Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Arons vei 14 B, 8406 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 1, bnr. 332
Andelsnummer 3

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13383-1270 **Eiendomsverdi ref nr:** IN1408

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

Inge Liland

Uavhengig Takstingeniør

inge@ttv.as

950 50 320

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
Selv om boligen er av nyere årgang er det rimelig å forvente at det kan 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 i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og 2 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Tilstandsrapport for andelsleilighet omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. forskrift og borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andelen (vinduer, ytterdører og altan).
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.
Det anbefales innhentet tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

Følgende konstruksjoner er verken befart eller tilstandsvurdert:
- Taktekking.
- Nedløp og beslag.
- Veggkonstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft.
- Utvendige trapper.
- Byggegrunn.
- Fuktsikring og drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Forstøtningsmurer.
- Terrengforhold.
- Utvendige vann- og avløpsledninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte ytterdører i tre.
Altan er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og laminat på gulv. Fabrikkmalte panelplater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.

Etasjeskille er utført som trebjelkelag, med normal utførelse i henhold til bygningstype og byggeår.
Elementpipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, ingen ildsted er tilkoblet pipen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
Bad/vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med baderomsplater (skiftet i 2026). Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Tettesjikt på vegg er utført med baderomsplater.
Plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/dører og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk (sentralavtrekk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentral avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med plastrør (rør i rør) fra byggeår.
Rørskap er plassert i bod.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Mekanisk ventilasjon - sentralavtrekk.
200 liters varmtvannsbereder fra byggeår er plassert i bod.
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

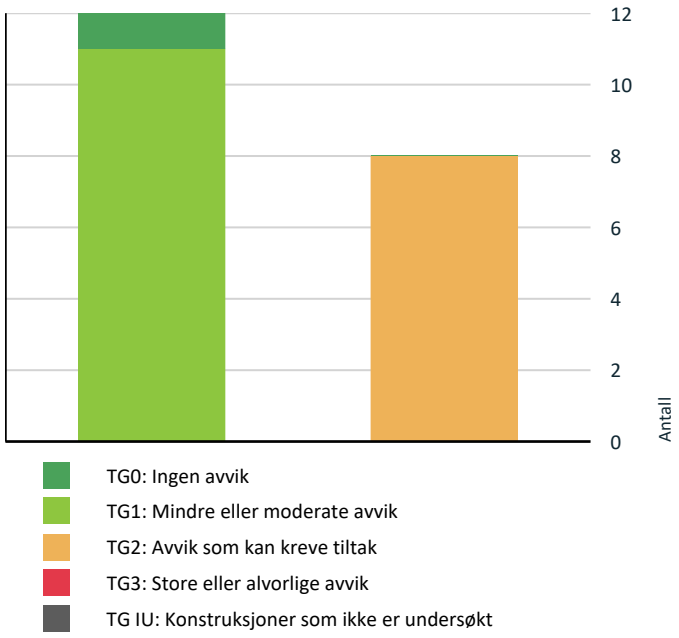
Boligbygg med flere boenheter

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

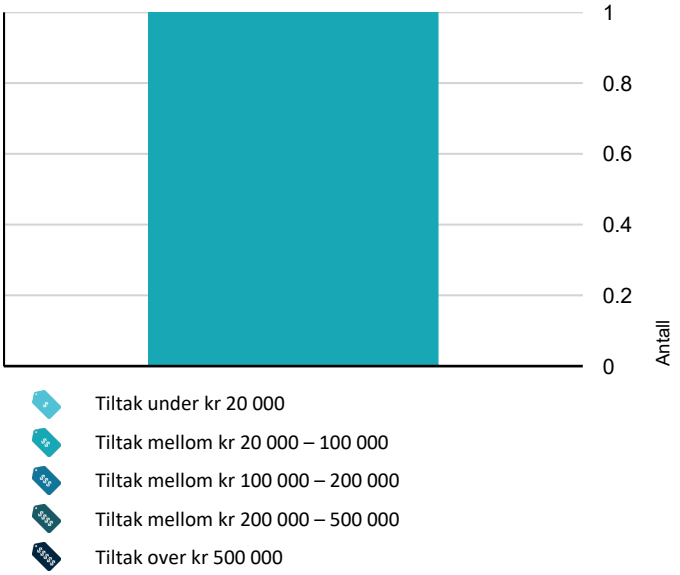
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig 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 e.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 av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

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.

Garasje eller utvendig bod 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.

Oppsummering av avvik

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Tatt i bruk dette år, iht. offentlige register. Forutsettes korrekt.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Boenhet fremstår med normal vedlikehold og bruksslitasje iht. alder.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ytterdør skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag.
- Enkelte vinduer mot sørvest preges noe av værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig åpning mellom vindusomramming og vindusbeslag for å hindre oppsug av fukt i endeved samt sikre god uttørking.
- Utvendig vedlikehold og overflatebehandling av værslitte vinduer bør utføres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Malt altandør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har noe utvendig værslitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av altandøren utvendig for å forhindre ytterligere værslitasje og forlenge dørens levetid. Manglende tiltak kan føre til økt nedbrytning av treverket og redusert funksjon.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tredekke og rekkverk preges generelt av værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tredekke og rekkverk bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og svekket sikkerhet. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og fare for personskade.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og laminat på gulv. Fabrikkmalte panelplater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.
Overflater har normal bruksslitasje i henhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som trebjelkelag, med utførelse i henhold til bygningstype og byggeår.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. I dette tilfellet er stue/kjøkken og soverom mot nordøst kontrollert. Avviket er målt i stue. Det kan ikke utelukkes at det også kan være avvik i andre deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Konsekvensen av høydeforskjeller er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi en opplevelse av skjevhet i gulvet. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av avviket i øvrige rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, ingen ildsted er tilkoblet pipen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke.
- Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom pipen skal tas i bruk, må det utføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand fra sotluke til brennbart materiale, minimum 30 cm. Alternativt kan kompenserende tiltak, som sotlukestein, vurderes. Kontakt eventuelt lokalt feiervesen for nærmere avklaring.
Det anbefales også å montere ildfast plate på gulvet under sotluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp.
Manglende tiltak kan medføre økt brannfare.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

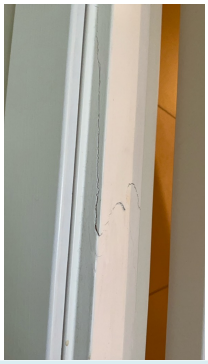
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på enkelte dører påvist mindre skader og skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utbedring av mindre skader og skjevheter på dørene for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade over tid.
Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for reparasjon eller utskifting på sikt.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår, oppgradert med nye baderomsplater og baderomsinnredning i 2026.
Tekniske forskrift i perioden 1997-2010 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Baderomsplater er nylig skiftet (2026)

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, forholdet bør holdes under oppsikt.

Avviket kan føre til ulemper ved bruk, og medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en eventuell ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Tettesjikt på vegg er utført med baderomsplater.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen i gulv.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring i servantskap som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres utbedring rundt rørgjennomføringen i servantskapet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader.
- Membranløsningen på gulvet bør følges opp og tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/dører og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredningen er nylig skiftet (2026).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (sentralavtrekk).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentral avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med plastrør (rør i rør) fra byggeår. Rørskap er plassert i bod.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon - sentralavtrekk.
Avsug på bad/vaskerom og bod samt fra ventilator på kjøkken.
Vifteenhet er plassert på kaldloftet.



Det anbefales å etablerer luftespalte ved dørterskel til bod.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2007



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 i henhold til byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales kontroll av el-installasjon som er blitt noen år, utført av kvalifisert elektrofaglig person.



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 er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er i takkonstruksjon påvist indikasjon på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskader som følge av radoneksponering.
- Rekkverket på altan bør vurderes utbedret for å oppnå økt sikkerhet, selv om det ikke er krav om utbedring til dagens forskriftskrav. For lavt rekkverk kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser, og innhente nødvendig dokumentasjon på utførelsen av branncelleinndelingen i takkonstruksjonen. Eventuelle avvik fra dagens krav kan medføre økt risiko for spredning av brann og redusert personsikkerhet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjeplass for en bil i felles garasjebygning.

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Andelen er tildelt garasjeplass for en bil i felles garasjebygning.
Bygningen er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak i tre med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betonggulv og murt ringmur. Leddport i stål med elektrisk poståpning. Innlagt strøm.

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

80 m²/76 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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 3 300 000		
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		2 750 000
Tillegg for andel fellesformue	+	44 978
Fradrag for andel felles gjeld	-	950 394
Konklusjon markedsverdi		**1 850 000**

Markedsvurdering
Andelsleilighet i 2. etasje, beliggende i etablert boligområde på Strand med bl.a. skole, barnehage og dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet.
Leiligheten gir generelt et godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard (hensyntatt alder).
God intern beliggenhet, som endeleilighet mot nord, med fri utsyn mot sjø og fjell.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er
satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring forventes eiendommen å kunne omsettes for den stipulert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arons vei 4B ,8406 SORTLAND 73 m²	2006	3 sov	08-06-2023	1 850 000	**2 180 000**	952 459	3 132 459	**42 910**
2	Arons vei 6B ,8406 SORTLAND 73 m²	2008	3 sov	25-01-2021	1 050 000	**1 000 000**	1 080 542	2 080 542	**28 501**
3	Arons vei 12B ,8406 SORTLAND 73 m²	2007	3 sov	10-09-2019	890 000	**950 000**	1 077 981	2 027 981	**27 781**

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

Felleskostnader borettslag (iht. boligopplysninger pr. 27.03.2026)	Kr.		52 356
Innvendig vedlikehold andelsleilighet. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**58 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

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 - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

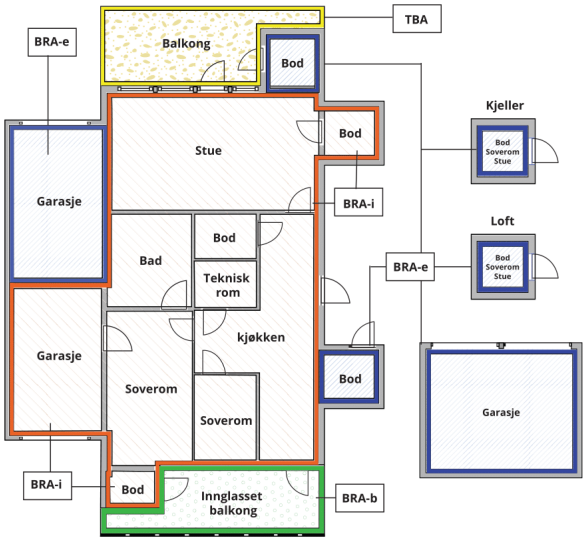
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	76			76	11
1. etasje		4		4	
SUM	**76**	**4**			**11**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Andelsleiligheten er tildelt utvendig bod i 1. etasje. Areal (BRA-e) er medtatt i 1. etasje.

