


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Elvebakken 44 A, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 14, bnr. 375, snr. 6

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 07.06.2026

Oppdragsnr.: 12981-1303

Eiendomsverdi ref nr: AW1067

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg i 4-mannsbolig. Det er gjort få oppgraderinger siden bygget var nytt. Generelt lite slitasje. Med unntak av veranda, er det ikke gjort vurderinger av fellesarealer og annet som faller inn under sameiets ansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2-lags PVC-vinduer. Åpningsvinduer slår innover. FK vinduer i stua er av tre.
Inngangsdør med små glassfelt.
Verandadør med glassfelt (2016).
Terrasse mot sørøst, utført i tre. Adkomst fra stua.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad/vaskerom, belegg i bod, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malt gips i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i bad/vaskerom, malt gips i resterende rom.
Himling er stedvis senket for å få plass til ventilasjonsrør.
Det er støpt plate på mark.
Elementpipe i lettklinker med 2 løp. Sotluke i bod. Det er ikke montert ildsted.
Innvendige, slette MDF-dører av typen "JELDWEN".
Lysskinner i himling i stue og kjøkken.
Gulvvarme på bad/vaskerom.
Til sammen ca 4,8 m klesskap på soverom, samt ca 1,5 m i VF.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Rommet er bygd opp med bakgrunn i gjeldende Teknisk Forskrift på byggeåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med profilerte fronter (AARDAL). Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking pga manglende tilkomst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette, folierte fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,4 m benk inkl ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt. Flis over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bod.
Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten (Villavent) er plassert i bod.
Utvendig vannuttak på yttervegg mot nordøst.
Ca 115 l VV-bereder plassert i bod.
Flexit CV100 sentralstøvsuger, plassert i bod.
Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap (400 V,

automatsikringer) i bod.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

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

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

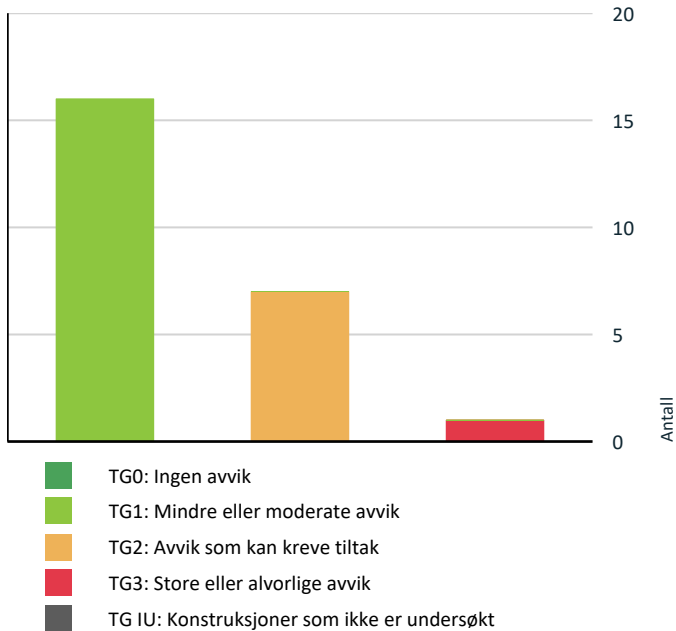
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger nok tegninger, men disse er ikke lagt frem

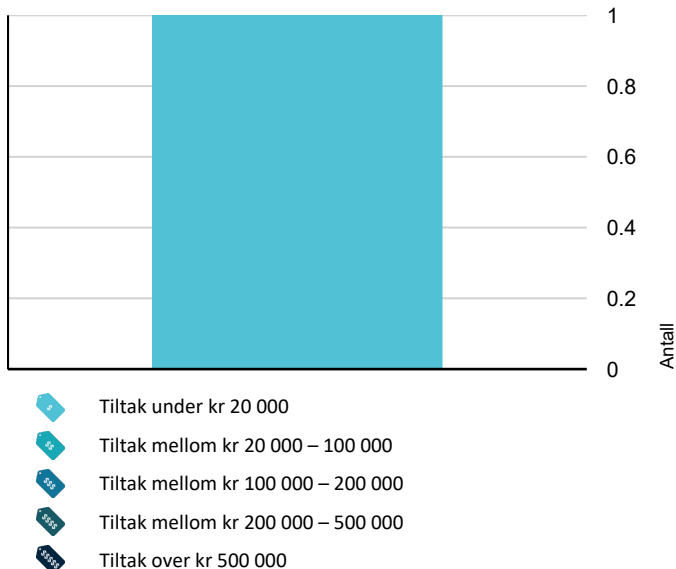
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Anvendelse
Leiligheten er leid ut

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Ny dør til terrassen
2024	Modernisering	Ny termostat til gulvvarme, bad/vaskerom

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har 2-lags PVC-vinduer. Åpningsvinduer slår innover. FK vinduer i stua er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. FK vindu i midten mot sørøst (både stort og lite) er punktert. Stedvis noe mindre oppsprekking i fuger i karm. Vindu på kjøkken (stort) har seget litt, trolig pga tyngden.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med små glassfelt.
Verandadør med glassfelt (2016).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begge dørbled har seget litt, men tar ennå ikke i karm.
Skader på pakning på inngangsdør, samt mindre merker på dørbled.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene bør justeres
Pakning på inngangsdør bør byttes.



Skader på pakning

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sørøst, utført i tre. Adkomst fra stua.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe generell slitasje samt en skade i dekke.
Rekkverket er ca 1,5 cm lavere enn dagens krav og er som sådan et veldig lite avvik.
Kloremarker på avgrenset del av rekkverk.
Det er omfattende råteskader i konstruksjonen, også i bærende deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ifølge hjemmelshaver skal det gjøres utbedringer i regi av sameiet ila 2026-27. Det har allerede vært gjort tiltak på enkelte andre leiligheter i samme boligfelt.

Det settes en (fiktiv) kostnad da systemet krever det, men arbeidet og kostnader dekkes av sameiet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veranda mot sørøst

Tilstandsrapport



Eksempel på råte

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad/vaskerom, belegg i bod, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malt gips i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i bad/vaskerom, malt gips i resterende rom.
Himling er stedvis senket for å få plass til ventilasjonsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis en del overfladisk flassing/slitasje i gulvlistler.
Noe manglende/ufagmessig finish ved terskel på verandadør.
Laminat når ikke vegglist i stue, vegg mot nordøst.
Mindre overfladiske merker og et hakk i belegg i bod.
Stedvis en del overfladiske merker på vegger.
Begynnende posing i plateskjøt under vindu mot nordøst i stua.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.



Fra stua

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Ca 17 mm skjevhet i stua. Høyest ved yttervegg (hjørne ved dør til terrasse), lavest i kjøkkenet (hjørne på innredning).

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker med 2 løp. Sotluke i bod. Det er ikke montert ildsted.

Det er ikke lagt ubrennbart materiale under sotluka, men så lenge det ikke er montert ildsted, er dette ikke et avvik.



Sotluke i bod

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige, slette MDF-dører av typen "JELDWEN".

Mindre hakk/merke på 2 dørbblad. "Slitemerke" i en karm, pga oppheng på dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Lysskinner i himling i stue og kjøkken.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 1,5 m garderobeskap i VF. Speil i dørene, innredning med trådkurver, hylle og heng.

Til sammen ca 4,8 m garderobeskap på soverom, fast innredning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygd opp med bakgrunn i gjeldende Teknisk Forskrift på byggeåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre, begynnende glipper i fuging (mellom veggplater, mellom veggplater/bunnlist og mellom bunnlist/sokkelflis).

Små skader i veggplate inne i dusjhjørne, i skjøt. Mindre overfladisk slitasje i nedkant av veggplater i dusjhjørne.

Det mangler en liten bit av bunnlist bak toalett.

På enkelte steder er det liten eller ingen avstand mellom bunnlist og sokkelflis. Dette kan på sikt medføre at sokkelflis kan sprekke opp.

Mindre utettheter mot veggplate på blandebrøtteri.

Noe flassing i tak og taklist over dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuging bør gås over og utbedres. Ellers mindre, lokale tiltak.



Eksempel på avvik i fuger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekker i fuge mellom gulvflis og sokkelflis i hjørne mot nord.

Mindre, begynnende oppsprekking også inne i dusjhjørnet.

Øvre del av fuger mellom gulvflis løsner flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuging mellom gulv/vegg bør utbedres.

Generelt bør alle fuger gås over og evt utbedres.



Åpning i fuge, hjørne mot nord



Øvre del av fuging mellom gulvflis løsner

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter (AARDAL). Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører.



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking, da det ikke var adkomst til vegg bak våtsoner (kjøkkeninnredning, tunge garderobeskap).

TG1 settes med forbehold, da det ikke er lov til å sette TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette, folierte fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,4 m benk inkl ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøle-/frysenskap.

Komfyrvakt.

Flis over benk.

Frittstående skap med glass-front følger ifølge hjemmelshaver med.

Mindre avvik på sokler under innredning. Avvik er ikke store nok til å gi en generell TG2 for innredning.



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bod.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Staking skal kunne foregå via sluk.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten (Villavent) er plassert i bod.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannuttak på yttervegg mot nordøst.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 115 l VV-bereder plassert i bod.

