# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Øvre Selnesveien 14 A, 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2092
Andelsnummer 21

## Markedsverdi

**1 950 000**

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



**Befaringsdato:** 10.07.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14926-1296 **Eiendomsverdi ref nr:** DH3190

**Autorisert foretak:** TakstTeam Vesterålen AS

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.

# TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



**Rapportansvarlig**


Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum 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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket stedvis symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2006**

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass, fra byggeår.
Det er ytterdør i treverk og verandadør i treverk, fra byggeår.
Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.
Fellesarealer og utvendige forhold.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Våtrom fra 2005 (byggeår).
Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Våtrommet har ukjent tettesjikt.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett , opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg og tilluft via spalte i dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på kjøkken med laminat på gulv og malte plater på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Halvintegrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør system.
Besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast, fra byggeår.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank ,fra byggeår.
Varmepumpe luft-til-luft, fra 2011.
Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt ringmur med utvendig slemmet overflate over terreng.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 75 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 75 m² |
| Totalpris | 2 650 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 250 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Det foreligger kun tegning av snitt og fasade mot sør i bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Det er dermed ikke mulig å vurdere fasader eller rominndeling.
Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

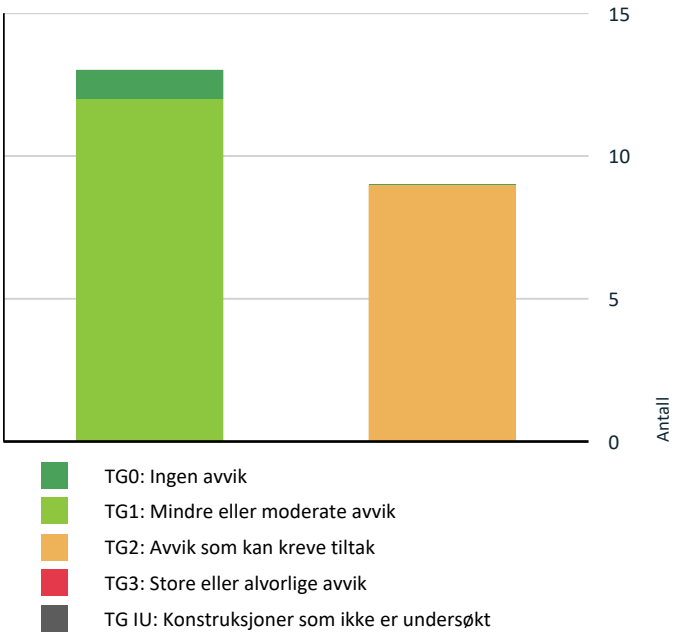
**Garasje**

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Tilstandsrapporter for andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andelen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Levetidsbetraktninger er foretatt med bakgrunn i standardens bestemmelser, NS 3600:2025.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Iht. eier

**Standard**
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er malte og har 2-lags glass, fra byggeår.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er ytterdør i treverk og verandadør i treverk, fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra kjøkken og adkomst fra terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Fellesarealer og utvendige forhold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

# INNVENDIG

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke etablert adkomstmulighet til krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er etablert ventilering av krypkjeller med luftespalter i bunnsvill, luftespalter er ikke sikret mot skadedyr.

**Konsekvens/tiltak**

• Nærmere undersøkelser anbefales, det er usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.
Det bør etableres adkomst til de deler som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.
Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Luftespalter bør sikres mot skadedyr for å redusere risikoen for angrep og påfølgende skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra 20006 (byggeår). Teknisk forskrift 1997 legges til grunn for utførelse.





### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har ukjent tettesjikt.
Tettesjikt på gulv og vegg er ikke dokumentert eller påvist.
Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt grunnet stedlige forhold.
• Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Våtrommet har ukjent tettesjikt.
Tettesjikt på gulv og vegg er ikke dokumentert eller påvist.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt på gulv og vegg. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.





## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett , opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg og tilluft via spalte i dør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Overflater på kjøkken med laminat på gulv og malte plater på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Halvintegrerte hvitevarer.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør system. Besiktiget i rørskap.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast, fra byggeår.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Varmepumpe luft-til-luft

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Murt ringmur med utvendig slemmet overflate over terreng.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

# Tilstandsrapport

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Iht tidligere takst/eier, forutsettes korrekt.

**Standard**
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje er del av frittstående bygning med garasjer i rekke (felles for flere boenheter).

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med en variant av pulttak-konstruksjon tekket med papp e.l. og taknedløp av stål.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Betonggulv. Murt ringmur på bakvegg.
Leddport med elektrisk portåpner. Lader for elbil.
Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

75 m²/75 m²

*Tomannsbolig:* Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Entré, 2 Bod, Kryperom

*Andre bygg:* Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

| Teknisk verdi andelsbolig | | |
|---|---|---|
| Kr 3 250 000 | | |
| 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 uten fradrag** | | **2 650 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 17 000 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 706 000 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **1 950 000** |

**Markedsvurdering**
Leilighet/andel beliggende i 1. etasje i horisontaldelt tomannsbolig på Selnes, nord i Sortland sentrum.
Leiligheten/andelen gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Myrullveien 9 A ,8402 SORTLAND<br>66 m² 1994 2 sov | 22-05-2025 | 2 800 000 | **2 800 000** | | 2 800 000 | **42 424** |
| 2 | Myrullveien 11 A ,8402 SORTLAND<br>60 m² 1994 2 sov | 20-06-2024 | 2 650 000 | **2 650 000** | | 2 650 000 | **40 152** |
| 3 | Øvre Selnesveien 16 B ,8402 SORTLAND<br>71 m² 2006 2 sov | 20-01-2026 | 1 750 000 | **1 700 000** | 715 000 | 2 415 000 | **32 200** |
| 4 | Selnessvingen 17 ,8402 SORTLAND<br>76 m² 2002 2 sov | 24-04-2025 | 2 700 000 | **2 500 000** | | 2 500 000 | **32 051** |

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnad, månedlig avgift til borettslaget, inkl. avdrag for lån og bredbånd. Opplysning iht. eier/rekvirent. | Kr. | | 99 348 |
| Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen. | Kr. | | 6 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **105 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 600 000 |
| **Sum teknisk verdi - Tomannsbolig** | Kr. | | **2 800 000** |

### Garasje

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 800 000** |

## 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. | | 450 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **450 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **3 250 000** |

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# 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