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Andelen er tildelt garasjeplass for en bil i felles garasjebygning.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	332		0	5662.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arons vei 14 B

Hjemmelshaver
Solsiden Strand Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/SOLSIDEN STRAND BORETTSLAG	991336885	3	Boligbyggelaget Nobl	Iversen Bente

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	5 000	457 260	44 978	950 394

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	17 940 750
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		17 940 750

Kommentar
Langsiktig gjeld pr. 27.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sørvestlig lett hellende terreng, i etablert boligområde på Strand.
Andelsleiligheten ligger i 2. etasje i 4-mannsbolig, som endeleilighet mot nord.
Sørvestvendt hovedfasade med utsyn mot sjø og fjell.
Gangavstand til 1-7 skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Ca. 4 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og forstøtningsmurer. Innkjøring, parkering og interne tilkomstveier med asfaltdekke.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.
Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.
Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.
Eier/rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument.
Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

Bebyggelsen

Andelsleilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig.
Borettslaget består av totalt 5 stk. 4-mannsboliger samt 3 stk. felles garasjebygninger.
Bolig er i offentlig register registrert som "ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL.FL.".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	30.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Innhentet	4	Nei
Norges Eiendommer	27.03.2026		Innhentet	10	Nei
Målebrev	24.11.2006		Fremvist	4	Nei
Rekvirent	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsregisteret	27.03.2026		Innhentet	8	Nei
Tegninger	25.10.2006		Ingen	4	Nei
Vedtekter	26.03.2008		Fremvist	8	Nei
Årsregnskap	27.03.2026		Fremvist	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.02.2008		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IN1408

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Arons vei 14B, 8406 SORTLAND

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Arons vei 14B	Arons vei 14B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2013

Har eieren 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.

13 år

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Iversen, Hans Martin

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

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 71660254

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hans Martin Iversen	**2026-03-30**

Identification

Hans Martin Iversen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hans Martin Iversen	30/03-2026 10:33:42	BankID OIDC High

Energiattest



Adresse **Arons vei 14B, 8406 SORTLAND**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289510**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24409589**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **332**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2007**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **162,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 175 kWh**



Arons vei 14B, 8406 SORTLAND

Detaljering

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

Arons vei 14B, 8406 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SOLSIDEN STRAND BORETTSLAG

1. **GENERELT.**
   a) Husordensreglene vedtas av borettslagets styre og kan leges frem som orienteringssak for generalforsamling.
   Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boforhold og et Godt bomiljø for alle i borettslaget.
   Pålegg og meldinger fra styret til andelseierne, gjelder på samme måte som husordensreglene.
   b) Borettslaget er tilknyttet Nordland Boligbyggelag NOBL, som er lagets forretningsfører.
   Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser, men er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.
   Ved mislighold eller skader, kan erstatning bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.
   c) Eventuelle tvister om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret.

2. **REGELVERK.**
   a) Lov om borettslag
   b) De til enhver tid gjeldende forskrifter
   c) Borettslagets vedtekter
   d) Husordensregler

   Brudd på ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av den ansvarlige andeseier i henhold til pkt. 2 a.

3. **HENVENDELSE TIL STYRET.**
   Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.

4. **FRAMLEIE**.
   Dersom leiligheten ønskes leid ut, skal dette godkjennes av styret. Informasjon og nødvendige skjemaer kan fås ved henvendelse til styret.

5. ALMINNELIGE REGLER.

a) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl.2300 og kl. 0600.
Radio, tv og musikkanlegg skal ikke under noen omstendighet ha et så høyt lydnivå at det sjenerer naboen.

b) Etter kl. 2100 på hverdager, kl. 1800 på lørdager, samt på søndag og hellig dager, er støyende virksomhet som banking og boring ikke tillatt.

c) Søknad sendes styret dersom man ønsker å gjøre utvendige forandringer. Dette gjelder eksempelvis oppsetting av fastmontert flaggstang eller parabolantenne, innglassing av balkong, markiser osv.

d) Biler, kjelker, sykler og andre gjenstander, skal ikke hensettes på gangveier eller andre steder hvor de er til hinder for fri ferdsel.

6. YTRE VEDLIKEHOLD.

a) Det er vårt felles ansvar å holde utearealene så pene og ryddige som mulig. Utrangerte kjøretøyer og andre defekte gjenstander skal ikke oppbevares på borettslagets uteområde.

b) Avfall skal plasseres i dertil utplasserte beholdere, i henhold til gjeldene direktiver fra Reno-Vest.

7. DYREHOLD.

a) Dyr skal ikke forlates alene hjemme, dersom dette fører til bjeffing og annen sjenerende støy, eller plage for naboene.

b) Det er båndtvang for hunder hele året på borettslagets område.
Eier er ansvarlig for at ekskrementer blir fjernet omgående.

c) Klager på dyrehold skal rettes til eier, eller sendes skriftlig til styret.

d) Eksisterende dyr i borettslaget får bli så lenge de lever. Det er ikke tillatt med nye dyr. Dette i henhold til borettslagets vedtekter.

e) Det skal søkes til styret om særskilte grunner for å ha dyrehold.

8. **BILKJØRING/PARKERING**.

a) Det er ikke tillatt å kjøre på gangveier.
Unntatt er transport av **tunge** gjenstander, syketransport og transport av eldre og uføre.

b) Parkeringsplassene gjelder kun for personbilenheter og mindre varebiler.

c) Parkering utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt.

d) Andelseierne har to parkeringsplasser til rådighet. Har andelseier garasje så er det en parkeringsplass ute.

9. GARASJER

a) Alle garasjer har felles strømmåler. Strøm anvendes til portåpning og lys. Blir det benyttet motorvarmer så må det kobles til ett tidsur som viser hvor mye strøm som er brukt. Dette fremvises til styret for avregning til andelseier.
b) Det tillates ikke bruk av strøm til oppvarming. Dette pga. brannfare og el-anlegg er ikke konstruert for denne belastning.
c) Blir det avdekket unormalt strømforbruk vil andelseier bli fakturert for overforbruk.
d) El- bil er pr i dag strengt forbudt å lade i garasjeanlegg eller husvegg. Så fremst ikke godkjent installasjon er fremlagt styret.
e) Det tillates ikke verksted arbeid med kjøretøy utover enkle ting i garasjeanlegg og på eiendom. Dette av hensyn til vårt felles miljø og uteareal.

Solsiden Strand Borettslag
10.04.2018
Styret

VEDTEKTER

for Solsiden Strand borettslag org nr 991 336 885

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.04.2007, endret 26.03.08, 20.05.15, 24.05.18, 11.05.20, sist endret 27.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solsiden Strand borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sortland kommune og har forretningskontor i Sortland kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte, eie opp til 15 % av andelene, jfr. Borettslagslovens § 4-3, tidsbegrenset til ordinær generalforsamling i 2009. Dette kommer i tillegg til andeler som eies etter Borettslagslovens § 4-2.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5)Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003

nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 – Varmepumper

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret montere varmepumpe i tilknytning sin andel. Søknad til styret må inneholde forslag til plassering og merke på varmepumpe med støyvurdering. Vurdering skal gjøres av faglært varmepumpeinstallatør, og vedlegges søknad til styret. Installasjon gjøres med følgende forutsetninger.

(2) Andelseier må selv bekoste innkjøp og fremtidig vedlikehold av varmepumpene. Vedlikeholdsplikten følger andelen ved eierskifte.

(3) Montering skal skje av faglært varmepumpeinstallatør for å sikre riktig utførelse. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

(4) Eventuelle skader på fasader som følge av varmepumpen kan måtte utbedres av andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier og demontere varmepumpen ved vedlikehold av fasaden.

(6) Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.

SORTLAND KOMMUNE

Myndighet

Dato: 05.02.2008
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 90 03
Ref.: 07/851
Dok.nr: 8

Deres dato:
Deres ref.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 14. juni-85, § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.)		
Strand Sentrum, 8400 SORTLAND		Gnr. 1 , Bnr. 332 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Delegasjonssak nr.
Nybygg	Bolig	11.06.06	24.10.06	268/06
Tiltakshaver		Adresse		Tlf.
Eiendomsutvikling Vesterålen AS		Postboks 364, 8401 SORTLAND		
Søker		Adresse		Tlf.
K A Karlsen AS		Postboks 364, 8401 SORTLAND		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
K A Karlsen AS Hålogaland Håndverksenter AS Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS		Postboks 364, 8401 SORTLAND Vesterålsgata 92, 8400 SORTLAND Postboks 106, 8401 SORTLAND		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

	Hele bygget	X	Følgende del av bygget	Bygg 1, 3 og 5

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer.
Har her godkjent kontrollerklæring fra Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS sendt inn ved forrige søknad om midlertidig brukstillatelse gitt 03.07.07.

Gebyrorientering, jfr. kommunens gebyrregulativ:

Midlertidig brukstillatelse kr. 620,-
Faktura sendes tiltakshaver

Arbeidet må være utført innen: **30.06.08**

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland kommune 05.02.08	Ottar Skog

Originalen sendes tiltakshaver.
Kopi sendes søker og ansvarshavende.

SORTLAND KOMMUNE

Myndighet

Dato: 03.07.2007
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 90 03
Ref.: 07/851

Deres dato:
Deres ref.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 14. juni-85, § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.)		
Strand Sentrum, 8400 SORTLAND		Gnr. 1 , Bnr. 332 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Delegasjonssak nr.
Nybygg	Bolig	11.06.06	24.10.06	268/06
Tiltakshaver		Adresse		Tlf.
Eiendomsutvikling Vesterålen AS		,Postboks 364, 8401 SORTLAND		
Søker		Adresse		Tlf.
K A Karlsen AS		,Postboks 364 8401 SORTLAND		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
K A Karlsen AS Hålogaland Håndverksenter AS Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS		Postboks 364, 8401 SORTLAND Markaveien 44, 8400 SORTLAND Postboks 106, 8401 SORTLAND		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[ ] Hele bygget [x] Følgende del av bygget Bygg 2 og 4 i bebyggelsesplan for B1, FP1, Strand Sentrum

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer.