Det skal være sluk i boden. Denne var imidlertid dekket av fryseboks og ble ikke inspisert.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flexit CV100 sentralstøvsuger, plassert i bod.
Uttak for sentralstøvsuger i gang er løst og må festes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap (400 V, automatsikringer) i bod.

En kontakt i stua mangler deksel.

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.
2012 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra byggeår.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2012

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe mindre etterslep

Kommentar**Beskrivelse**

Betongdekke. Yttervegger i tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Tett boddør. Fuktskader på døra, den tar også i sidekarm. Døra bør byttes.

Sikringsskap i boden, som trolig også går til de 3 andre bodene i rekka.

Opprinnelig hjemmelshaver valgte å ikke bygge carport sammen med resten. Det er derfor kun utvendig parkeringsplass.

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



Fuktskade på dør til bod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

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

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvebakken 44D ,8403 SORTLAND 73 m ² 2012 2 sov	11-07-2022	3 090 000	3 090 000		3 090 000	42 329
2 Elvebakken 40D ,8403 SORTLAND 96 m ² 2013 3 sov	23-03-2026	3 390 000	3 775 000		3 775 000	39 323
3 Elvebakken 40A ,8403 SORTLAND 91 m ² 2013 3 sov	11-06-2024	3 300 000	3 370 000		3 370 000	34 742
4 Elvebakken 42A ,8403 SORTLAND 90 m ² 2013 3 sov	03-11-2024	3 290 000	3 200 000		3 200 000	33 333
5 Elvebakken 50A ,8403 SORTLAND 69 m ² 2007 2 sov	16-09-2024	850 000	830 000	1 109 761	1 939 761	28 112
6 Elvebakken 50B ,8403 SORTLAND 71 m ² 2007 2 sov	18-12-2023	900 000	700 000	1 245 763	1 945 763	27 405

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

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 817
Vann og avløp	Kr.	8 153
Felleskostnader (fra juli 2026)	Kr.	38 400
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 870 000

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.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	79			79	9
SUM	79				9
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdiggattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny termostat til bad/vaskerom, utført av ufaglært.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger nok tegninger, men disse er ikke lagt frem

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	375		6	1315.2 m ²	Kartverket	Ikke relevant
Adresse Elvebakken 44 A							
Hjemmelshaver Evito AS							
Boligselskap Sameiet Elvebakken 44 & 46		Eierandel 1 / 8					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/seksjonen ligger i leilighetsbygg i etablert boligfelt på Nord-Steiro, sør for Sortland sentrum. Kort vei til barnehage (450 m) og skole (1 km). Kort vei også til flott turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligbygging. Det foreligger reguleringsplanforslag for området sørvest for eiendommen (boligbygg).

Om tomten

Solåpen, skrånende tomt. Asfalterte internveier, grøntareal mot sørøst.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

I tillegg til selve leiligheten, følger det en utebod. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak flermannsboliger at tilsvarende karakter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Dekkes av felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere tilstandsrapport	05.11.2024		Gjennomgått	23	Nei
Gårdskart/NIBIO	26.05.2026		Gjennomgått	3	Ja
Vedtekter	08.05.2024		Gjennomgått	10	Nei
Årsregnskap	09.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	31.03.2011		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

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

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

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

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

- Inspisering av yttertakk 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

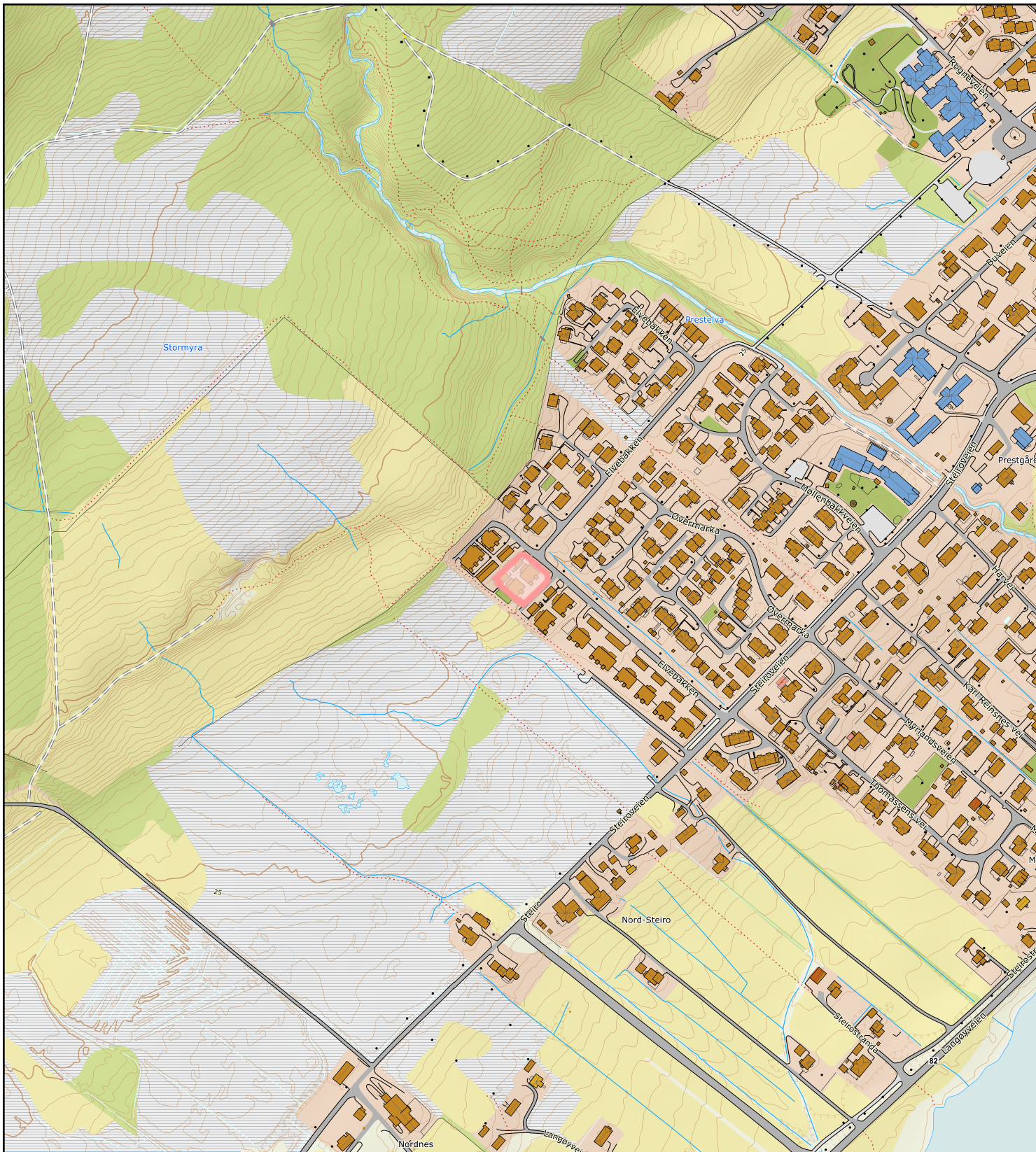
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW1067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.05.2026 10:55

Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 10:54

GÅRDSKART 1870-14/375/0

Tilknyttede grunneiendommer:

14/375/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.3	1.3
0.0	0.0
1.3	1.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

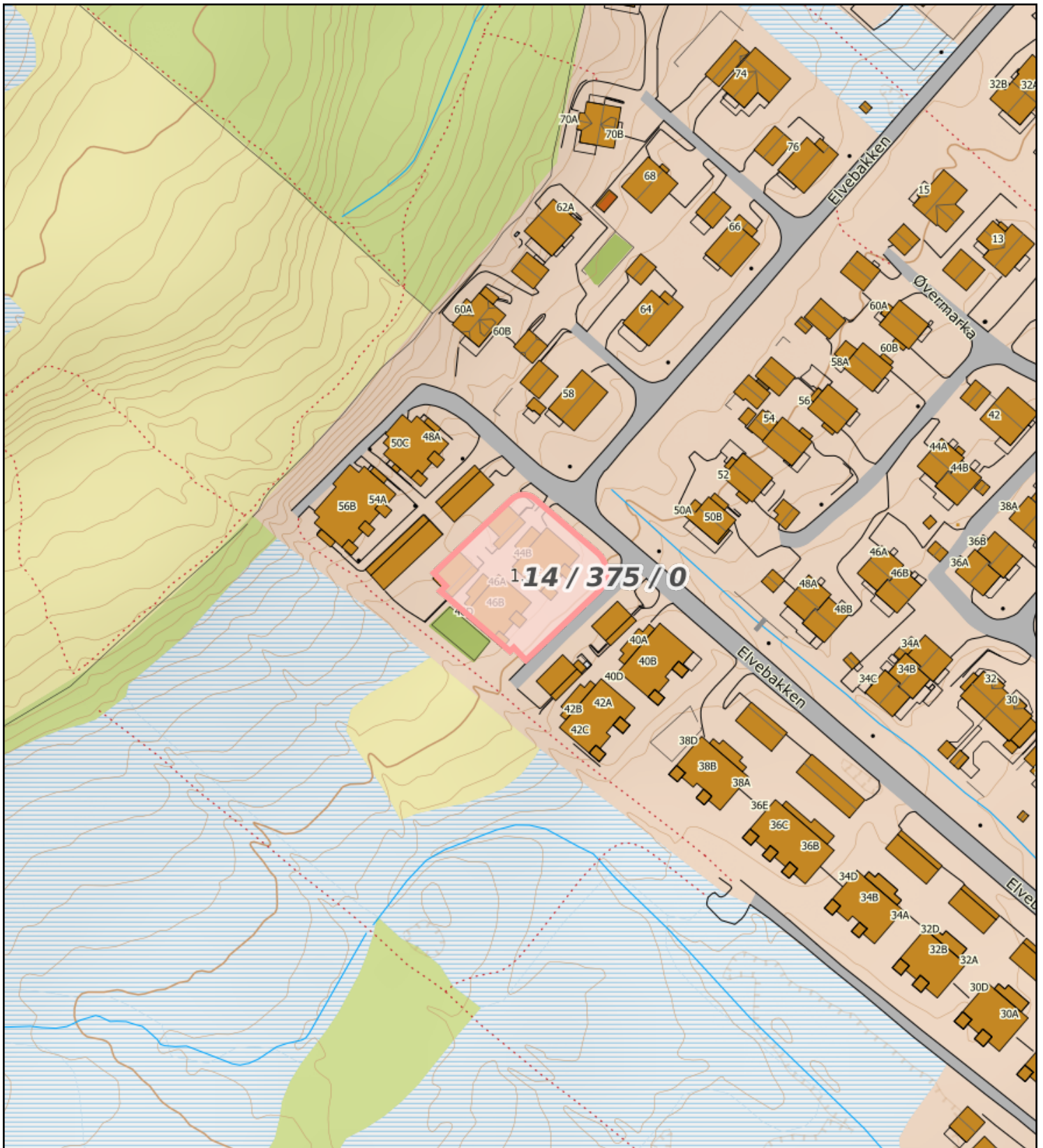
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 26.05.2026 10:55
 Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 10:54

