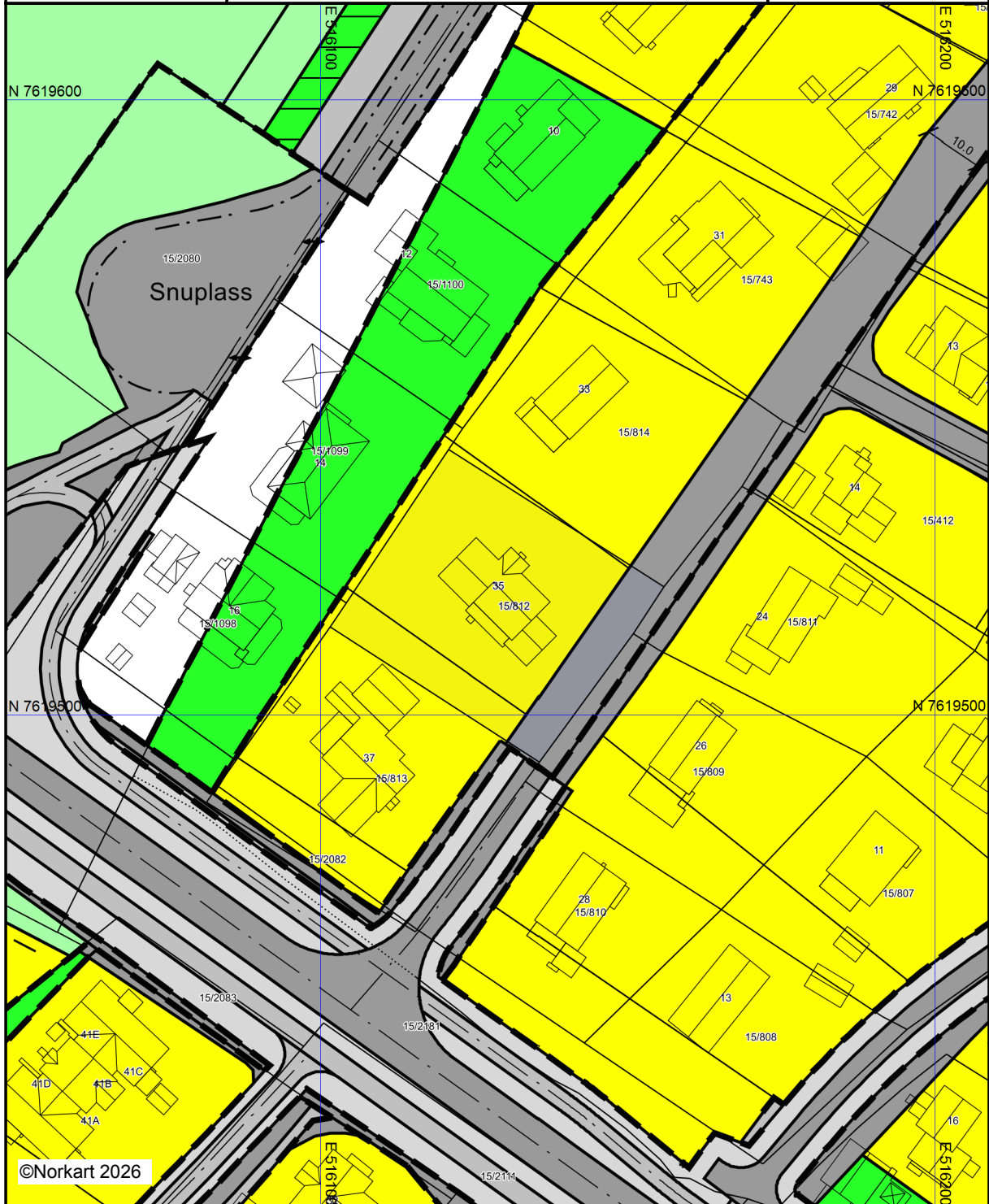
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/812
Adresse: Snorres vei 35
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

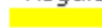
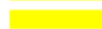


©Norkart 2026





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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Skiløype
-  Annetfriområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