Gebyrorientering, jfr. kommunens gebyrregulativ:

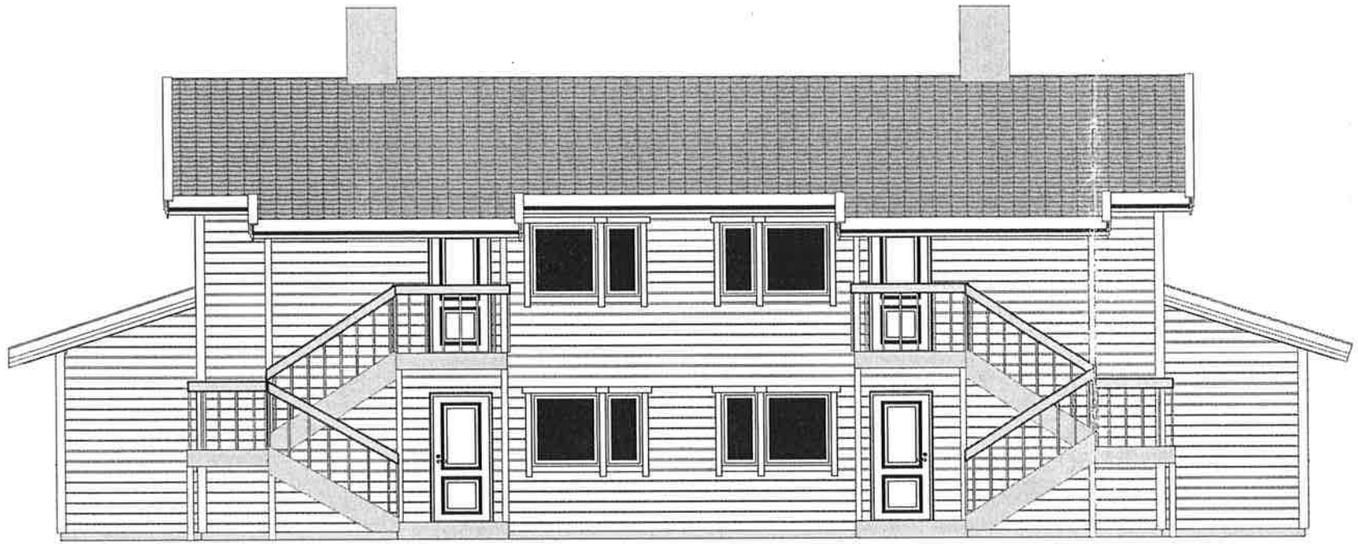
Midlertidig brukstillatelse kr. 620,00.
Faktura sendes tiltakshaver

Arbeidet må være utført innen: .....

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

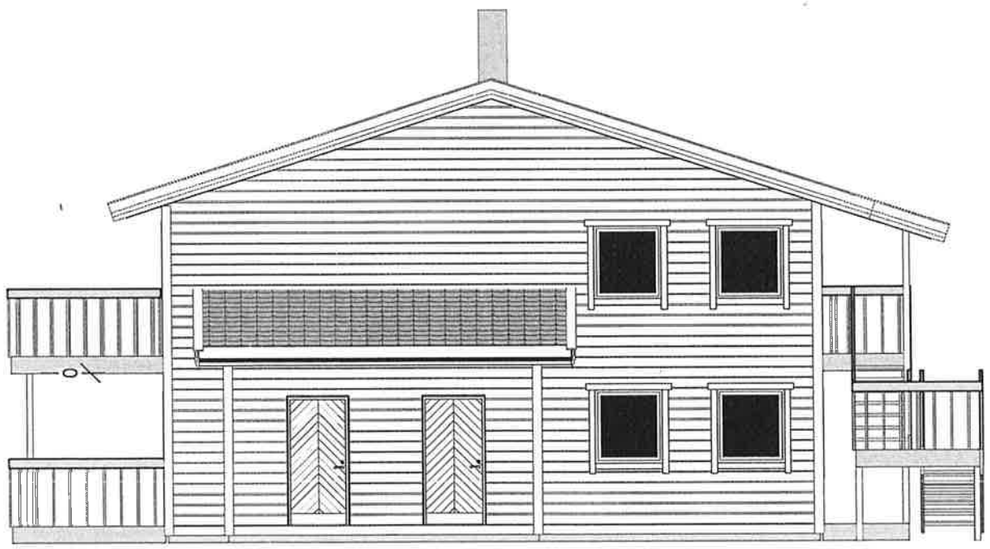
Sted og dato:	Underskrift:
Sortland kommune 03.07.07	
	Ottar Skog

Originalen sendes tiltakshaver.
Kopi sendes søker og ansvarshavende.