GÅRDSKART 1870-14/375/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 14/375/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.3	1.3
0.0	0.0
1.3	1.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI



14/375/0



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.05.2026 10:56

Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 10:54

GÅRDSKART 1870-14/375/0

Tilknyttede grunneiendommer:

14/375/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	
	1.3	1.3
	0.0	0.0
	1.3	1.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Elvebakken 44 A, 8403 SORTLAND

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvebakken 44 A	Elvebakken 44 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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 selger

Selger

Johansen, Eirik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Utskifting av verandaer og trapper. Ellers må taksmann sjekke med sameiet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det medfølger egen parkeringsplass hvor det er klargjort for bygging av carport. I bakkant av parkeringsplassen er det bod. Denne er uisolert, og dør inn til denne boden bør byttes. Det er en skade på ett av terrassebordene som sameiet skal reparere. Ett av stuevinduene er punktert og bør skiftes.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Eirik Johanssen

Date

2026-05-21

Identification



Eirik Johanssen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eirik Johanssen

21/05-2026
15:19:31

BankID OIDC
High



Adresse

Elvebakken 44A, 8403 SORTLAND

Dato for energimerking

26.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-302198

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300325052

Gårdsnummer

14

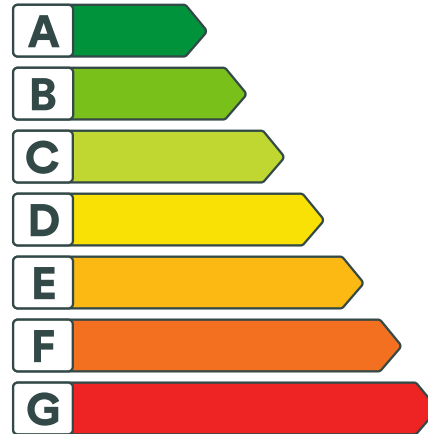
Bruksnummer

375

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

128,09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 059 kWh



Elvebakken 44A, 8403 SORTLAND



Detaljering

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



Elvebakken 44A, 8403 SORTLAND



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Elvebakken 44A

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	7 min
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 33 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	6 min
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	7 min
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	7 min
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	12 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

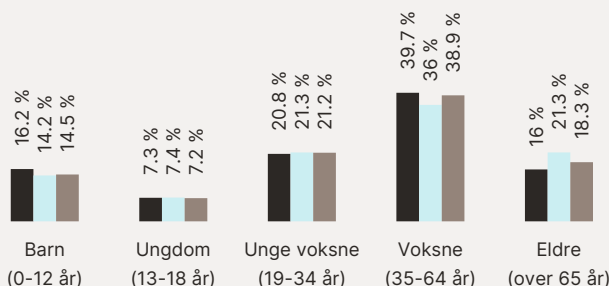


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Prestelva barnehage (0-5 år) 98 barn	6 min
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	17 min


Dagligvare


Coop Extra Sortland	12 min
Kiwi Lykkentreff	5 min

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

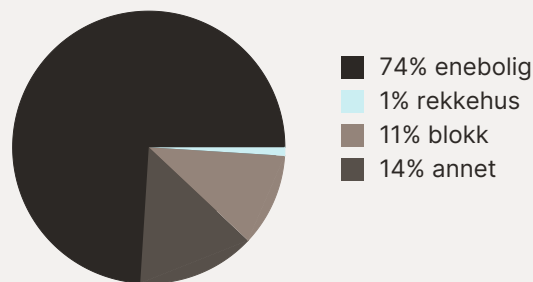
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Sport

-  Lamarka skole 9 min 
Ballspill 0.8 km
-  Blåbyhallen Sortland 17 min 
Friidrett 1.6 km
-  Frisk Sortland 6 min 
-  Feel24 Kjøpmannsgata 6 min 

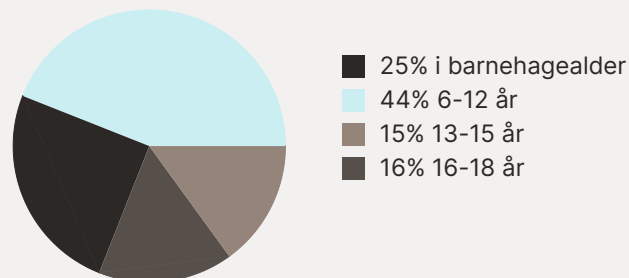
Boligmasse



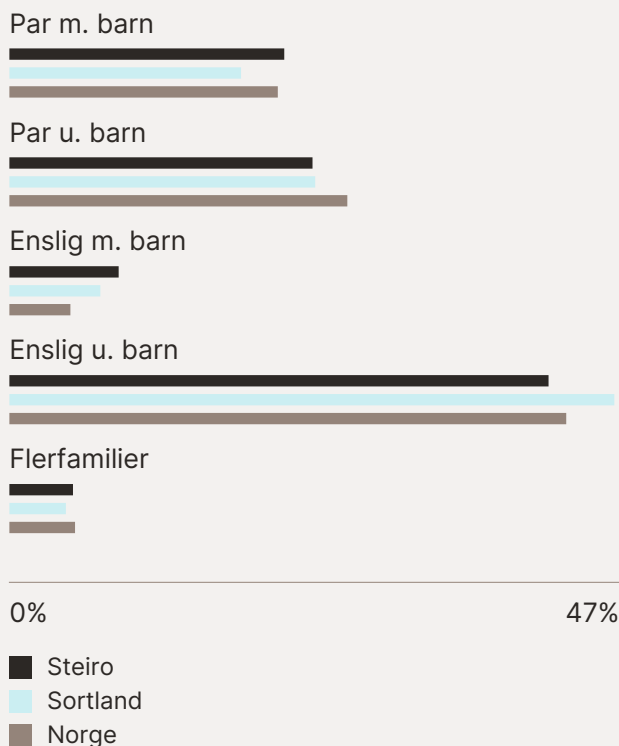
Varer/Tjenester

-  Sortland Senter 5 min 
-  Apotek 1 Blåbyen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