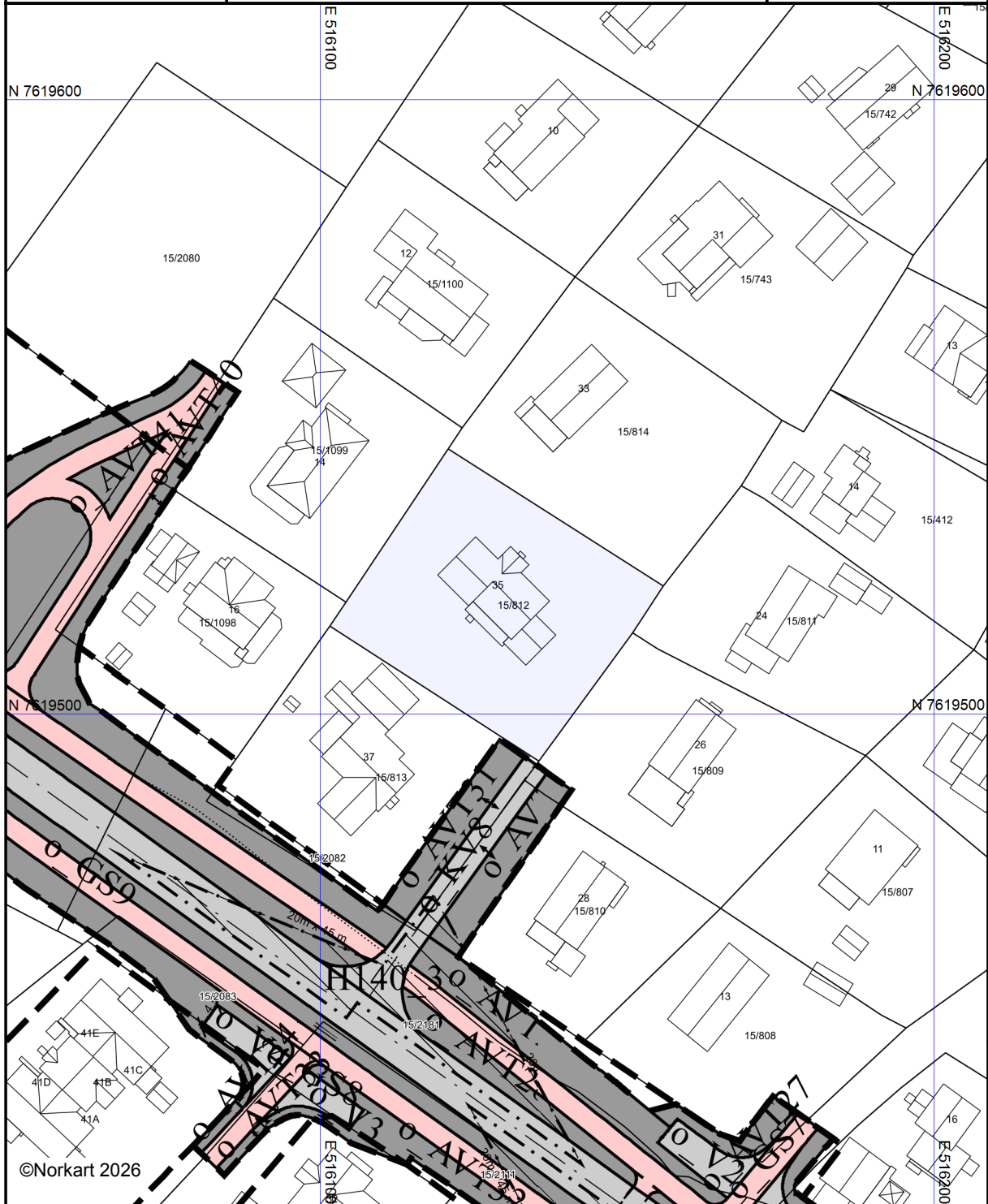
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/812
Adresse: Snorres vei 35
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33





©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

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



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



Sortland kommune

Adresse: Vesteråls gate 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	812	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Snorres vei 35, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 436 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