2 Øst

1 : 100



1 Sør

1 : 100

Hålogaland Håndverkssenter AS
Block Watne

Tlf.: 907 35 759, 76 12 00 27

No.	Description	Date

Solsiden Strand BRL

4-manns bolig

Fasader 1

Project number	1001
Date	09.05.06
Drawn by	gae
Checked by	gae

103

Scale 1 : 100



LEILIGHET 01
BRA 81,5 M2

LEILIGHET 02
BRA 81,5 M2

SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET
25/10 - 06

Hålogaland Håndverkssenter AS
Block Watne

Tlf.: 907 35 759, 76 12 00 27

No.	Description	Date

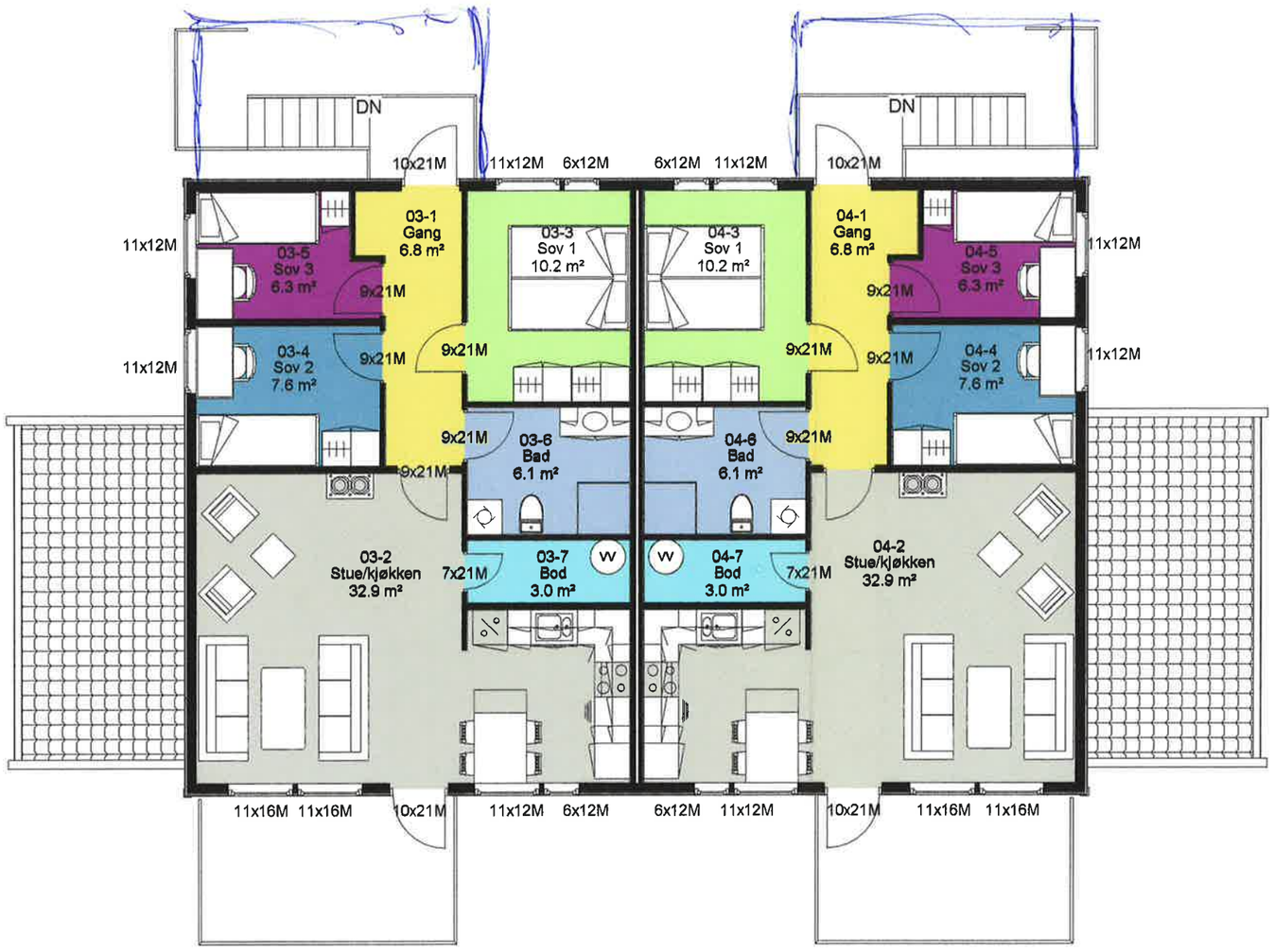
Solsiden Strand BRL
B 1
4-manns bolig

Plan 1. etasje

Project number	1001
Date	09.05.06
Drawn by	gae
Checked by	gae

101

Scale 1 : 10



LEILIGHET 03

BRA 81,5 M2

LEILIGHET 04

BRA 81,5 M2

SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET
25/10-06

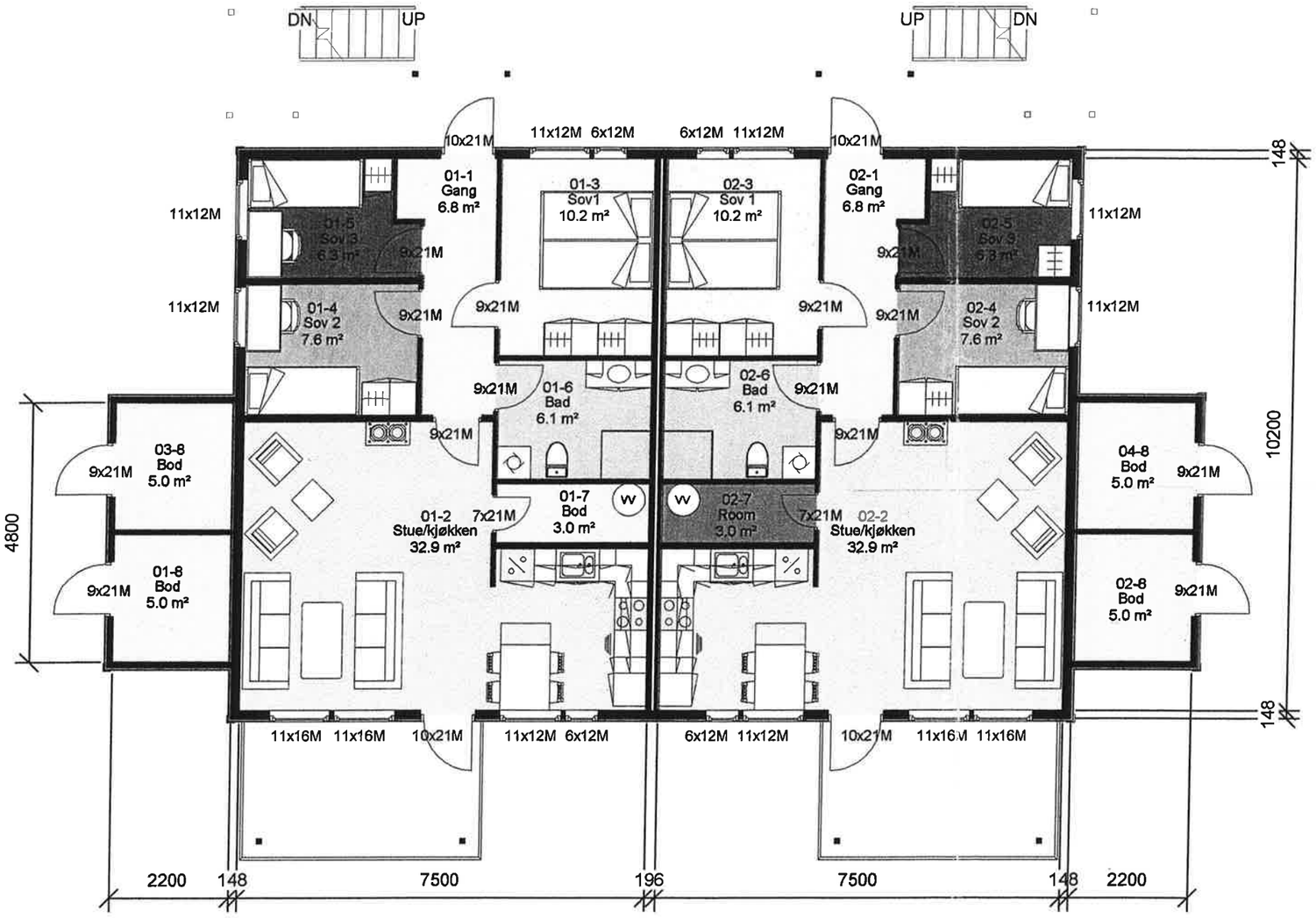
Hålogaland Håndverkssenter AS Block Watne	
Tlf.: 907 35 759, 76 12 00 27	

No.	Description	Date

Solsiden Strand BRL B 1 4-manns bolig	Plan 2. etasje

Project number	1001
Date	09.05.06
Drawn by	gae
Checked by	gae
Scale	1 : 100

102



LEILIGHET 01
BRA 81,5 M2

LEILIGHET 02
BRA 81,5 M2

Hålogaland Håndverkssenter AS
Block Watne

Tlf.: 907 35 759, 76 12 00 27

No.	Description	Date

Solsiden Strand BRL
B 1
4-manns bolig

Plan 1. etasje

Project number	1001
Date	09.05.06
Drawn by	gae
Checked by	gae

101

Scale 1 : 10(

Vedlegg D-7



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B1-B5 Boliger m/tilhørende anlegg

7. FELLESOMRÅDER

F1 Felles gangareal
P1-P2 Felles parkeringsplass
F4 Felles lekeareal for barn
F2 Felles grøntareal
F3 Privat grøntareal
G1-G4 Garasjer i boligområder
R1-R2 Areal for renovasjon/ post

STREKSYMBOLER M.V.

Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Omriss av planlagt bebyggelse
Parkeringsfelt
Avkjørsel

Høydenivå bygg angitt i cotehøyder

	ok gulv	gesims	mønen
Bygg 1	7,50	13,50	15,20
Bygg 2	9,00	15,00	16,70
Bygg 3	7,75	13,75	15,45
Bygg 4	9,50	15,50	17,20
Bygg 5	8,50	14,50	16,20
G 1	10,20		
G 2	10,00		
G 3	8,70		
G 4	8,30		

0 5 10 15 20 25
Horisontal skala 1 : 500

AREAL BEBYGGELSESPLAN: 5.653 m2
BYA = 1.554,4 m2

Utnyttelsesgrad = 27,5 %-BYA

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
B2 flyttet nord - lekeplass mellom B2-B4. F2	23.06.06		OH
Revidert bygninger, fellesområder og veg 4	15.05.06		MBSS

Bebyggelsesplan for B1, FP1,

Strand sentrum
Forslag til bebyggelsesplan

Målestokk: 1: 500
Kartblad:
Forslagstiller: Ing. G Einejord AS
Dato:

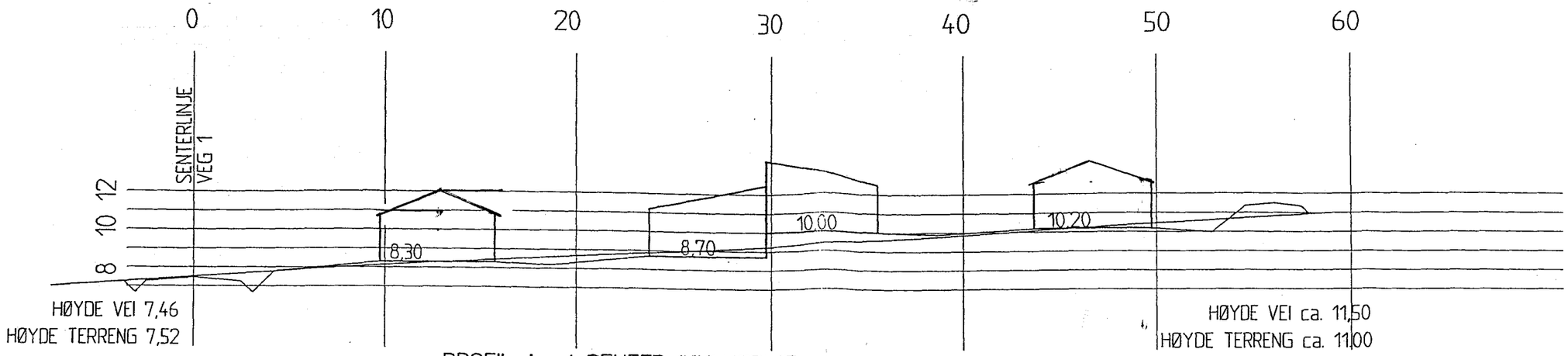
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	25.10.2005		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtak kommunestyret			

Sortland kommune

Postboks 117, 8401 Sortland

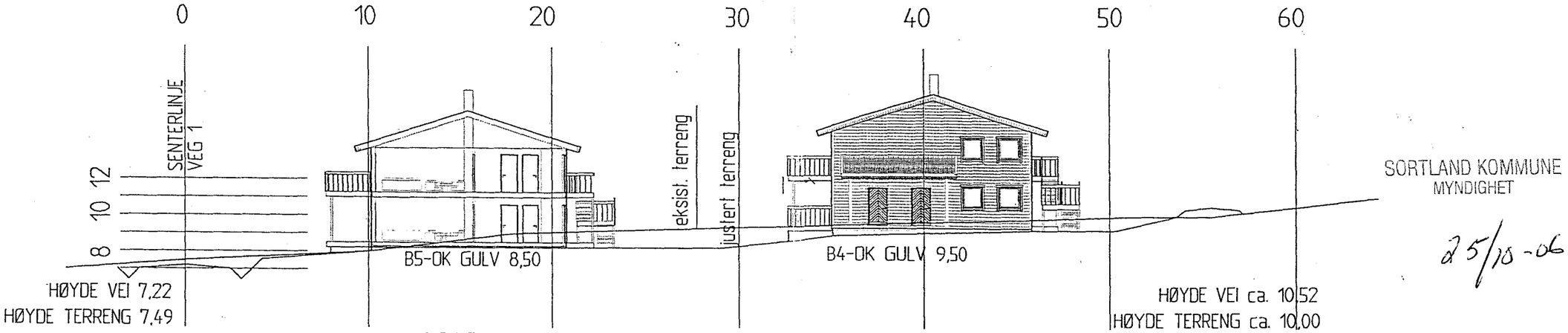
Saksbehandler
Tegningsnummer 001

Vedlegg E-1



PROFIL A, I SENTER INNKJØRING
PROFIL PARALELL MED PLANENS BEGRENSNINGSLINJE MOT SYD

FERDIG TERRENG NORD FOR GARASJENE FØLGER EKSISTERENDE TERRENG,



SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET
25/10-06

PROFIL B, SENTER B5
PROFIL PARALELL MED GAVLVEGG BYGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

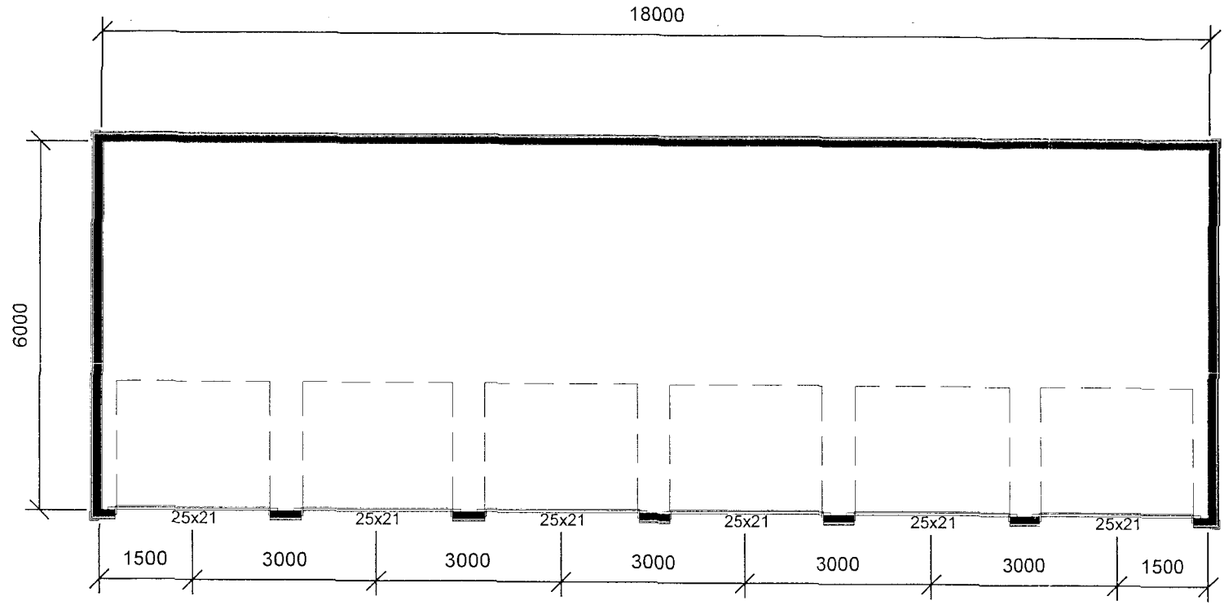
Dato: GAE	Konstr./Tegnet: GAE		Målestokk: 1:250	Ing. G. Einejord AS
Filnavn:		Godkjent:		