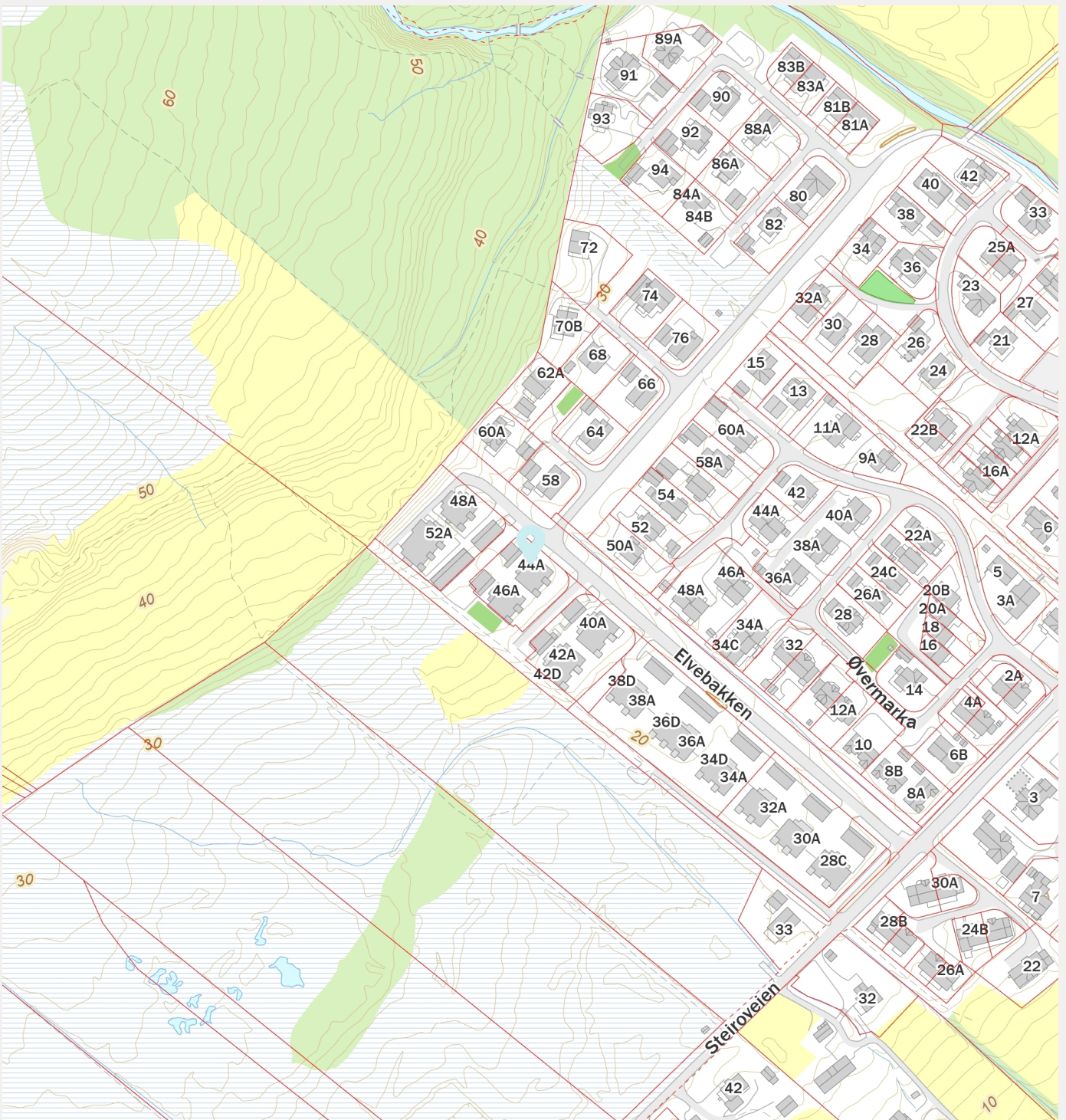
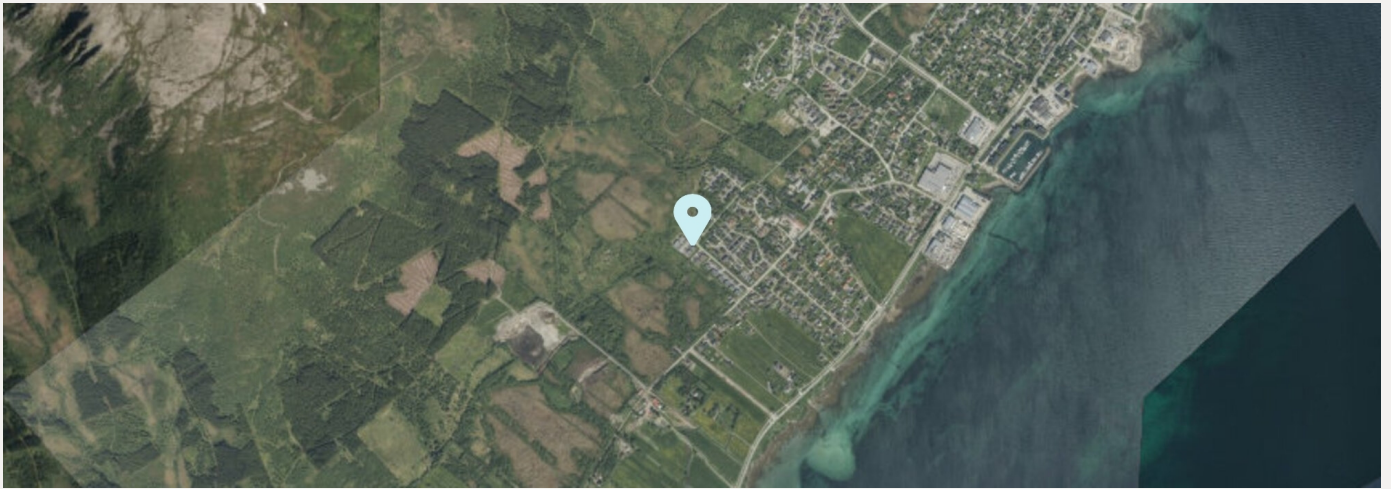


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

SAMEIET ELVEBAKKEN 44 & 46

GNR 14 | BNR 375 | SEK 1-8 | SORTLAND KOMMUNE

Vedtatt på sameiermøtet 08.05.2024
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

INNHold

1	GENERELT	2
2	ORGANISERING	2
3	ORDENSREGLER	3
4	VEDLIKEHOLD	4
5	FELLESKOSTNADER	4
6	LOVBESTEMT PANTERETT	5
7	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	5
8	SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR	5
9	SAMEIERMØTET	6
10	STYRET	8
11	HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE	9
12	MISLIGHOLD	9
13	FRAVIKELSE	9
14	MINDRETALLSVERN	9
15	FORRETNINGSFØRER	10
16	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	10

1 GENERELT

1.1 Innledning

Disse vedtekter regulerer forholdet mellom eierne og brukerne av seksjoner i sameiet «Elvebakken 44 & 46.» Sameiet har gårdsnummer 14 og bruksnummer 375, seksjon 1-8 i Sortland kommune.

1.2 Opprettelse

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.11.2012.

2 ORGANISERING

2.1 Seksjonene

Eiendommen er seksjonert i 8 boligseksjoner. Hver seksjonseier er eksklusiv eier av sin seksjon, samt en ideell andel av eiendommens fellesarealer som står i forhold til størrelsen på seksjonene.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruk av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*¹

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 *Parkering*

Det er etablert fire parkeringsplasser samt åtte carportplasser. Hver seksjon disponerer sin egen carport uten å være til hinder for andre. Parkeringsplassene er å anse som gjesteparkering.

3 ORDENSREGLER

3.1 **Stilletider**

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager.

I denne perioden skal støyende aktiviteter som høy musikk, boring, banking og lignende unngås.

3.2 **Generell orden**

Sameiets fellesarealer skal holdes ryddige og fri for private gjenstander. Dette inkluderer ganger, trapper og oppganger.

Søppel skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer og plasseres i avfallsbeholderne. Søppelposer må ikke settes utenfor beholder.

3.3 **Dugnad**

Det avholdes minst én dugnad per år, hvor beboerne oppfordres til å delta for å bidra til vedlikehold og trivsel i sameiet.

Styret skal informere beboerne om dato og oppgaver for dugnaden minst to uker i forveien.

3.4 **Plenklipp**

Plenklipp organiseres av styret, enten ved at beboerne rullerer på oppgaven eller ved at styret engasjerer en ekstern tjeneste.

Beboerne skal sørge for at plenklipping skjer jevnlig i vekstsesongen for å holde fellesarealene velstelte.

3.5 **Snømåking**

Snømåking av fellesarealer som gangveier, inngangspartier og parkeringsplasser er beboernes felles ansvar.

Styret kan organisere rulling av snømåking blant beboerne, eller engasjere en ekstern tjeneste ved behov.

3.6 **Renovering**

Større renoveringsarbeider som medfører støy eller påvirker fellesarealene skal meldes til styret og varsles til naboene minst én uke i forveien.

¹ Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Slike arbeider skal fortrinnsvis utføres på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 18:00.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

4.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

5 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelse som eier ønsker å tinglyse på seksjoner.

Panteretten har pant med 1 .prioritet i den enkelte seksjon.

7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

8 SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er

forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9 SAMEIERMØTET/ ÅRSMØTE

9.1 Formål

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/ årsmøtet heretter omtalt som sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Sameiermøtets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt angår disponeringer, vedlikehold og drift av Gnr. 14 bnr. 375, sek. 1-8 med bygningsmasse og fellesareal.

9.2 Innkalling

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med minst fjorten (14) dager, og høyst tjue (20) dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

9.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte/ årsmøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- a. Konstituering.
- b. Styrets årsberetning.
- c. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- d. Valg av styre.
- e. Valg av styreleder.
- f. Valg av revisor dersom revisor skal velges.
- g. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- h. Iverksette vedlikeholds- reparasjons- eller påkostningsarbeid på eiendommen.
- i. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.4 Møteledelse

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.5 Talerett

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte, med forslags- og talerett. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, og styremedlemmer, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Leietakere har rett til å delta på sameiermøtet dersom utleier godkjenner det. Leietaker har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

9.6 Stemmerett

Hver eierseksjon har bare én stemme hver, selv om flere skulle representere seksjonen på møtet. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

9.7 Beslutningsdyktighet & flertallskrav

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når mer enn 50 % av sameierne er til stede.

9.7.1 *Krav til alminnelig flertall*

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. I sameier med boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk. Hver seksjon har derfor en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

9.7.2 *Krav til 2/3 flertall*

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
- b. Fastsetting og endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- c. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
- d. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

9.7.3 *Krav til 3/4 flertall*

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- f. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

9.7.4 *Krav til enstemmig beslutning*

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.8 **Protokoll**

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

9.9 **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10 **STYRET**

10.1 **Krav til styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret.