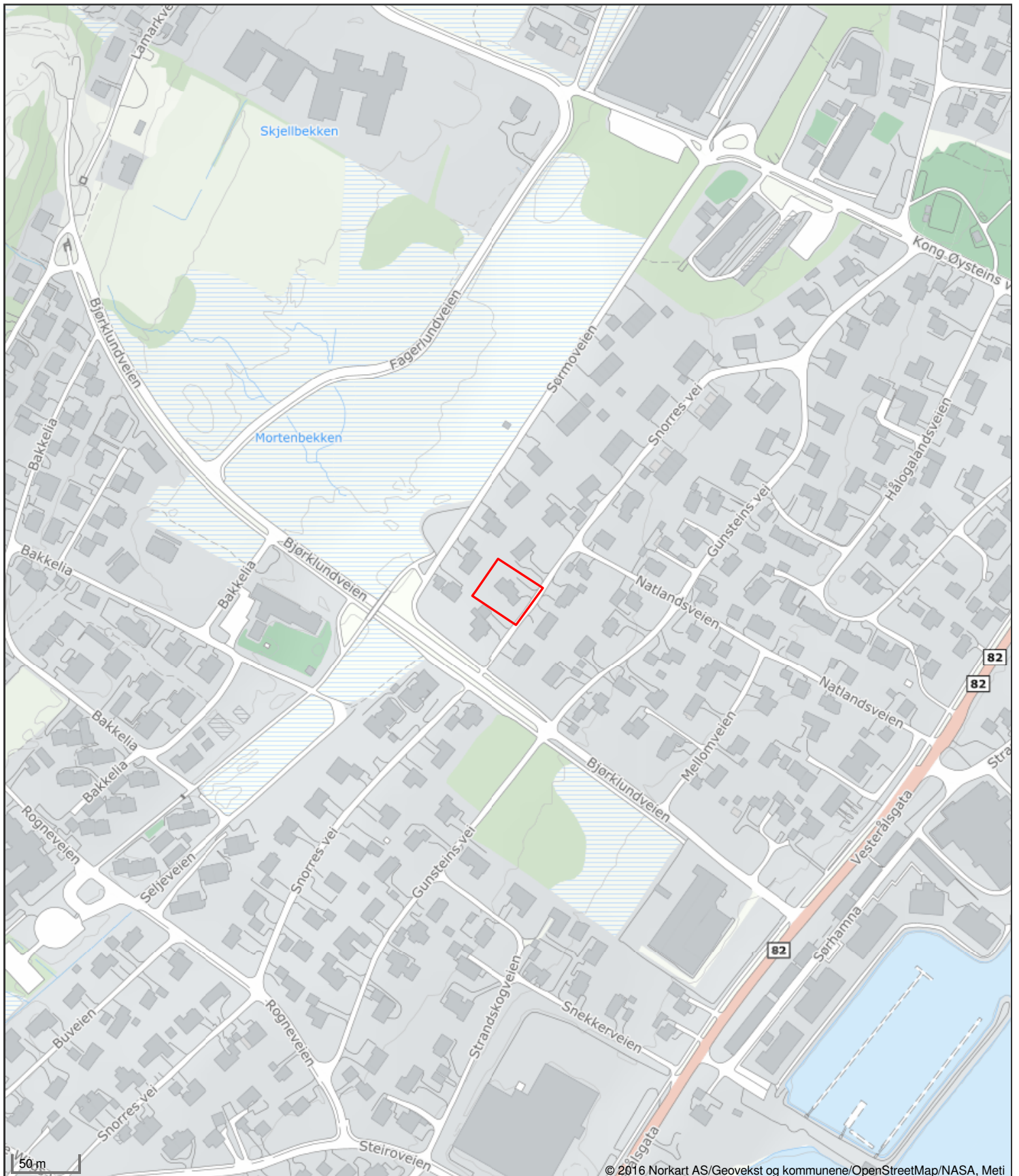
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968009
Navn	Endret reguleringsplan for del av Lamarkområdet

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1967
Delarealer	Delareal 230 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 206 m ² Formål Boliger



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/812//



© 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
SORTLAND

J.nr.	132/97
Målebrev nr.	01284
Ext. midl. forretning, dato, ref. nr.	