STRAND SENTRUM BP1, FP1
Profil A og B

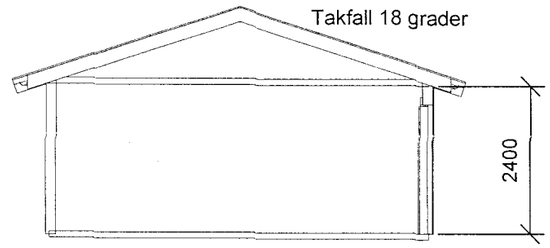
Erstatning for:	Erstattet av:
010	

Henvisning: Index: Beregning:

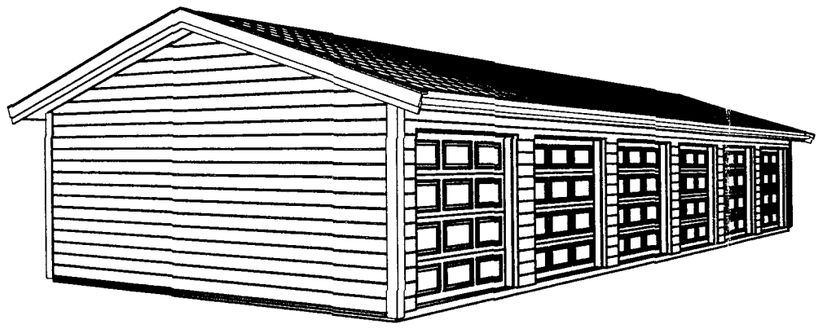
Vedlegg E-2



1 1.Etasje
1 : 100



2 Snitt
1 : 100



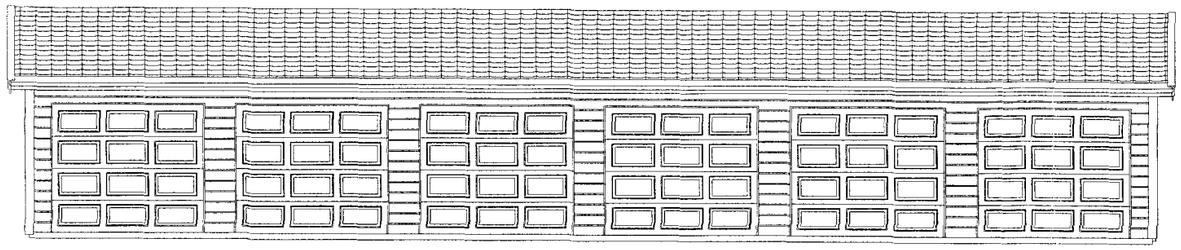
Perspektiv
3 1

GARASJE 4

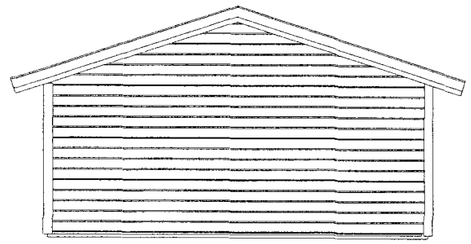
Hålogaland Håndverkssenter AS	Vesterålen Eiendomsutvikling AS	Plan, snitt, perspektiv
www.handverkssenter.no	6 garasjer	Project number 257 · Date 20.10.07 · Drawn by gae · Checked by Checker · 256-1 · Scale 1 : 100