10.2 **Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

10.2.1 *Revisjon og regnskap*

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets økonomiansvarlig velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny økonomiansvarlig velges.

10.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller rettshandel, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om eierseksjonsloven § 38 pålegg om salg eller § 39 krav om fravikelse av bruksenheten.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

14 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.
Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Årsberetning for Sameiet Elvebakken 44/46 – 2025

Styret har i 2025 avholdt styremøte og behandlet saker fortløpende skriftlig. Årsmøtet ble avholdt tirsdag 18. februar 2025.

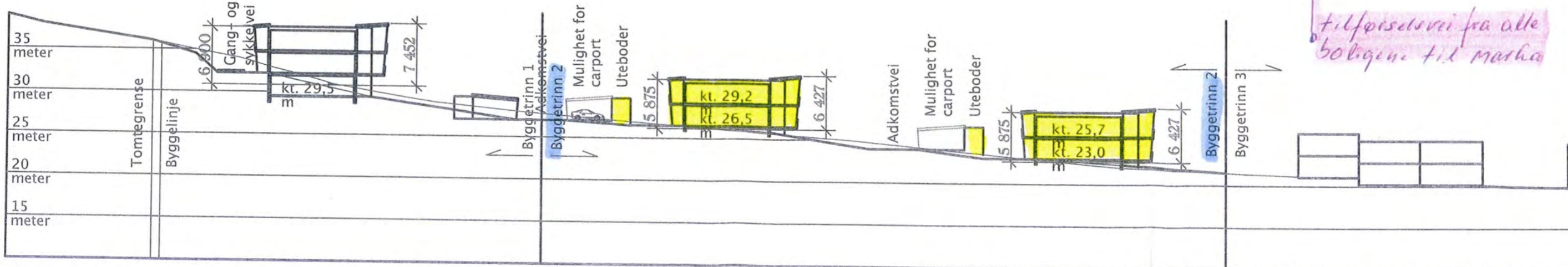
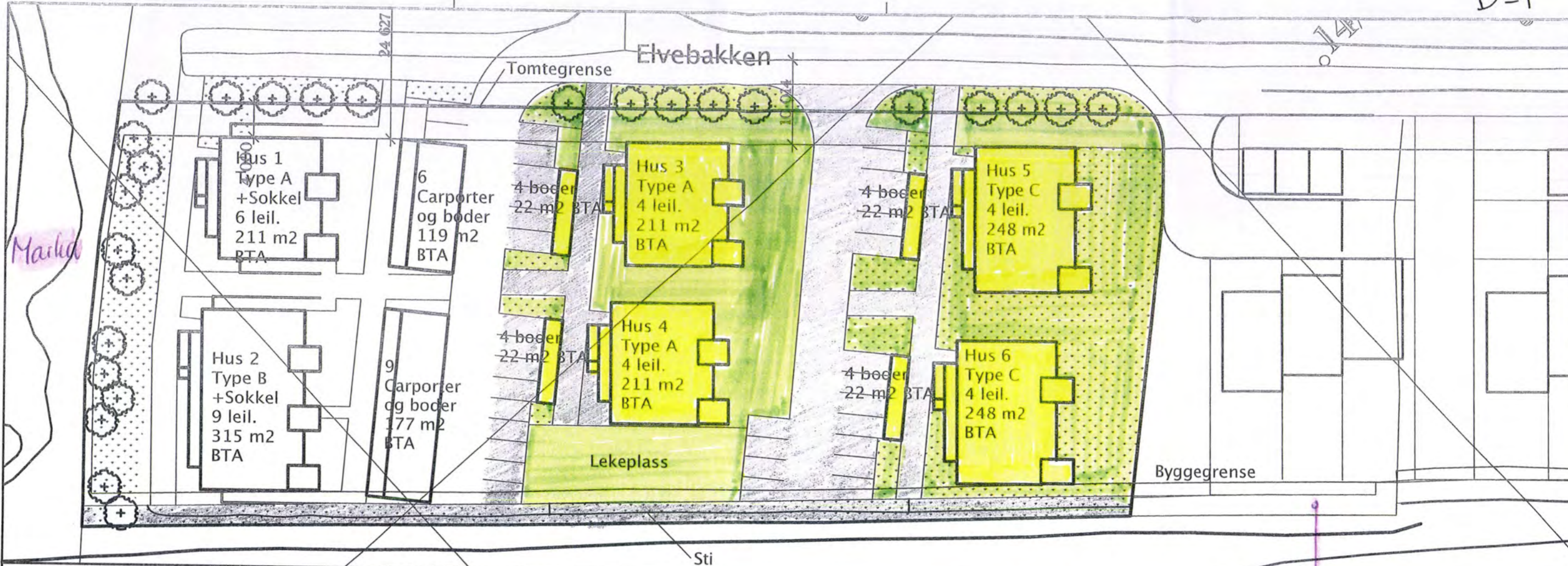
I løpet av året er følgende arbeid utført:

- **Vedlikehold:** Det er jevnlig gjennomført annet forefallende vedlikeholdsarbeid i løpet av året. Som kosting av grus, og plenklipping. Hekken ble klippet helt ned. Det ble også skoget sør for 46. Skiftet råteskadede horisontale bord på yttervegger samt vertikale hjørnebord, både på 44 og 46 flere plasser etter behov. Revet råteskadede rekkverk ved inngangspartiet på 44 og 46 og bygd dertil nytt. Størst arbeid utført på nr. 46, sørenden. Gått befaringsrunde på takene og rundt hus. Påbegynt oppføring av egen bod.
 - Vertikale hjørnebord er byttet på alle vestsidene, ikke nødvendigvis hele lengden, men det som var angrepet av råte. De horisontelle bord på husveggene som var råteangrepet er fjernet og erstattet med nye. Først og fremst på nord-vesthjørnet på nr. 44 og sørvesthjørnet på nr. 46. Her bør det med tiden sjekkes om det er utviklet råte på spikerslag. .
- Planer for inneværende år.
 - Veranda, trolig 1 stk. Sørsiden tas først i hht tidligere befarings fra takstmann. Kanskje 2 stk. Dette må vi se an. Innhente tilbud fra flere
 - Maling på sørveggen. Vi ser for oss å leie inn arbeidsfolk. Sjekke priser på dette.
 - Ferdigstille boden i mellom inngangene på 44. Trenger å ferdigstille vegg og dør på vestsiden.
 - Lekeplass, skal vi vurdere å anlegge plen her? Få bort boden først?
 - Slå opp hjørnestolper på tomtegrensa til lekeplassen for å ha kontroll på hvor grensa foertsatt går.
- **HMS-tiltak:** Husene og området rundt er inspisert nærmere mtp. sikkerhet. Her bør vi se nærmere på opprusting av lekeplassen med tiden. Tiltak; revet råteskadet gjerde rundt lekeplassen.
- **Regnskap:**
 - Regnskapsføring for 2025 er utført fortløpende. Det er laget en sammenfatning av årets regnskap, samt en tenkt plan og budsjett for neste år.
 - Kontantbeholdning pr 31.12.2025 er på 120 050 kr.
- **Brøyting:** Brøyteavtalen har løpt videre med VVS Tec AS.
- **Elbillader:** Kostbart, men lovpålagt og dermed nødvendig oppgradering, ble utført i 2025. Det ble lagt klar strømforsyning for elbillading til hver andel i carport høsten 2025. Det ble i den sammenheng i tillegg satt inn større sikring i sikringsboks, lagt kabler i mellom carportene og vi fikk oppgradert kursfortegnelse for utvendig strøm utgående fra dette sikringsskapet. Elektro Installasjon Sortland utførte arbeidet.
- **Bod på lekeplass:** Øvre Myrland Borettslag har høsten 2023 oppført en bod på lekeplassen. Som følge av dette er det sendt en henvendelse til kommunen, som har