hnr. 2901

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1	284	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	752.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	07.11.97.
Rekvirent	SORTLAND KOMMUNE
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	<p>KART - OG DELINGSFORRETNING OVER DEL AV GNR.1 BNR.94.</p> <p>FORRETNINGEN ER UTFØRT SOM KONTORF ,MARKDATA ER HENTET FRA FORRETNING AVHOLDT 17.10.80.</p> <p>DELINGEN ER GODKJENT AV TEKNISK SJEF DEN 31.10.97 SAK. D318/97.</p> <p>TOMTEN SKAL NYTTES TILBOLIGFORMÅL.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	07.11.97	<i>Kjersti Løkse</i> KJERSTI LØKSE	<i>Lars Nyvold</i> LARS NYVOLD

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
<p>TINGLYST</p> <p>21 NOV 1997</p> <p>VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE</p> <p>DAGBOKNR.. - 6340</p> <p><i>Roger Paulsen</i></p> <p><i>e.f.</i></p>

Påtegninger (rettelser o.l.)

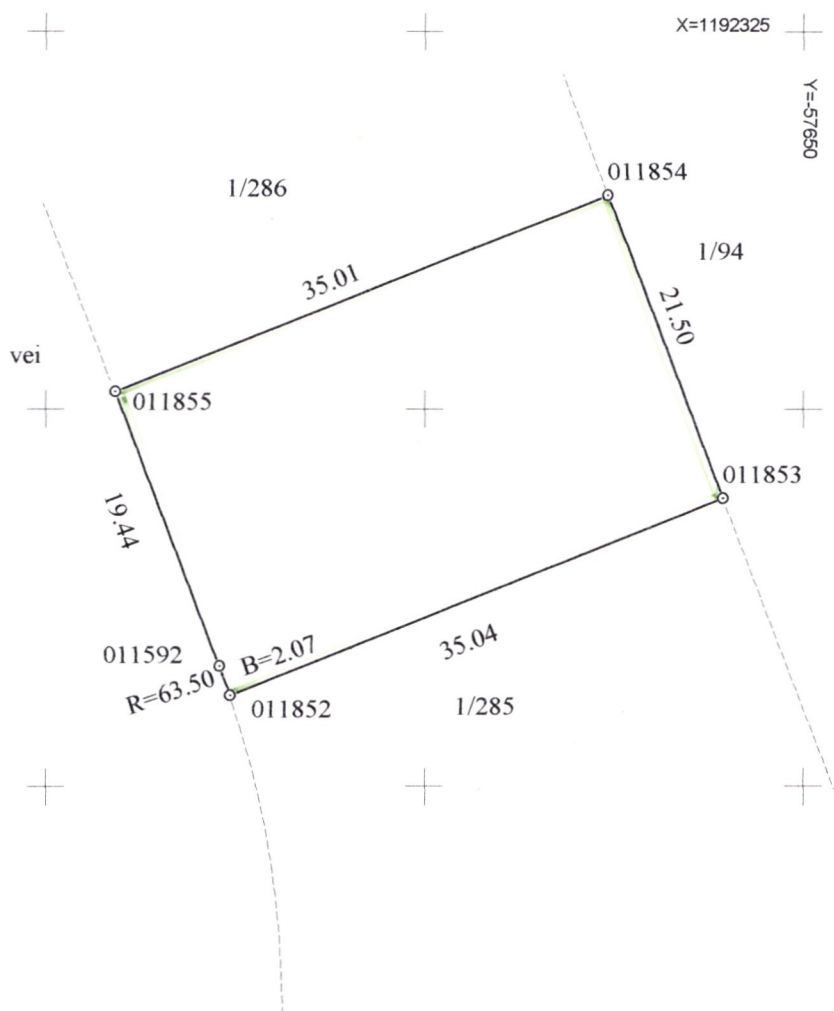
--

Gnr 1	Bnr 284	Festnr
Representasjonspunkt		
X 1192298	Y -57675	Z
Kartblad ED249-1-40	X	Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 752.7	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 132/97
Målebrev nr 01284

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
011852	Gkj bolt jord	1192281.04	-57687.82	2.06	-63.50
011592	Gkj bolt jord	1192282.98	-57688.52	19.44	
011855	Gkj bolt jord	1192301.15	-57695.43	35.01	
011854	Gkj bolt jord	1192314.19	-57662.94	21.50	
011853	Gkj bolt jord	1192294.09	-57655.30	35.04	