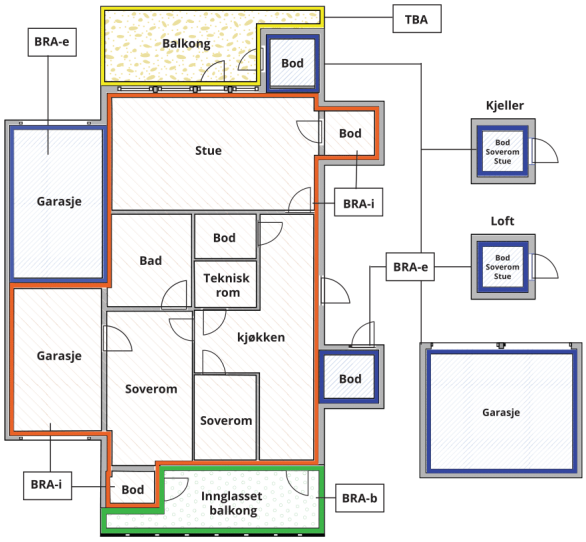
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 75 | | | 75 | 13 |
| Krypkjeller | | | | | |
| **SUM** | **75** | | | | **13** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, entré, bod | Utvendig bod | |
| Krypkjeller | | Kryperom | |

**Kommentar**

Bod med utvendig adkomst fra fellesareal er ikke medregnet i de oppgitte areal (iht. måleregler),men er hensyntatt i takst. Gulvflate er ca. 4 kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger kun tegning av snitt og fasade mot sør i bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Det er dermed ikke mulig å vurdere fasader eller rominndeling.
Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Garasjeplass med adkomst fra fellesareal er ikke medregnet i de oppgitte areal (iht. måleregler), men er hensyntatt i takst. Gulvflate er ca. 17 kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.7.2026 | Halvor Kinn | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1870 SORTLAND | 15 | 2092 | | 0 | 2238 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Øvre Selnesveien 14 A

**Hjemmelshaver**
Selnes Boligpark Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0101/SELNES BOLIGPARK BORETTSLAG | 989331043 | H0101 | SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET NORD-NORGE AS | Lagesen Marianne Bakke |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 5 000 | 17 000 | *13.07.2026* | 706 000 | *13.07.2026* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 904 694 | Samlet innskuddskapital: | | 60 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 52 479 | Langsiktig gjeld (+): | + | 8 580 000 |
| Disponible midler: | | 852 215 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 8 640 000 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Selnes i østlig lett hellende terreng, i attraktivt boligområde nord i Sortland sentrum.
Bygningens hovedfasade vender mot øst. Taksert leilighet/andel ligger i første etasje som endeleilighet mot nord

Kort gangavstand til bl.a. butikk og attraktivt turområde.
Taksert andel/leilighet er tillagt garasjeplass i felles garasjeanlegg på eiendommen.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsformål
Planidentifikasjon: 2000161
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltbetegnelse: B1

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: 2000161
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Selnes boligområde
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 10.05.2000
Lovreferanse: PBL 1985

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Se borettslagets vedtekter for informasjon vedr. rettigheter og plikter og borettslagets regnskap for informasjon vedr. økonomisk situasjon.

### Bebyggelsen

Borettslaget består av totalt seks horisontaldelte tomannsboliger med totalt tolv andeler og en frittstående garasjebygning med tre oppstillingsplasser.
Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, horisontaldelt".
Taksert andel er beliggende i en av de midtre boligbygningene i 1. etasje som endeleilighet mot nord.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 30.06.2026 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 30.06.2026 | | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Tegning bolig | 12.12.2005 | | Innhentet | 1 | Nei |
| Tegninger garasje | 07.09.2006 | | Innhentet | 2 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 14.07.2026 | | Innhentet | | Nei |
| Vedtekter | 08.11.2005 | | Innhentet | 26 | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport | 20.03.2023 | | Innhentet | 23 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Øvre Selnesveien 14 A, 8402 SORTLAND**

**04 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Øvre Selnesveien 14 A | Øvre Selnesveien 14 A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mai-23

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden mai 2023

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Lagesen, Marianne Bakke

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

I løpet av vinteren 26 kom det feilmelding på varmepumpe. Teknikker inne, men fant ikke feil. Fungerer per dags dato

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 10862368**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Marianne Bakke Lagesen** | **2026-08-04** |

Identification

Marianne Bakke Lagesen

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

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND** | |
| Dato for energimerking<br>**20.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-336071** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**24408337** |
| Gårdsnummer<br>**15** | Bruksnummer<br>**2092** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2006** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig horisontal delt** |
| Bruksareal<br>**75,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**75,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**142,48 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**173,48 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 011 kWh** |




# Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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.

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

**SORTLAND KOMMUNE**
**MYNDIGHET**

Vår dato: 27.02.2006 Vår ref.: ERB/05/00967-13-15/14

Deres dato: Deres ref.:

Arkivkopi

Prosjektservice Olav Hansen

Pb. 443
8401 SORTLAND

**ANG. OPPFØRING AV BOLIGHUS I Ø. SELNESV. 4, 6, OG 8.**

Det vises til mail fra oss dat. 11.01.06.

Bygningsmyndigheten har den 17.01.06 mottatt endringsmelding hvor Overhalla Industrier AS søker om ansvar som prosjekterende. Meldingen er sendt oss uten at ansvarlig søker (Prosjektservice O. H.) har skrevet under. Ansvarlig søker skal kvalitetssikre dokumenter som sendes til bygningsmyndigheten og se til at prosjekteringsansvaret mellom foretakene er klart definert/avgrenset.

Den 22.02.06 er det oversendt bygningsdetaljer utarbeidet av Overhalla Industrier AS. Detaljblad 233-210 viser at det benyttes 17x48 lekt under utvendig kledning. Detaljblad 251-210 viser horisontal sløyfe (klemming over plateskjøter). Bygningsmyndigheten stiller spørsmål med om løsningene ivaretar tilstrekkelig lufting mellom vegg og bordkledning. Dokumentasjon herunder kontroll av prosjekteringen for at krav i teknisk forskrift § 8.37 pkt. 1 og 2 er ivaretatt, må fremlegges bygningsmyndigheten.

Det er gitt melding om at søknad om brukstillatelse blir levert 10. mars 2006. Nevnte dokumentasjoner må være bygningsmyndigheten i hende senest den **10.03.06.** Bygningsmyndigheten vil foreta plasstilsyn. Det henvises for øvrig til vilkår som er gitt i rammetillatelsen om at felles lekeplass PL skal være ferdig opparbeidet før bygningene kan tas i bruk.

Med hilsen

Ottar Skog
Enhetsleder Myndighet

Eskild Rolf Brønlund
fagleder

Underretning til:
Star eiendom AS, Pb. 173, 8401 SORTLAND
Overhalla Industrier AS, Skogmo, 7863 Overhalla.