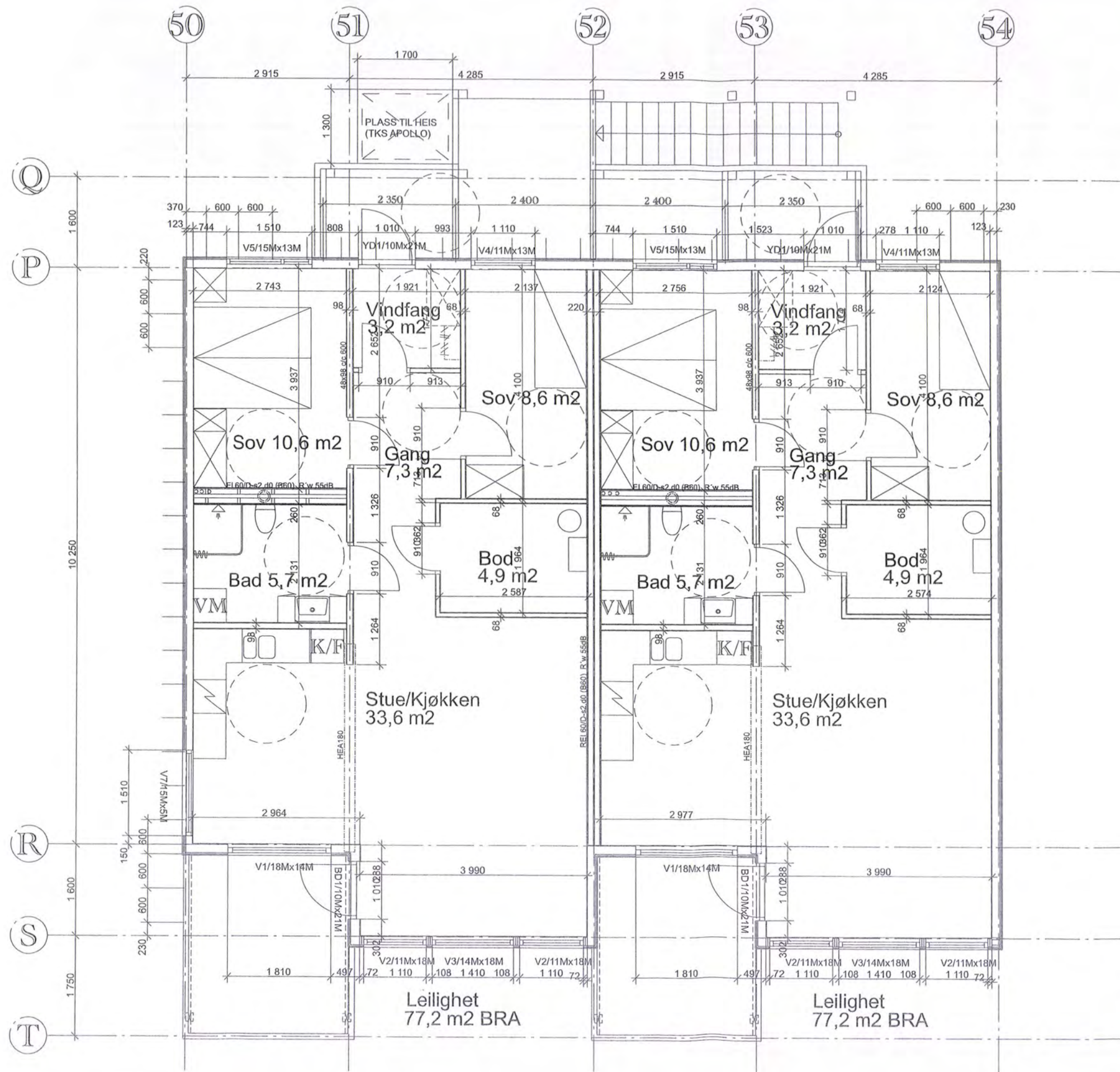
opprettet en sak (saknr. 24/170) vedrørende ulovlighetstips om oppført bod på GNR. 14, BNR. 376. Kommunen har foreløpig ikke besvart henvendelsen konkret. Saken følges opp også i 2026.

Styret i Sameiet Elvebakken 44/46

8. april 2026



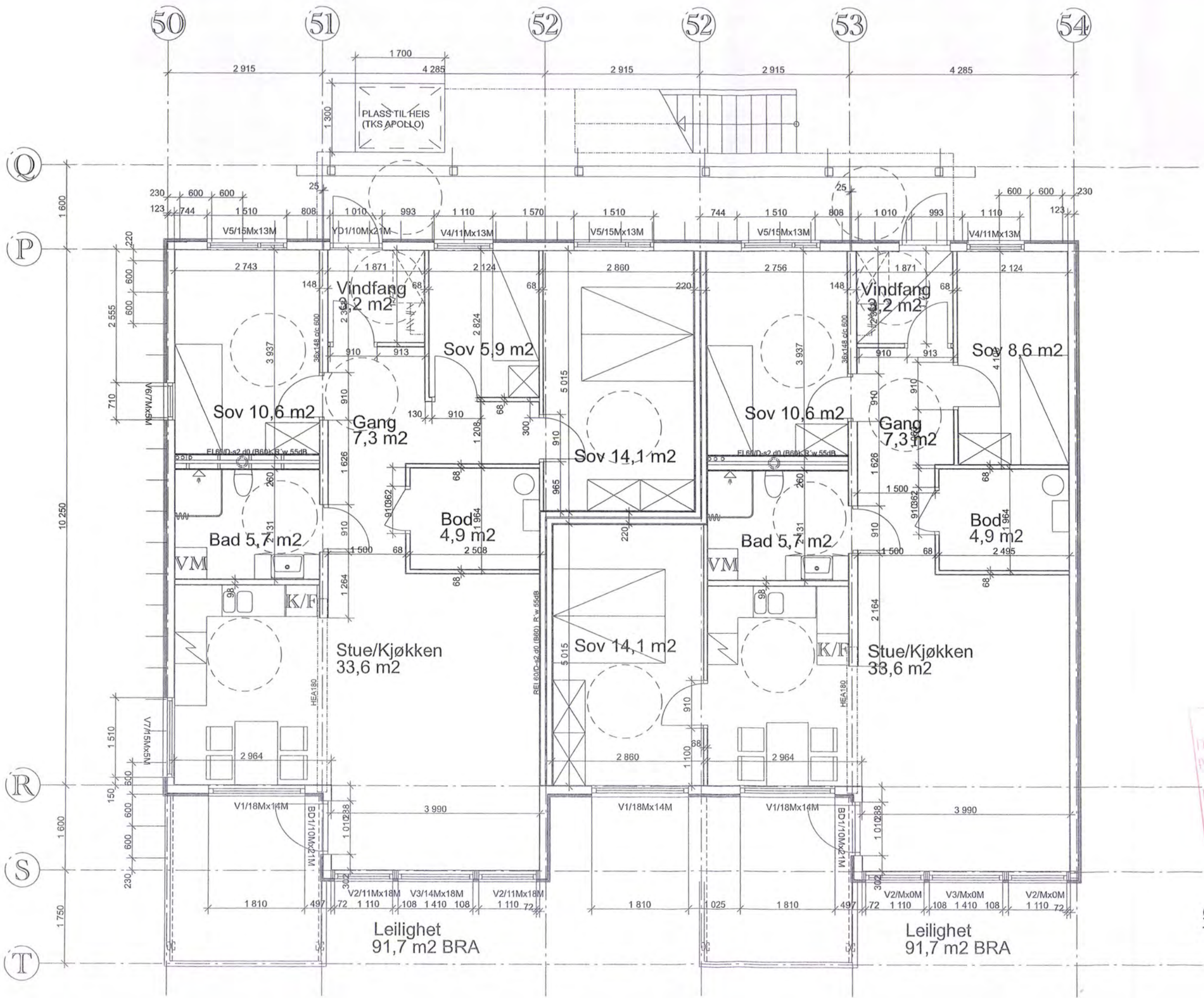
Viktig
Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
Husbanken. 3/3-2011
Sign. *[Signature]*



Viktig
 Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens
 prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
 Husbanken. *21/3-2011*
 Sign: *[Signature]*

ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
 Type A; Hus 3 og 4. 1:75
 22.02.2011

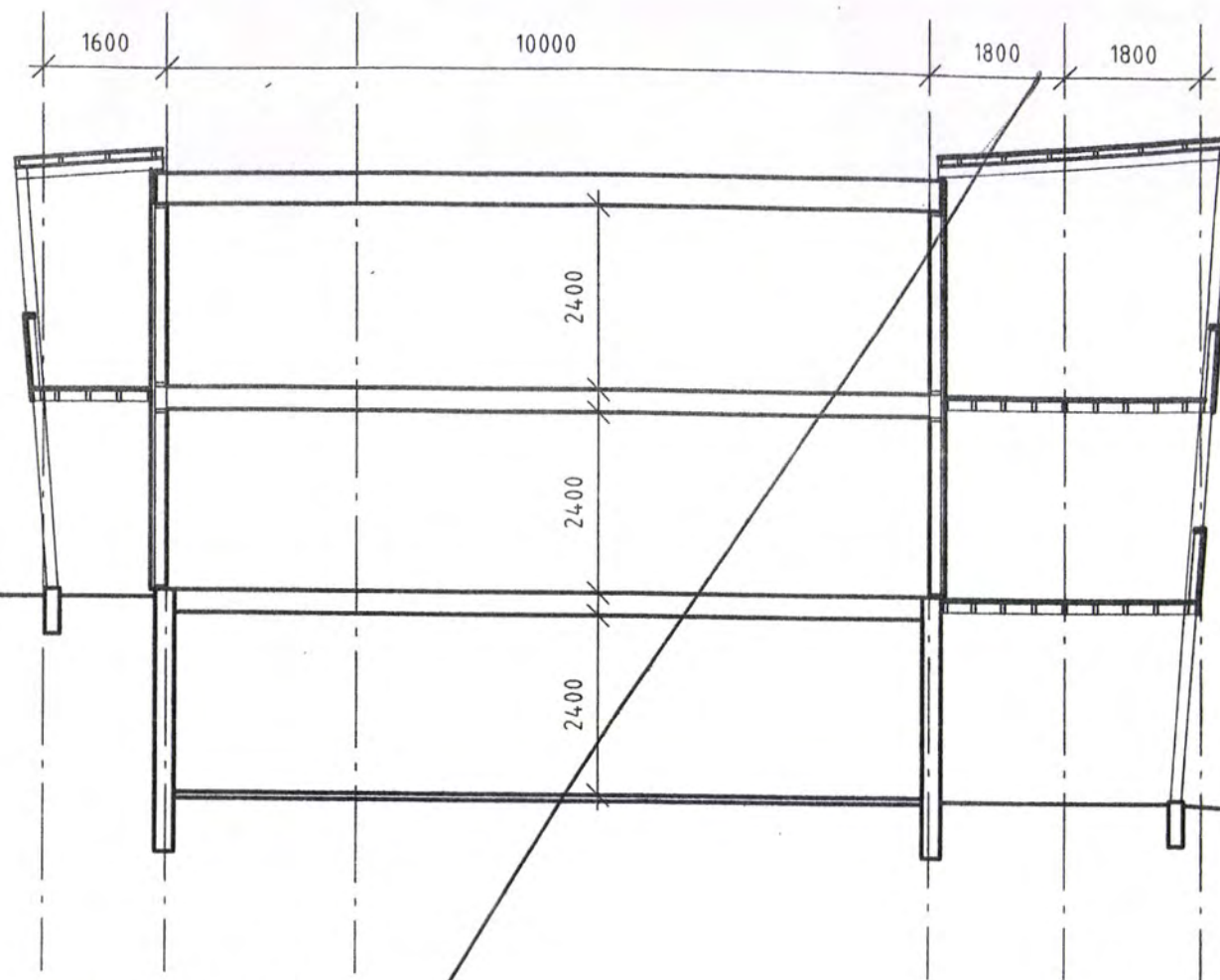
1. og 2. etg. ligg.