No.	Description	Date

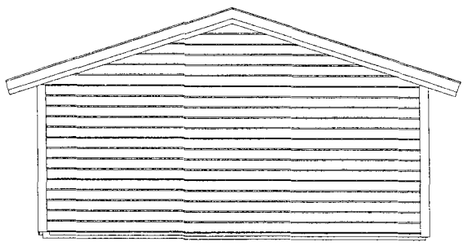
Vedlegg E-3



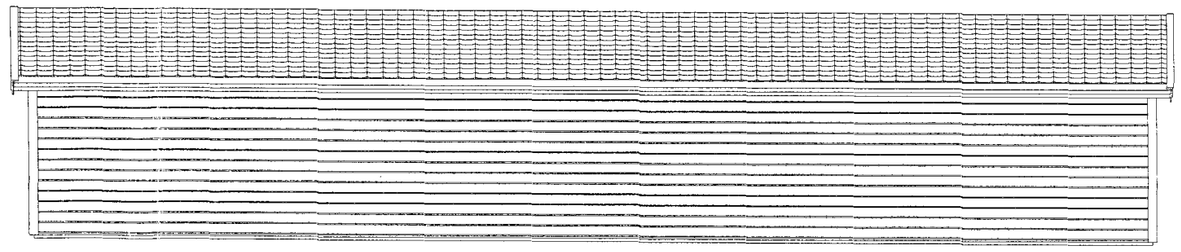
1 Vest
1 : 100



3 Nord
1 : 100



4 Sør
1 : 100



2 Øst
1 : 100

GARASJE 4

Hålogaland Håndverkssenter AS

www.handverkssenter.no

No.	Description	Date

Vesterålen Eiendomsutvikling AS

6 garasjer

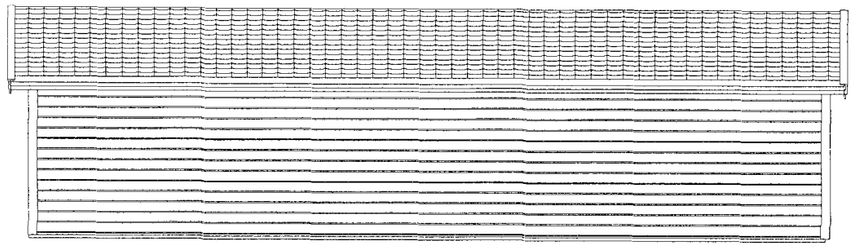
Fasader

Project number	*257*
Date	20.10.07
Drawn by	gae
Checked by	gae

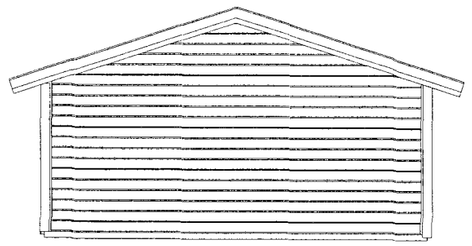
256-2

Scale 1 : 100

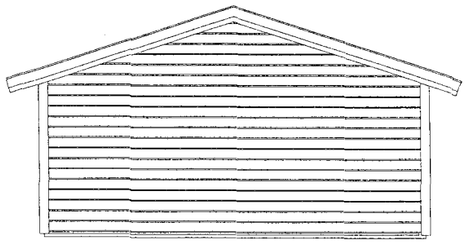
Vedlegg E - 4



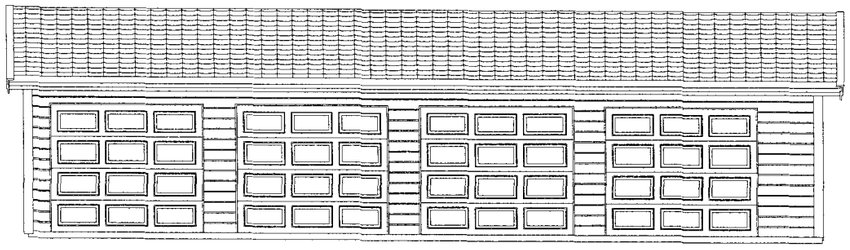
1 Vest
1 : 100



3 Nord
1 : 100



4 Sør
1 : 100



2 Øst
1 : 100

GARASJE 1

Hålogaland Håndverkssenter AS

www.handverkssenter.no

No.	Description	Date

Vesterålen Eiendomsutvikling AS

4 garasjer

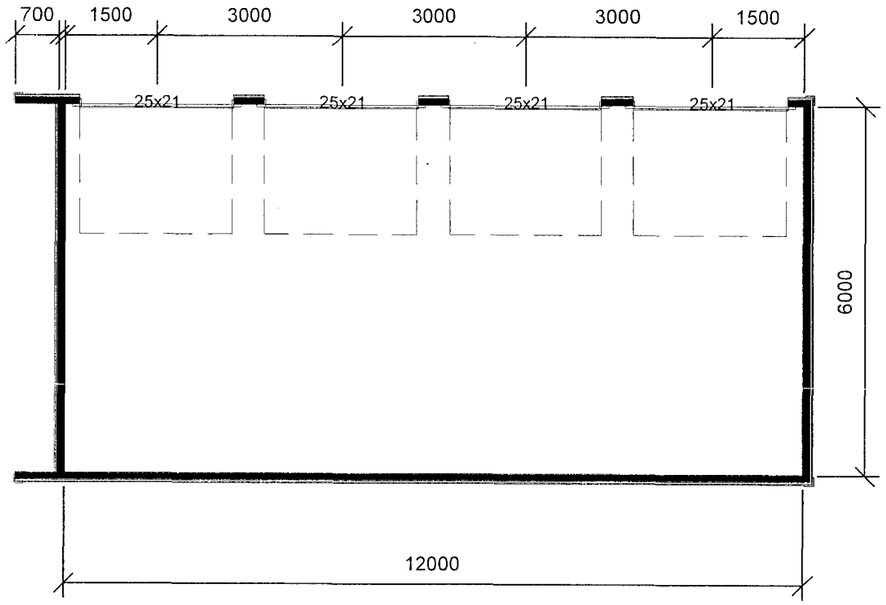
Fasader

Project number	257
Date	20.10.07
Drawn by	gae
Checked by	gae

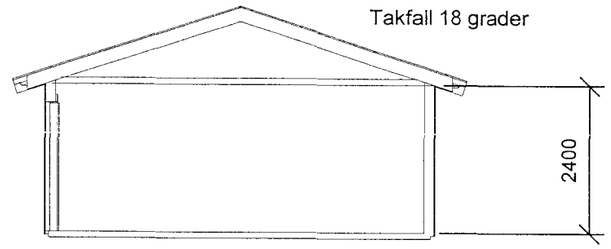
256-2

Scale 1 : 100

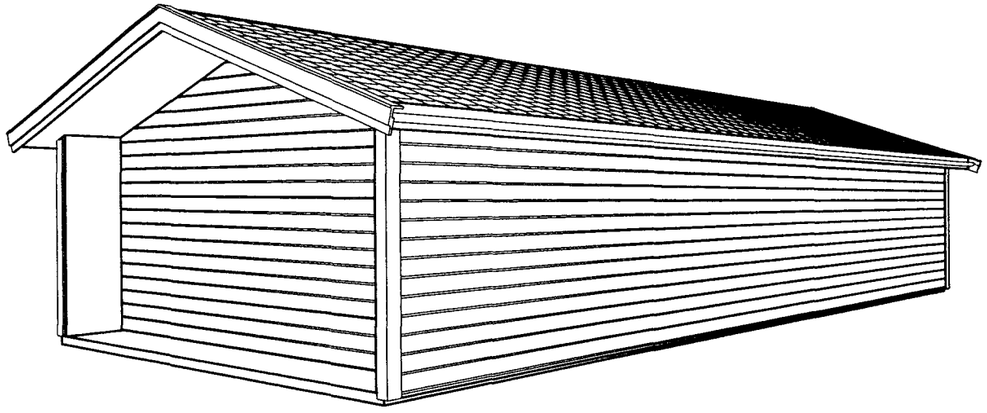
Vedlegg E - 5



1 1.Etasje
1 : 100



2 Snitt
1 : 100



3 Perspektiv
1

GARASJE 1

Hålogaland Håndverkssenter AS

www.handverkssenter.no

No.	Description	Date

Vesterålen Eiendomsutvikling AS

4 garasjer

Plan, snitt, perspektiv

Project number	257
Date	20.10.07
Drawn by	gae
Checked by	gae

256-1

Scale 1 : 100

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune
Sortland
Boks 117
8401 Sortland

J.nr. 60/2005

Målebrev nr. 01332

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
Tinglyst 10.04.06 med Dagboknr 1548

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1	332	
	Bruksnavn/adresse 1/332		
Areal	5670 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt.

Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	13.11.2006			
Rekvirent	Are Høve	Gnr. 1	Bnr. 326	Fnr.
Bestyrer	Torgeir Ravn			
Forretning	Kartforretning over en parsell av gnr 1 bnr 326. Eiendommen var fradelt ved midlertidig forretning 10.04.2006. Parsellen skal benyttes til boligebebyggelse og felles parkering.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	24.11.2006	Ottar Skog	Torgeir Ravn

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dok. 12 den 2/2 2007
kr. 1548,-
med kr. 0
kommune

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
1	332	

Representasjonspunkt
X 1193175 Y -58070

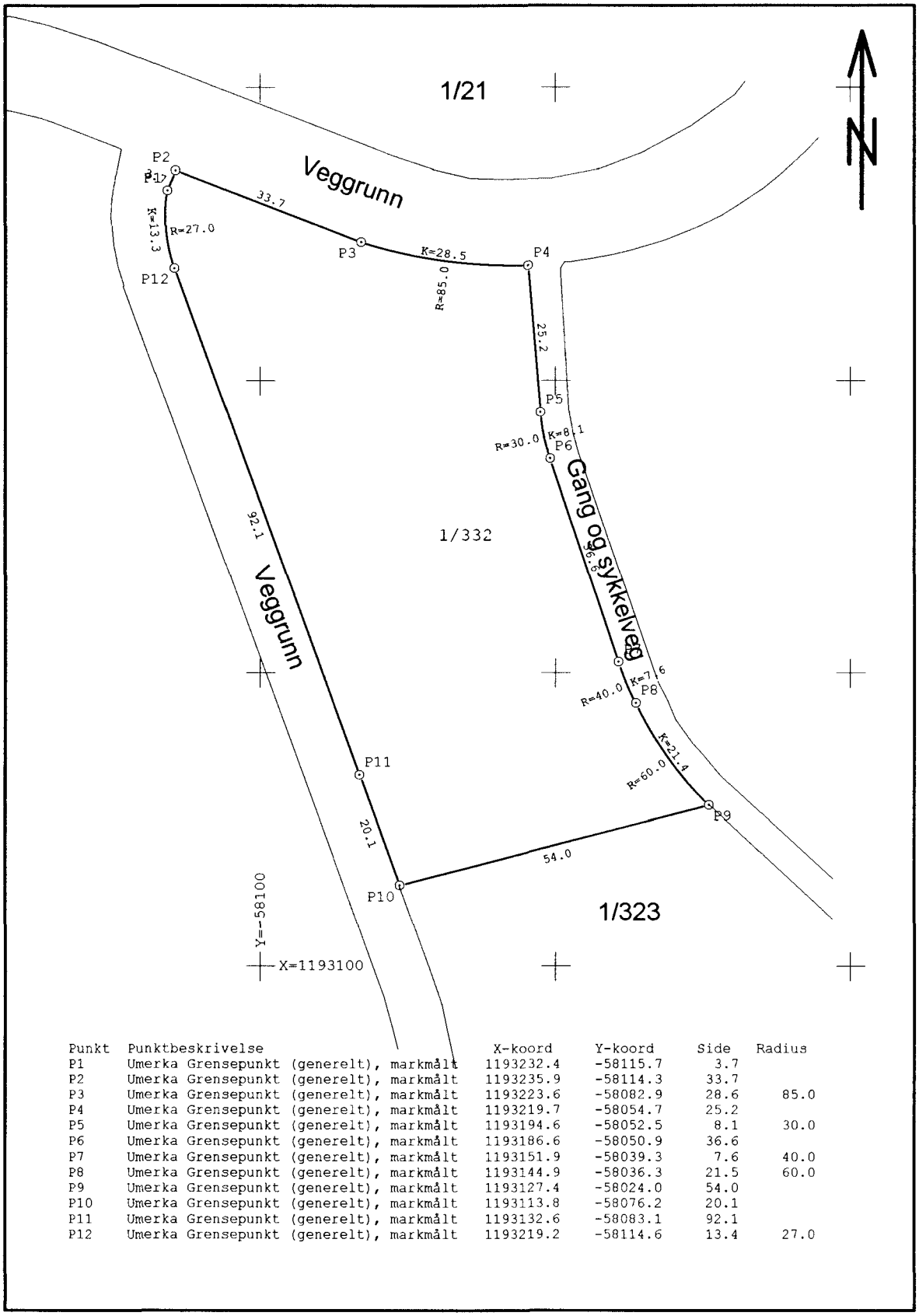
Kartblad	X	Landsnett

Målestokk	Areal
1: 1000	5670 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
60/2005

Målebrev nummer
01332



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193232.4	-58115.7	3.7	
P2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193235.9	-58114.3	33.7	
P3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193223.6	-58082.9	28.6	85.0
P4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193219.7	-58054.7	25.2	
P5	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193194.6	-58052.5	8.1	30.0
P6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193186.6	-58050.9	36.6	
P7	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193151.9	-58039.3	7.6	40.0
P8	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193144.9	-58036.3	21.5	60.0
P9	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193127.4	-58024.0	54.0	
P10	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193113.8	-58076.2	20.1	
P11	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193132.6	-58083.1	92.1	
P12	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1193219.2	-58114.6	13.4	27.0

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune
SORTLAND

	uten grensejustering
	med grensejustering
J.nr	60/2005.

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr: 1	Bnr: 332	Festenr:	
	Bruksnavn/adresse:			
Representasjonspunkt	X: 1193170	Y: -58070	Z:	
	Kartblad: ED249-1-32		☐ Landsnett	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det er rekvirert

Dato	1. Mars 2006.		
Rekvirert	☐ delingsforretning for en parsell av ☐ kartforretning over festegrunn av	Gnr: 1	Bnr: 326
Rekvirent	Navn: ARE HØVE EIENDOM V/ARE HØVE.		
Tillatelse	☐ fast utvalg i møte den ☐ adm etter delegasjon den	Dato: 19.07.2005	Sak nr: D381/2005.
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.		
Beskrivelse	Parsellen skal benyttes til boligbebyggelse og felles parkering. Se kartutsnitt.		
Beliggenhet og grenser	☐ er påvist i marken ☐ er ikke påvist i marken	Anslått areal: Ca. 5.500 m2.	
Innbetalte gebyrer	Kr 14.126.-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 01.03.2009.		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland, den 01.03.2006.		Ottar Skog	Lars Nyvold

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Dette dokument er tinglyst hos som i Vesterålen som 1858 den 10/4 2006 med kr. 1548,- med kr. 0,- Sortland kommune