VEDLEGG 11

**SORTLAND KOMMUNE**

Arkiv: M20
Saksmappe: 00/01028-8
Saksbehandler: Torgeir Tobiassen
Dato: 02.06.00

# Særutskrift

# UTBYGGINGSAVTALE STAR EIENDOM AS – ØVRE SELNES

| Utvalgssaksnr | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| 039/00 | Teknisk utvalg | 13.06.00 |
| 81/00 | Formannskapet | 15.06.00 |
| 69/00 | Kommunestyret | 22.06.00 |

**Dokumenter i saken**

1. Utbyggingsavtale mellom Sortland kommune (SK) og Star Eiendom AS. dato 02.06.00 (V)
2. Vedlegg 11.01. Bebyggelsesplan " Selnes Boligfelt " hvor utbyggingsområdet er markert. " 02.06.00 (V)
3. Vedlegg 11.02. Teknisk plan inkl. kablingsplaner etc. " 02.06.00 (V)
4. Vedlegg 11.03. Asfaltfond " 02.06.00 (V)
5. Vedlegg 11.04. Plan som viser hvilke arealer som overdras vederlagsfritt til Sortland kommune. " 02.06.00 (V)
6. Tekniske planer. " 02.06.00
7. Bebyggelsesplan for Selnes boligfelt " 24.06.99
8. Sortland kommunes "Utbyggingsreglement – veg og kommunal-tekniske anlegg på nye utbyggingsområder". " 16.06.94

**Bakgrunn for saken:**
Star Eiendom AS har fått utarbeidet bebyggelsesplan for Selnes boligfelt. I henhold til Sortland kommunes utbyggingsreglement for utbygging av vei, vann og avløp i utbyggingsområder, vedtatt av Sortland kommunestyre 16.06.94, er det utarbeidet utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og Star Eiendom AS som ansvarlig utbygger.

**Kommentarer:**
Utbyggingsavtalen stiller krav til utbygger om utarbeidelse av tekniske planer for utbyggingsområdet. Alle planer skal være godkjent av Sortland kommune før utbygging igangsettes. Byggearbeider på tomtene kan ikke starte før kommunens godkjenning og overtakelse av alle anlegg har funnet sted.
Gjennom godkjenning av planer samt rett til deltagelse på byggemøter samt å føre kontroll med anleggene, stiller Sortland kommune krav til kvalitet på oppfølging av anleggene samt krav til entreprenørens kvalifikasjoner.

**Anlegg som skal overtas av Sortland kommune:**
Alle offentlige arealer innenfor utbyggingsområdet så som veiarealer, friområder, lekeplasser, areal for kommunaltekniske anlegg etc. skal før overtagelse av feltet overføres vederlagsfritt til Sortland kommune.

Tekniske anlegg så som veier, gatelysanlegg, vannanlegg, avløpsanlegg, overtas vederlagsfritt av Sortland kommune til drift og vedlikehold etter at disse er ferdigstilt og godkjent av Sortland kommune.
I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over privat eiendom, vil Sortland kommune bli sikret rettigheter til fremtidig drift og vedlikehold av disse ved avtale.

**Økonomiske forpliktelser:**
Vann og avløp til feltet tilknyttes eksisterende vann- og avløpsledninger i vei 3 nord for feltet. Se vedlagte utarbeidet plan for tekniske anlegg.
Utbygger bekoster all opparbeidelse av boligfeltet.

**Diverse planer:**
Vedlegg 11.02 til utbyggingsavtalen viser planer for kabling av feltet og for gatelys. Lekeplassen skal grovplaneres i forbindelse med opparbeiding av det øvrige feltet, og veien skal skiltes for fartsgrense 30 km/t.

**Asfaltering:**
Ved overtagelse av feltet skal alt arbeid være sluttført så nær som asfaltering. Det er ikke hensiktsmessig å asfaltere et felt før det meste av utbyggingen og anleggstrafikken er over. Alt etter tempo på utbyggingen, kan det ta flere år før det optimale asfalteringstidspunktet.

Vi har beregnet asfaltkostnadene etter dagens priser inklusive nødvendig oppretting av veilegemet til kr. 119.440,- . Dette beløpet innbetaler utbygger til Sortland kommunes såkalte "asfaltfond", og innbetalt beløp kan kun kan brukes til asfaltering i Selnes boligfelt, se vedlegg 4 til utbyggingsavtalen. Sortland kommune overtar dermed ansvaret for asfaltering, og pengene er disponible til enhver tid for dette formål.

**Vurderinger:**
Teknisk etat har med utgangspunkt i Sortland kommunes "Ubyggingsreglement – veg og kommunaltekniske anlegg på nye utbyggingsområder" sammens med Utbygger kommet frem til denne utbyggingsavtale. Rådmannen mener utbyggingsavtalen ivaretar Sortland kommunes interesser på en god måte.

**Innstilling:**
1. Kommunestyret godkjenner utbyggingsavtalen mellom Star Eiendom AS og Sortland kommune om utbygging av Selnes boligfelt.
2. Rådmannen delegeres ansvaret for oppfølging av avtalen.

Kurt Myrland
rådmann

Torgeir Tobiassen
prosjektleder

Til underretning :
Star Eiendom AS, Postboks 173, 8401 Sortland.

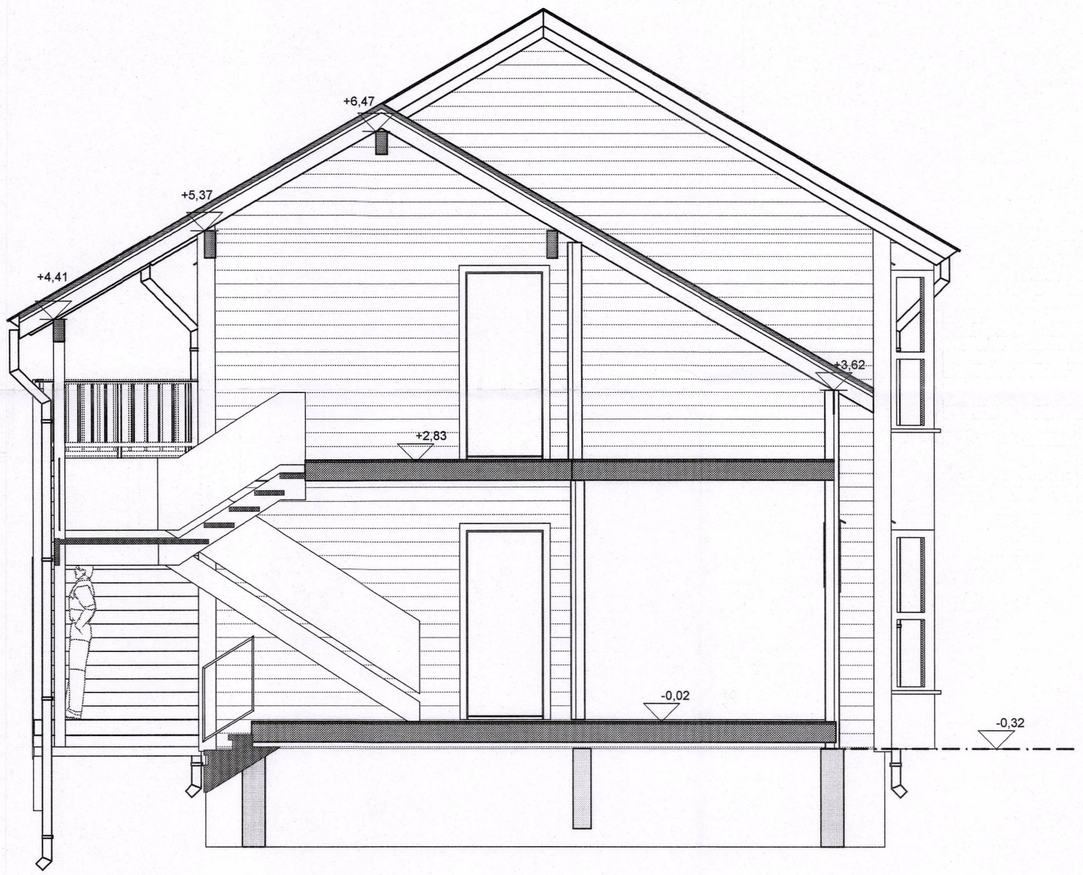
**Vedtak i formannskapet 15.06.00:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