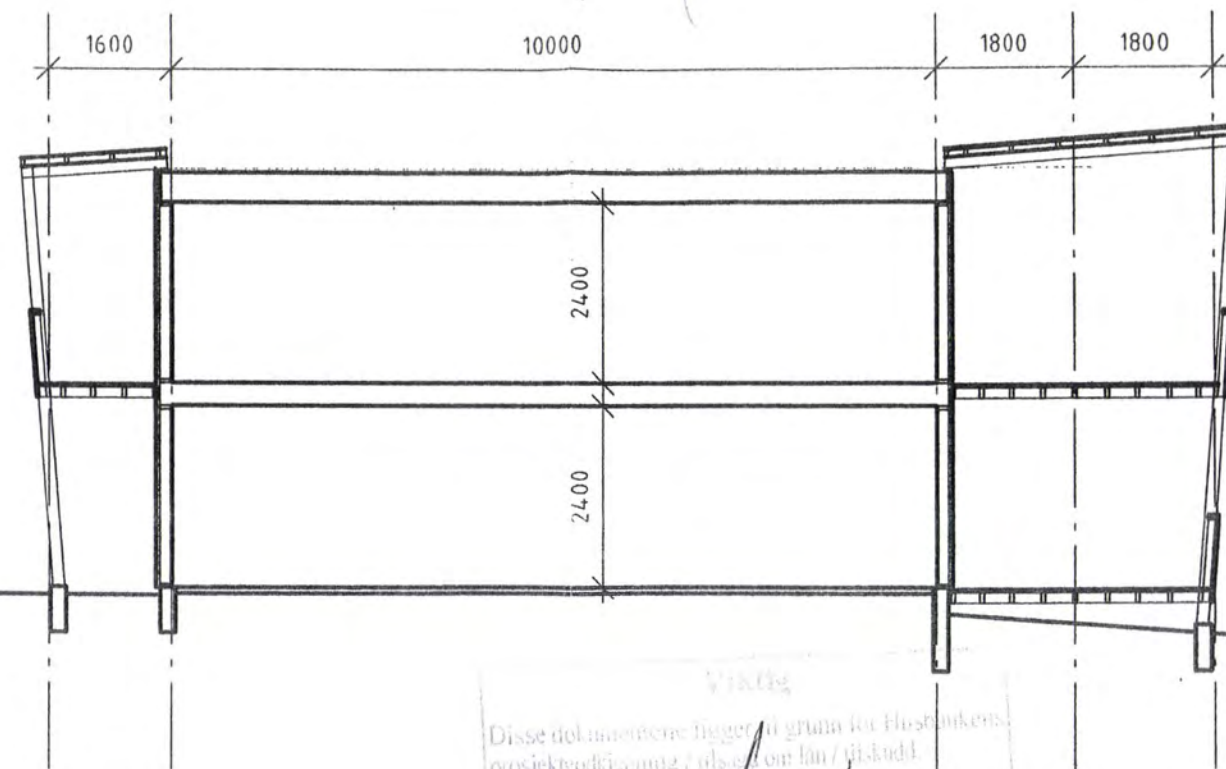
Viktig
 Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens
 prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
 Husbanken.
 Sign: *[Signature]* 21/3-2011

ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
 Type C; Hus 5 og 6. 1:75
 22.02.2011

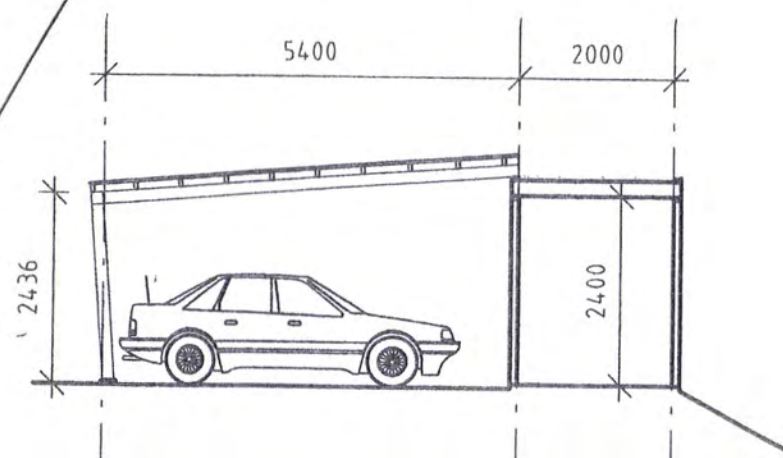
A. og 2. etg. lilla.



SNITT GJENNOM HUS 1 OG 2



SNITT GJENNOM HUS 3 TIL 6



SNITT GJENNOM CARPORT OG BOD

Viktig
 Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens
 prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
 Husbanken: 31/3-2011
 Sign: [Signature]

Viktig
 Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens
 prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
 Husbanken: 29/508
 Sign: [Signature]

Byggetrinn II.