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

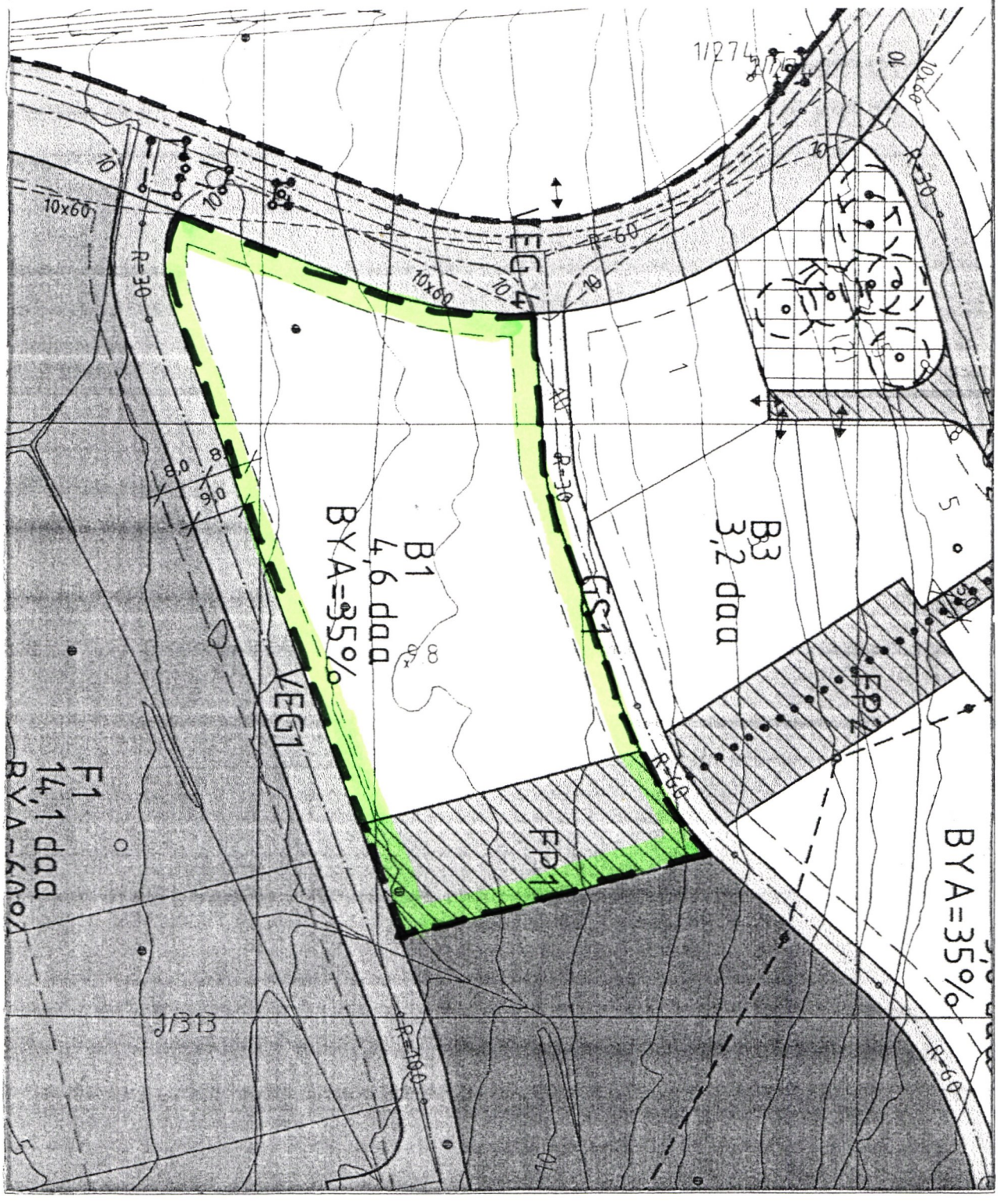
Sted	Dato	Underskrift

K-blankett **5834** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-97

KARTUTSNITT

Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:
1	332	

Representasjonspunkt:		*Areal:*
X= 1193170	Y= -58070	ca. 5.500 m²
Koordinatsystem: NGO a 5	*Målestokk:* 1: 1000	*Registreringsbrev nr:*
Kartblad: ED249-1-32	*Målebrevsnummer:* 01332	*Jnr.* 60/2005



Arons vei 14B

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Strand nord Linje 100, 762B, 802, 821, 851	4 min 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	24 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 23 min

Skoler

Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	6 min 3.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	5 min 3.3 km
Sortland videregående skole - Filial ...	14 min

Ladepunkt for el-bil

Aronsvei 26	4 min

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

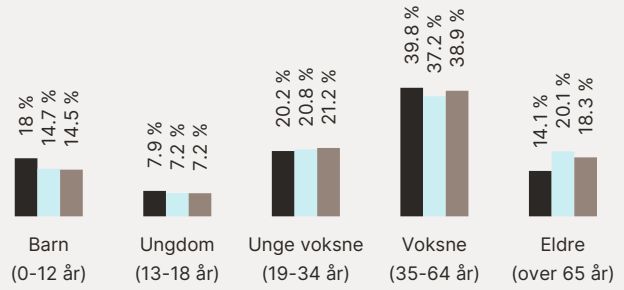
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strand barnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 3.4 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Strand PostNord	2 min 0.1 km
Rema 1000 Sortland PostNord	3 min 2.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

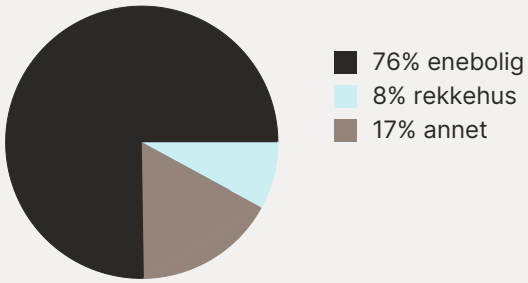
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Strand skole Ballspill	3 min 0.3 km	
Vestmarka ballbinge Ballspill	6 min 3.5 km	
Expo Trening	6 min	
Family Sports Club Sortland	6 min	

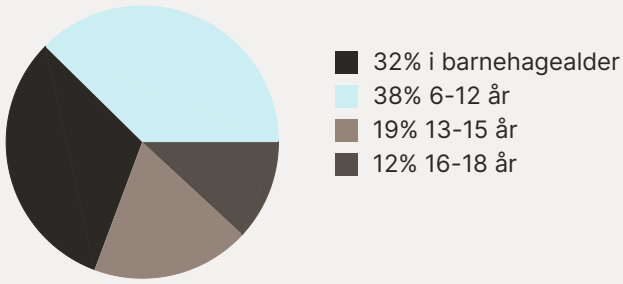
Boligmasse



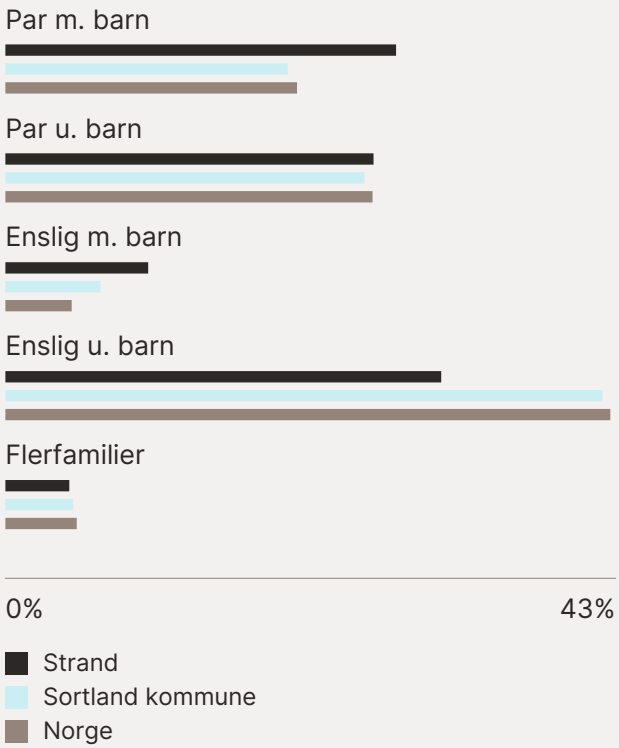
Varer/Tjenester

Skibsgården Senter	6 min
Apotek 1 Sortland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