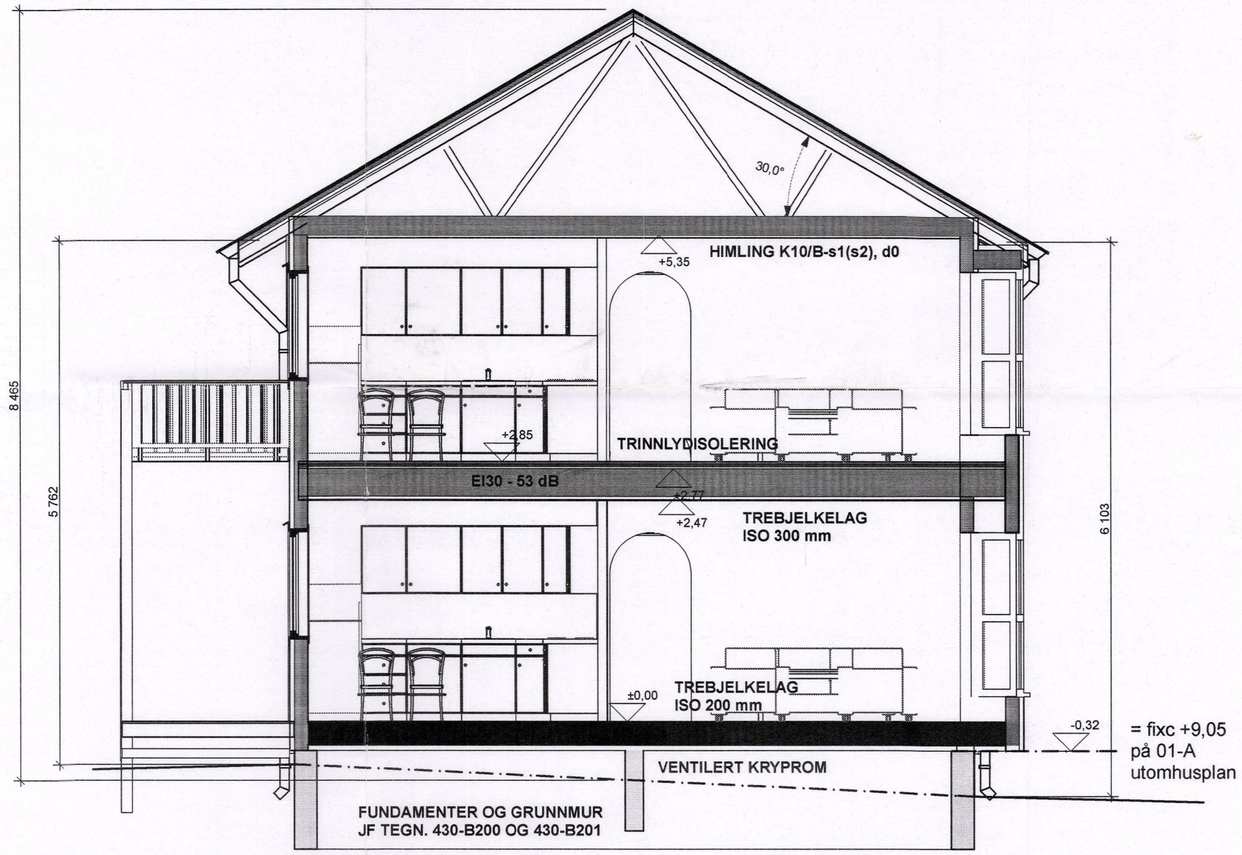
**Vedtak i kommunestyret 22.06.00:**

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:
Hedvig S. Holm




S-trapp




S-1

| |
|---|
| OPPBYGNING AV BYGNINGSDELER JF. SYSTEM OG DOKUMENTASJON FRA OVERHALLA |
| ANGITTE HØYDER PÅ DENNE TEGNING REFERERER TIL OVERKANT GULV 1. ETASJE SOM 0.0 |
| OVERKANT GULV 1. ETASJE TILSVARER fixC +9,37 PÅ TEGN 01-A ØVRE SELNES VEG ER fixC +9,40 |

REV. B 12.12.05 PÅFØRT TEKST MBSS

**Star eiendom AS 8400 Sortland**

**Selnes II**
**Bygg B Snitt**

MÅL: 1:50

Arbeidstegning

Prosjektservice Olav Hansen
boks 443 8401 Sortland
tlf 76123744 fax 76122865
e-post post@pros.no

REV B

TEGN NR:

**Ba.13**

E02

TS1

800

9 200

KORTTIDSPARKERING

6 200

RENOVASJON

DRAGER
2x 48/198

EI-60 VEGG FØRES OPP
TIL TEKKE OG TIL
YTTERKLEDNING

5 200

3 000

3 000

3 000

TAKNEDLØP

HJØRNE
BYGG B

FYLLES OG ASFALTERES I
PLAN MED VEI.

6 200

LS-1

SØYLE 98x98 m/LASK
PÅ BEGGE SIDER

POST

3 550

KORTTIDS
PARKERING

PORTMÅL JUSTERES I HHT. LEVERANDØRS ANVISNING

800 350 2 200 800 2 200 800 2 200 650

10 000

ALTAN
BYGG B

TS1

**Star eiendom AS 8400 Sortland**

**Selnes II**
**Garasjeanlegg 2**
**Plan**

MÅL 1: 50

DATO 07.09.06

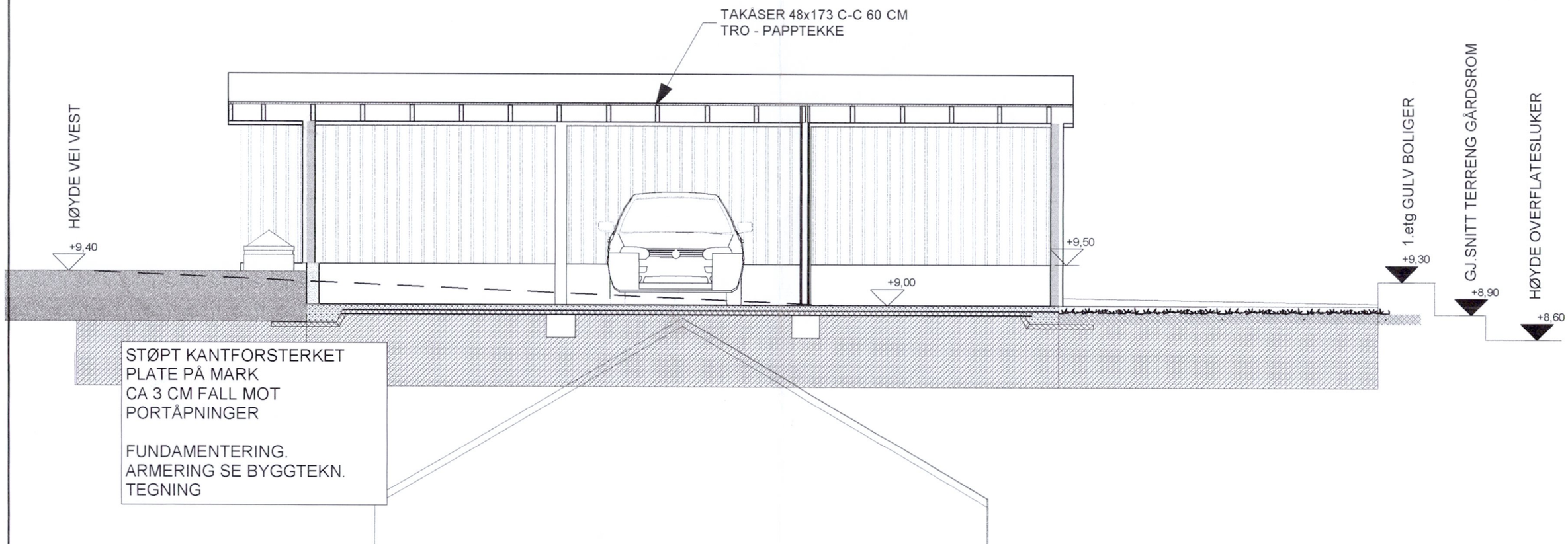
REV

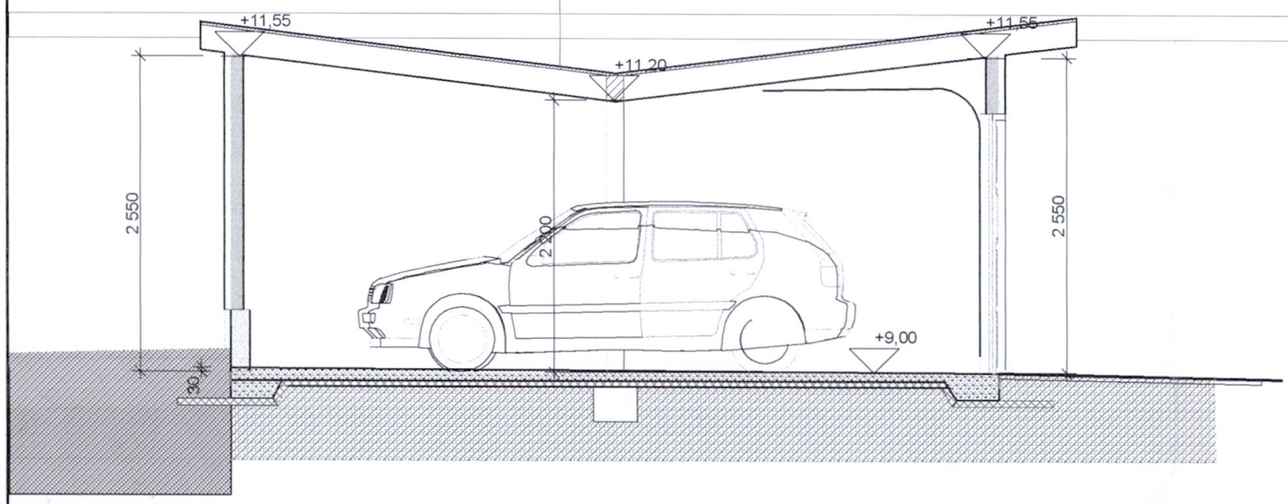
TEGN NR:

**G2.02**

Prosjektservice Olav Hansen
boks 443 8401 Sortland
tlf 76123744 fax 76122865
e-post post@pros.no

E 03




**Star eiendom AS 8400 Sortland**

**Selnes II**
**Garasjeanlegg 2**
**Snitt**

MAL 1: 50 | DATO 07.09.06 | REV

TEGN NR: **G2.03**

Prosjektservice Olav Hansen
boks 443 8401 Sortland
tlf 76123744 fax 76122865
e-post post@pros.no

**Sortland kommune**
Tekniske tjenester

Dato: 04.07.2018
Saksbehandler: Kato Lund
ArkivsakID: 09/1777
Jp.ID: 2018011002

Deres dato: 27.06.2018
Deres ref.:

## Ferdigattest

| Eiendom/byggested: | Gnr.: | Bnr.: | Fnr.: | Snr.: |
|---|---|---|---|---|
| Øvre Selnes vei 12A, 12B, 12C, 12D, 14A, 14B, 14C, 14D, 16A, 16B, 16C og 16D | 15 | 2092 | | |

Tiltakstype:
Seks horisontaldelte tomannsboliger

| Dato søknad om tiltak: | Rammetillatelse gitt: | Igangsettingstillatelse gitt: | Dato søknad om ferdigattest: |
|---|---|---|---|
| 07.04.2005 | 02.06.2005 | 03.10.2005 | 27.06.2018 |

Søker:
Prosjektservice Olav Hansen

Tiltakshaver:
Star Eiendom AS

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

| Vedtaksdato: | Delegasjonssaksnummer: |
|---|---|
| 04.07.2018 | 267/18 |

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak.
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jfr. PBL § 20-1 bokstav d.