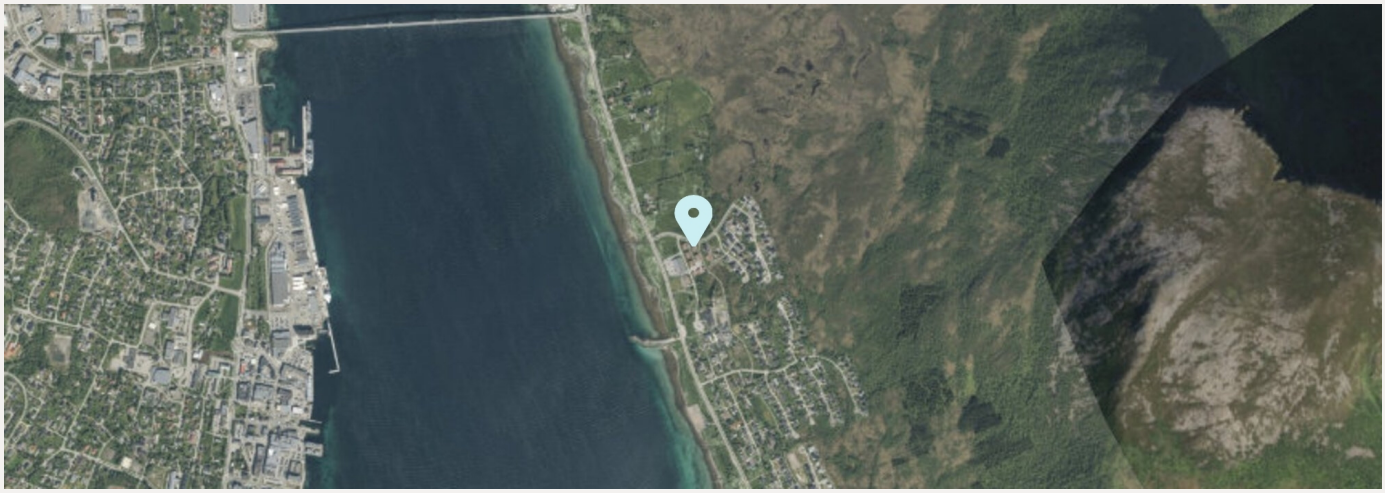
Familiesammensetning

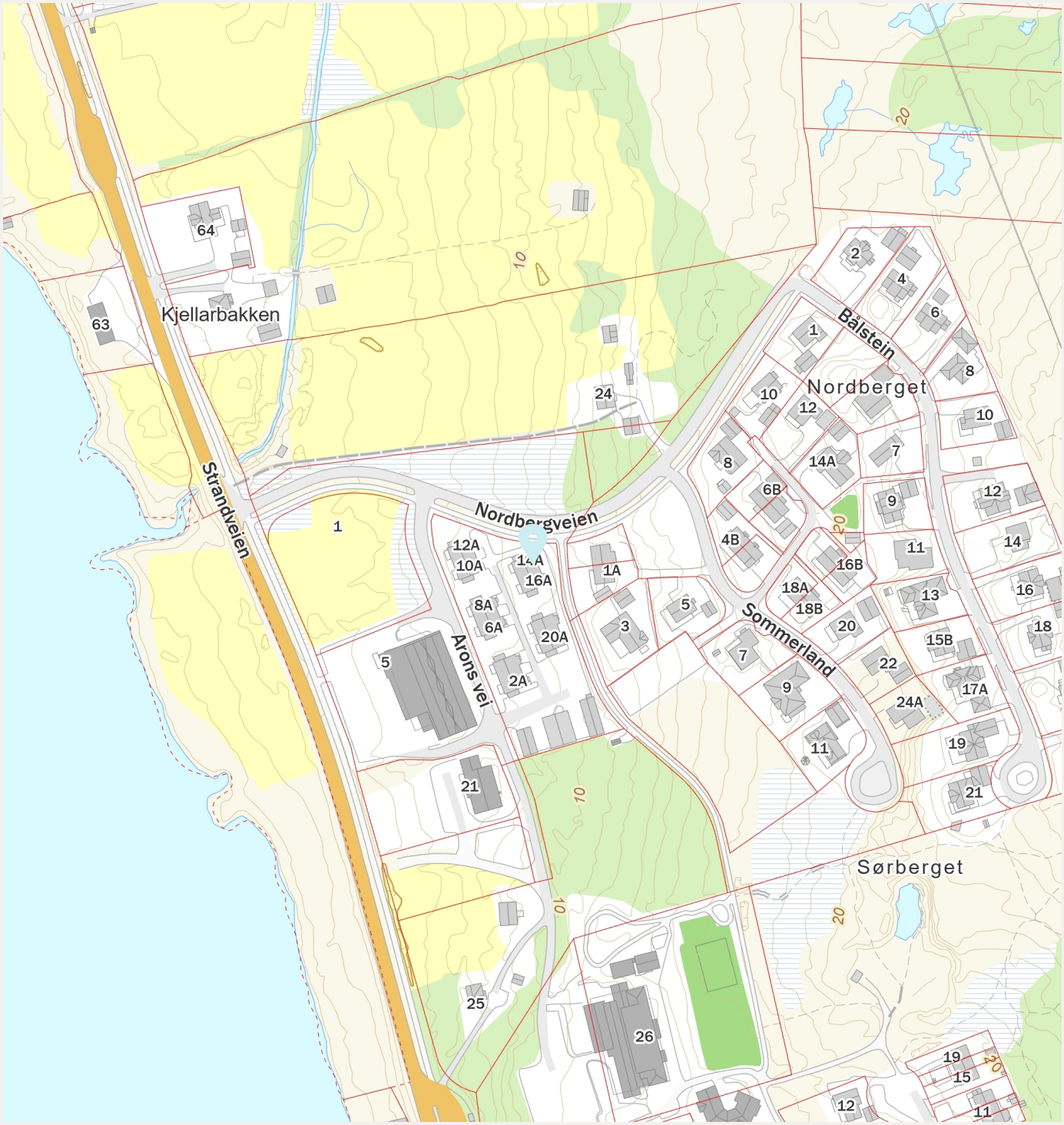


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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



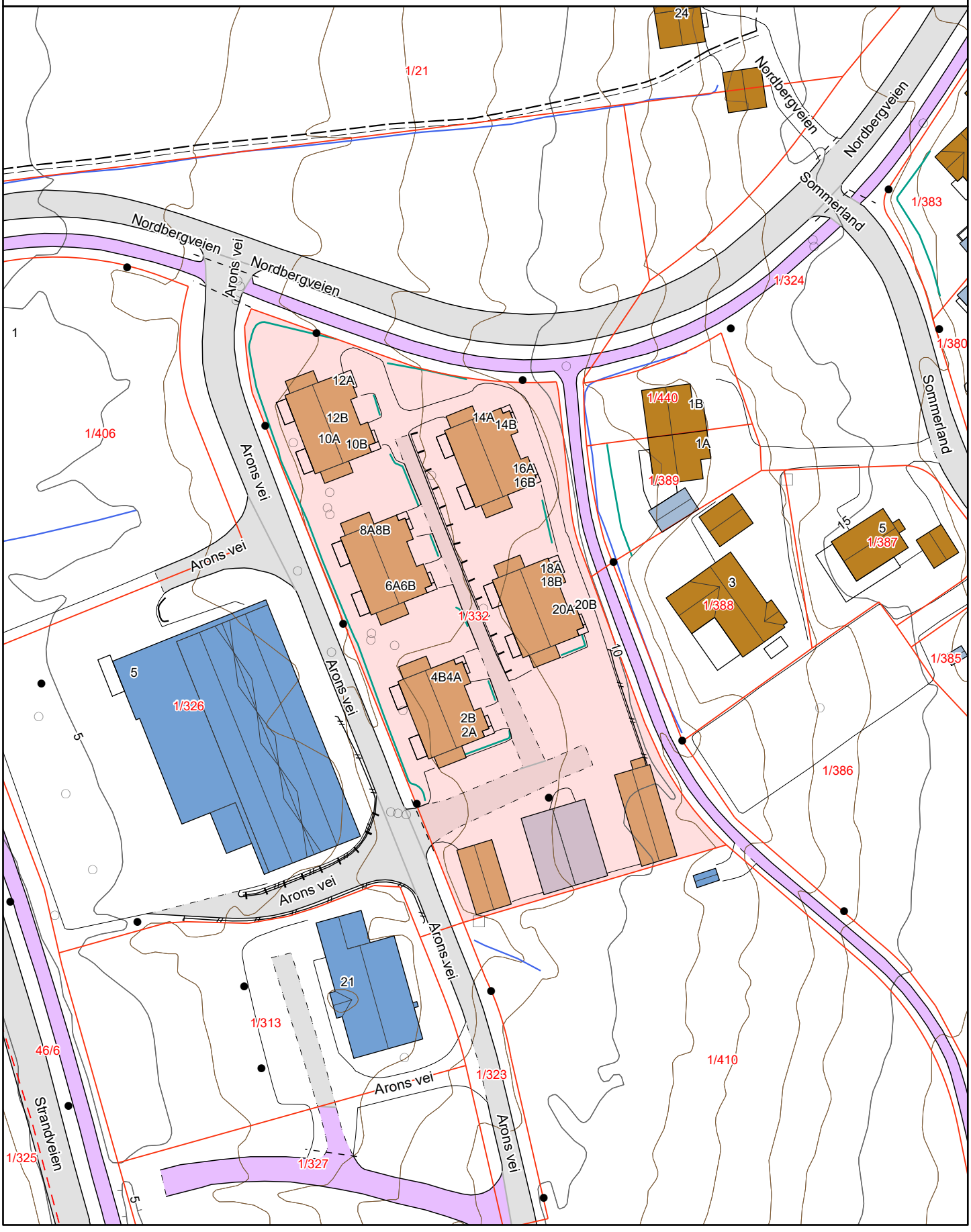


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adresse: **Arons vei 18B, 8406 Sortland**
Gnr/Bnr: **1870/1/332/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5662 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.03.2026



Matrikkelkart

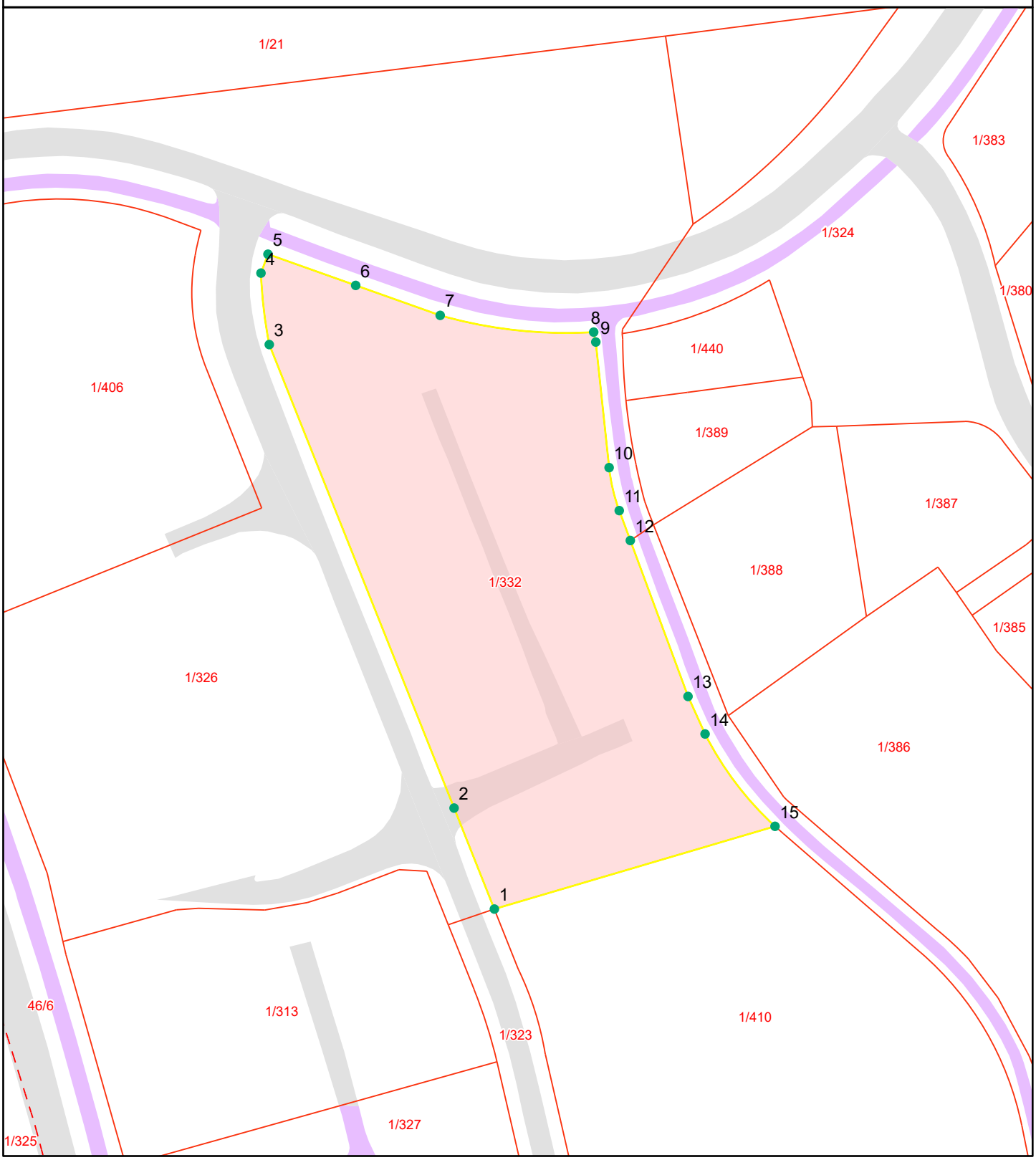
Adresse: **Arons vei 18B, 8406 Sortland**
Gnr/bnr: **1870/1/332/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5662 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5662 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7620869.09	518263.32	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	10	20.07	0
2	7620887.73	518255.88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	92.09	0
3	7620973.27	518221.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	13.29	84.966
4	7620986.46	518220.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	3.72	0
5	7620989.95	518221.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	17.18	0
6	7620984.19	518237.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	16.55	0
7	7620978.66	518253.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	28.63	84.983
8	7620975.57	518281.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.87	0
9	7620973.74	518282.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	23.31	0
10	7620950.56	518284.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	8.17	32.987
11	7620942.63	518286.37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.88	0
12	7620937.11	518288.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	30.69	0
13	7620908.33	518299.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.61	0
14	7620901.4	518302.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	21.49	60.004
15	7620884.36	518315.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	54	0