Eventuelle merknader:

| Sted og dato: | Underskrift: |
|---|---|
| Sortland 04.07.2018 | Kato Lund<br>Kato Lund |

Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (forvaltningsloven § 28). En eventuell klage må være skriftlig og sendt til Sortland kommune innen 3 uker etter at Dere har mottatt dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

| **(1)** Avsender (forvaltningsorgan) | **Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak** | |
|---|---|---|
| Sortland kommune<br>Tekniske tjenester<br>Postboks 117<br>8401 Sortland<br><br>e-post: postmottak@sortland.kommune.no | (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) | |
| | **(2)** Vedtakets dato | **(3)** Vedtak |
| | 04.07.2018 | 267/18 |
| **(4)** Mottaker | **(5)** Klageinstans | |
| Star Eiendom AS<br>Postboks 173<br>8401 SORTLAND | Fylkesmannen i Nordland | |

| **Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtaket De har mottatt.** | |
|---|---|
| **Klagerett** | Den som vedtaket retter seg mot, har rett til å klage på vedtaket. |
| **Hvem sendes klagen til** | Klagen sendes til den som har fattet vedtaket (oppført i rubrikk **(1)**). Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli sendt videre til klageinstansen (oppført i rubrikk **(5)**). |
| **Klagefrist** | Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottar dette brevet. Eller det tidspunkt De eller Deres representant er gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart om klagen er sendt inn i rett tid, bør De oppgi dato for når De mottok dette brevet. Dersom klagen er sendt for sent, kan den avvises. De kan søke om å få forlenget klagefrist, dette må gjøres skriftlig, og De må angi årsaken til at De ønsker utsatt klagefrist. |
| **Rett til å kreve begrunnelse** | Dersom De mener vedtaket ikke er begrunnet, kan De kreve å få en begrunnelse før fristens utløp. Ny klagefrist blir da regnet fra De mottar begrunnelsen. |
| **Innholdet i klagen** | Klagen må inneholde opplysninger om:<br>– Hvilket vedtak det klages på.<br>– Årsaken til at det klages.<br>– Den eller de endringer som ønskes.<br>– Eventuelle manglende opplysninger i vedtaket.<br>– Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.<br><br>Klagen må underskrives. |
| **Utsetting av gjennomføring av vedtaket** | Selv om det er levert klage, kan vedtaket normalt gjennomføres i henhold til vedtaket. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Så fremt det ikke fremgår av vedtaket at det ikke gis oppsettende virkning av vedtaket. |
| **Rett til å se saksdokumenter og kreve veiledning** | Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i Forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må da ta kontakt med oss (rubrikk **(1)**). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, og om fremgangsmåten og reglene for saksbehandlingen. |
| **Kostnader ved klagesaken** | De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt redsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket blir endret til Deres fordel, kan De etter Forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (rubrikk **(5)**) vil orienter Dem om retten til å kreve slik dekning. |
| **Klage til Sivilombudsmannen** | Dersom De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. |

Særlige opplysninger:

Sortland kommune
**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
**Telefon:** 76 10 90 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 2092 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

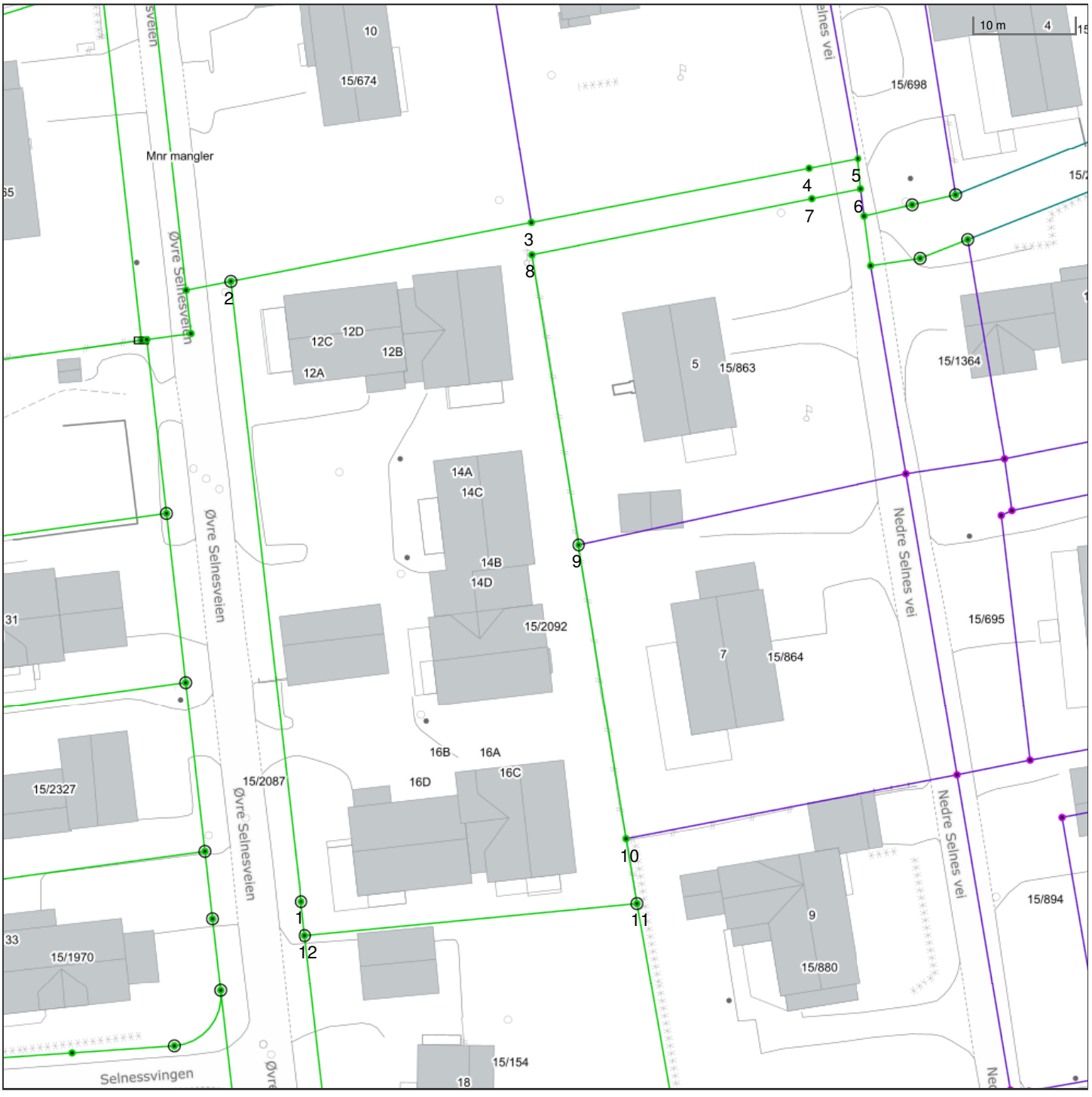
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

# Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/2092//




*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.*

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 2 238,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 33 | **Nord** | 7621947,97 | **Øst** | 516610,66 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 7621919,97 | 516602,27 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,40 | |
| 2 | 7621981,89 | 516594,82 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 62,37 | |
| 3 | 7621987,95 | 516624,84 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 30,63 | |
| 4 | 7621993,52 | 516652,53 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 28,24 | |
| 5 | 7621994,51 | 516657,43 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,00 | |
| 6 | 7621991,51 | 516657,73 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,01 | |
| 7 | 7621990,5 | 516652,83 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,00 | |
| 8 | 7621984,73 | 516624,92 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 28,50 | |
| 9 | 7621955,8 | 516629,81 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,34 | |
| 10 | 7621926,47 | 516634,76 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 29,74 | |
| 11 | 7621920 | 516635,89 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,57 | |
| 12 | 7621916,59 | 516602,67 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 33,39 | |

Utskriftsdato: 04.08.2026


# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND

**Telefon:** 76 10 90 00


# Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1870 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 2092 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Sortland kommune

# Grunnkart

Eiendom: 15/2092
Adresse: Øvre Selnesveien 14A
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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




*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.*

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.

# Borettslagsandel

## Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Øvre Selnesveien 14A | H0101 | 15/2092 | 72 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| LAGESEN MARIANNE BAKKE<br>190292***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Idrettsveien 24<br>8445 | Bosatt |

## Vegadresse: Øvre Selnesveien 14 A

## Adressetilleggsnavn:

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

# Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 24408337 | | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Ferdigattest (FA) | 04.07.2018 |

## 4: Bygning 24408337: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 04.07.2018

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 144 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 144 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Ja | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 80 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 2 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 03.10.2005 | 13.12.2005 |
| Igangsettingstillatelse | 11.10.2005 | 13.12.2005 |
| Tatt i bruk | 14.09.2006 | 17.10.2006 |
| Ferdigattest | 04.07.2018 | 04.07.2018 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 1 | 72 | 0 | 72 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 72 | 0 | 72 | 0 | 0 | 0 |

## *Borettslag*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | SELNES BOLIGPARK BORETTSLAG | Org.nr | 989331043 |
| Adresse | Øvre Selnesveien 12A, 8402 SORTLAND | Ant. andeler | 12 |

### *Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget*

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 15/2327 | 557.5 | |
| Grunneiendom | 15/2092 | 2238 | |

# Øvre Selnesveien 14A

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Sortland bru kryss<br>Totalt 10 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 22 min |
| Svolvær lufthavn Helle | 1 t 26 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Sortland barneskole (1-7 kl.)<br>299 elever, 20 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Strand skole (1-7 kl.)<br>91 elever, 8 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>421 elever, 32 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Sortland videregående skole<br>650 elever, 32 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Sortland videregående skole - Filial K... | 12 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sortland | 7 min |
| IONITY GmbH IONITY Sortland | 7 min |

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

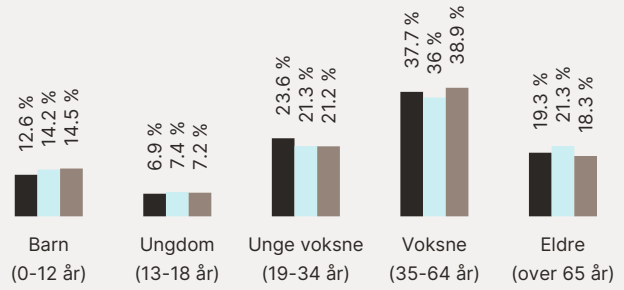
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Nordskogen barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)<br>27 barn | 15 min<br>1.4 km |
| Vestmarka barnehage (0-5 år)<br>81 barn | 20 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sortland<br>PostNord | 6 min<br>0.5 km |
| Kiwi Havnegata Sortland<br>PostNord | 10 min<br>0.8 km |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

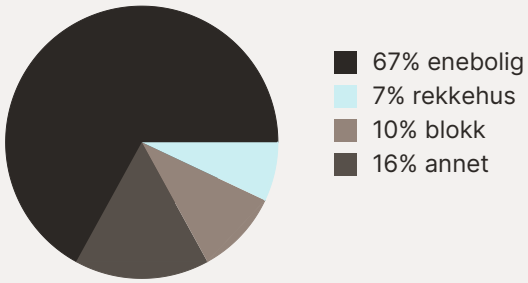
### Støynivået
Lite støynivå 83/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Sortland idrettsplass<br>Ballspill, sandvolleyball | 19 min<br>1.6 km |
| Vestmarka ballbinge<br>Ballspill | 19 min<br>1.7 km |
| Expo Trening | 16 min |
| Family Sports Club Sortland | 19 min |

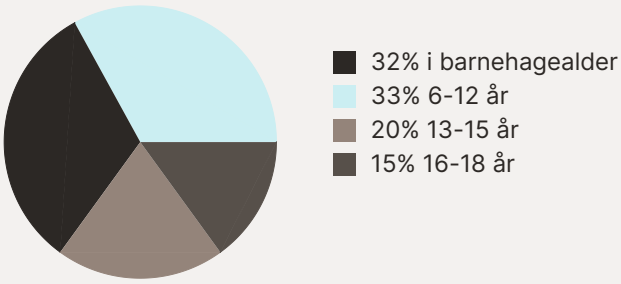
## Boligmasse



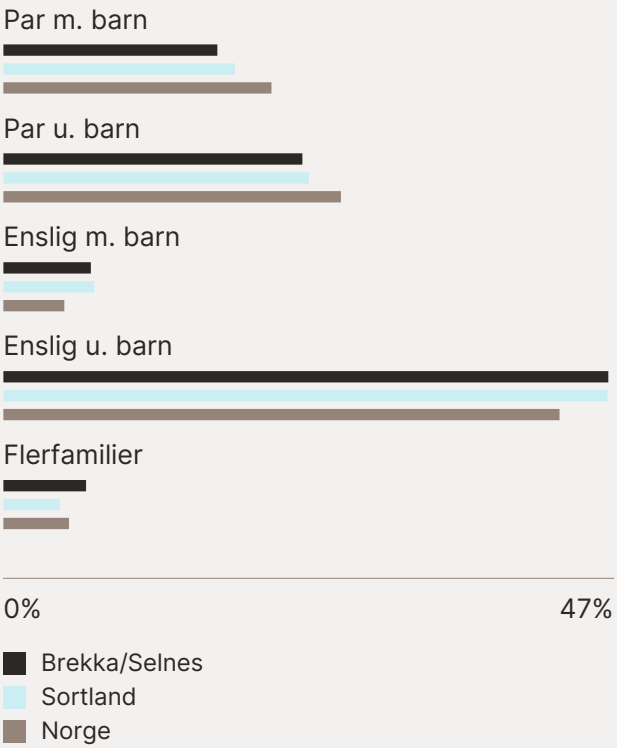

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Skibsgården Senter | 19 min |
| Apotek 1 Sortland | 21 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



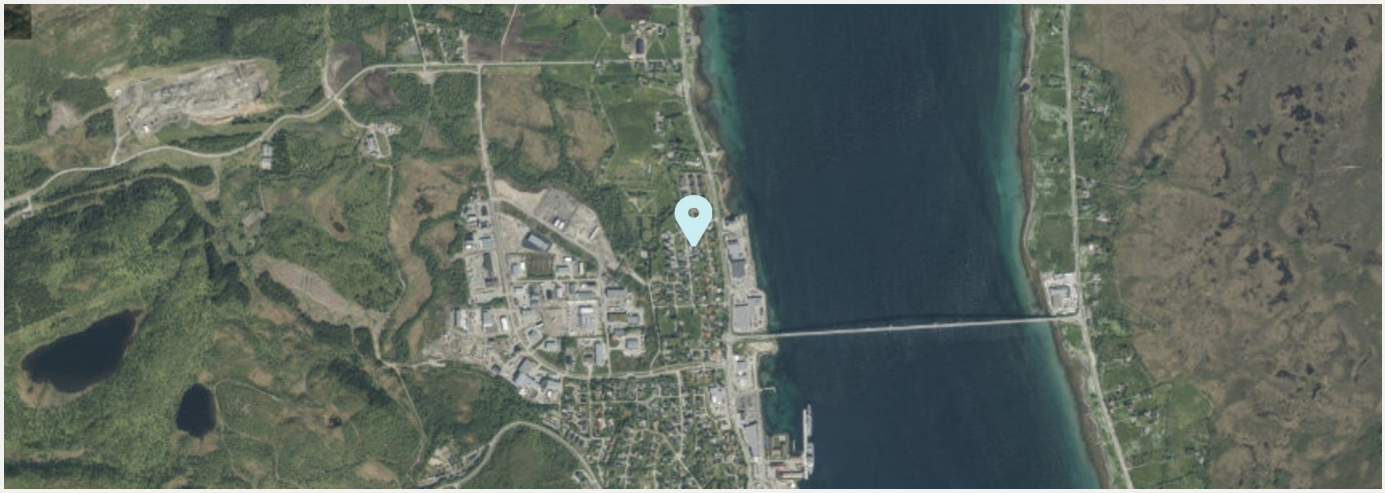

## Familiesammensetning




## Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 04.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2092//




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

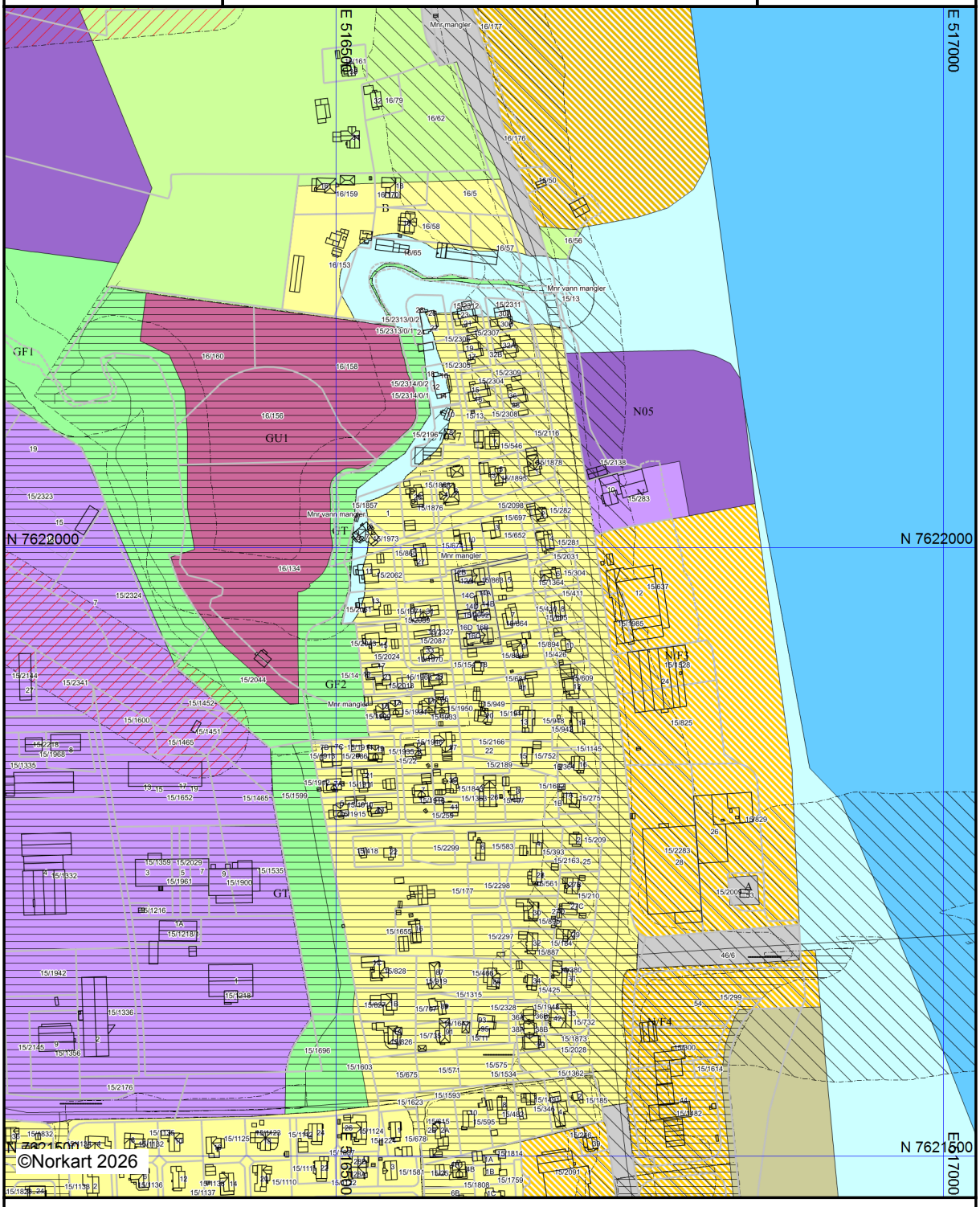
Sortland kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 15/2092
Adresse: Øvre Selnesveien 14A
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

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.*