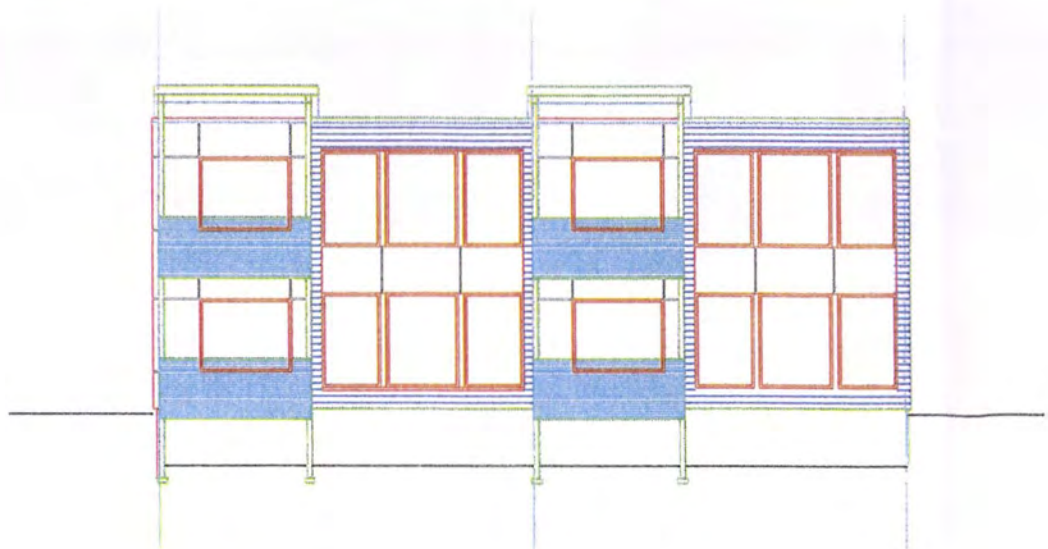
TILBUD	
PROSJEKTNR	489
TEKNISKNR	010
SKALA	1:100
ENDR BET	

Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL

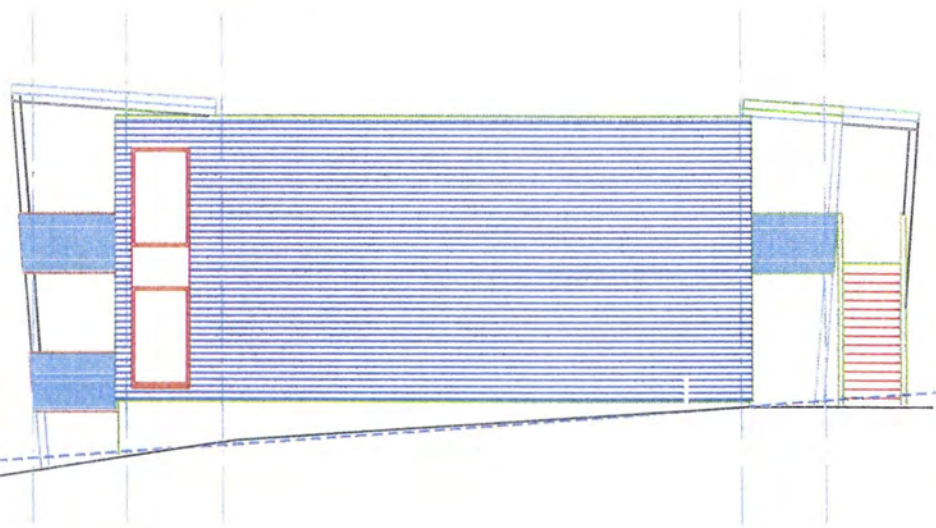
Øvre Myrland III
 Byggetrinn 1

Hus Type A og B
 Tverrsnitt

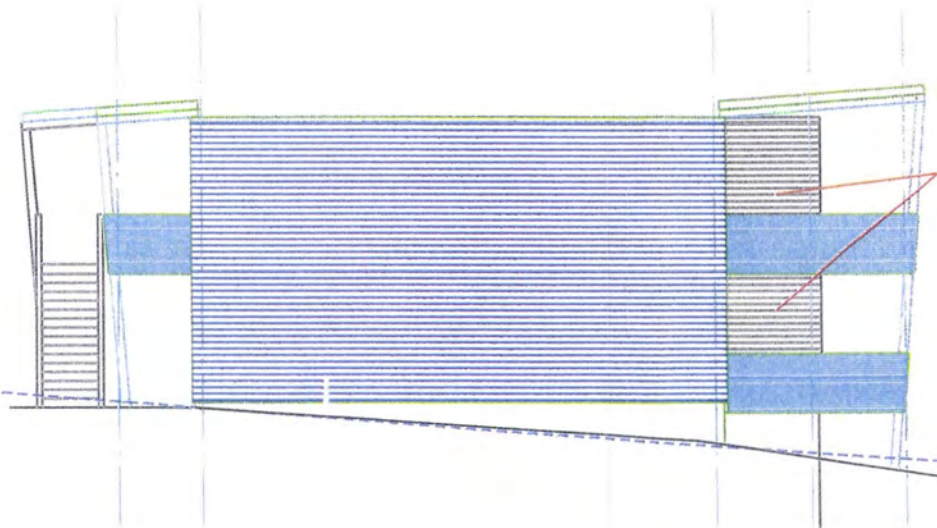
Strandgt. 31
 8400 Sørland
 Tlf 76112870
 Fax 76112870
 E-post: "fornavn"@klausengruppen.no



FASADER MOT SØR-ØST

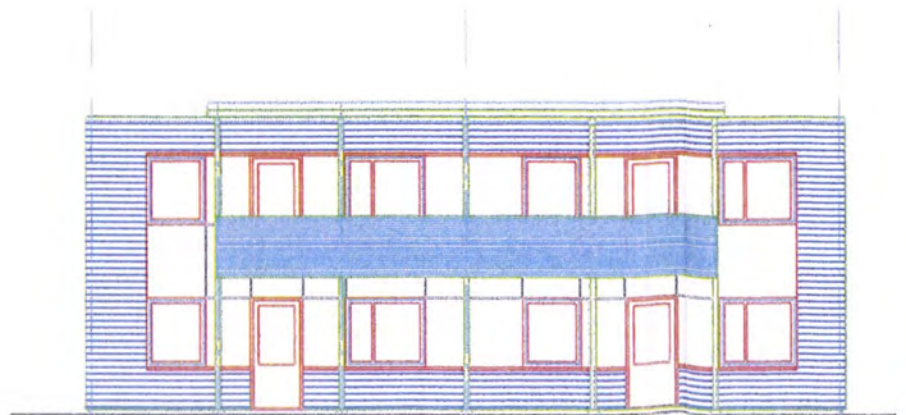


FASADER MOT NORD-ØST



FASADER MOT SØR-VEST

Panel på sidevegger i innhuk



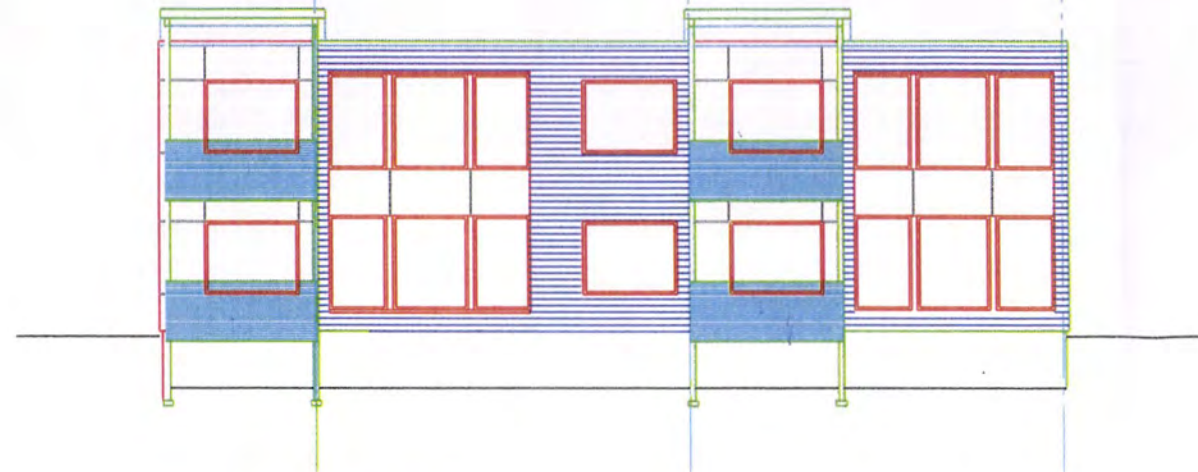
FASADER MOT NORD-VEST

Viktig
Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens
prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
Husbanken, 31/3-2011
Sign. [Signature]

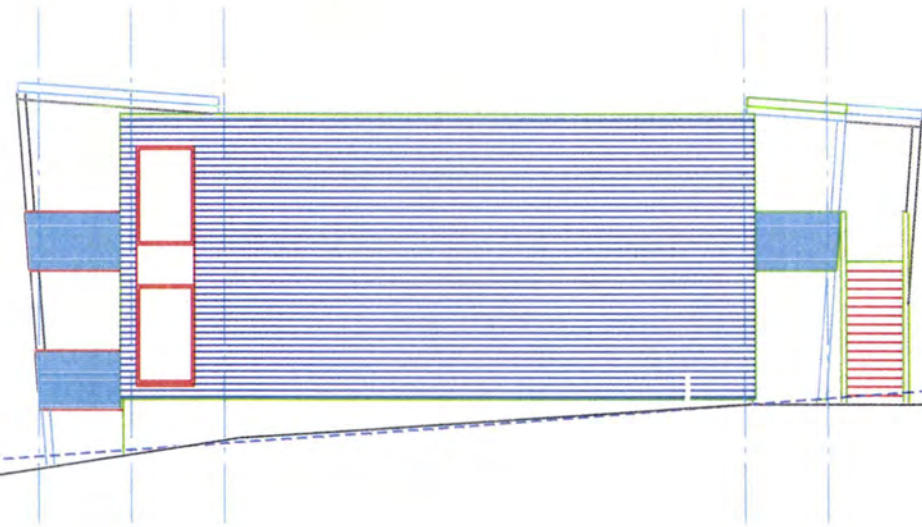
Steinsvik Hus A/S
Postboks 13
8459 MELBU

Type AF

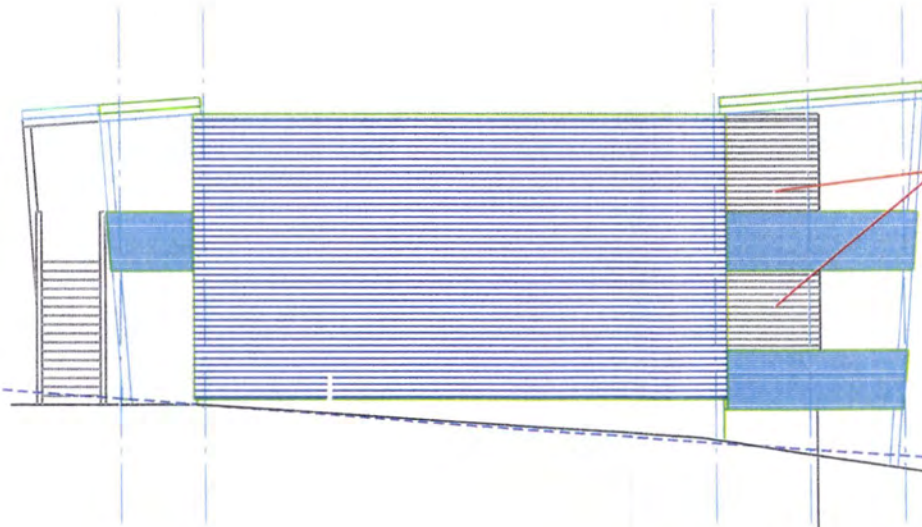
NET ANT	DRØMMER GJELDER	BOM GARD
ARBEIDTEGNING		
		
Øvre Myrland III Byggetype 2 Hus 3 og 4 Fasader		
489-blr2 020 13.4.2010		



FASADER MOT SØR-ØST

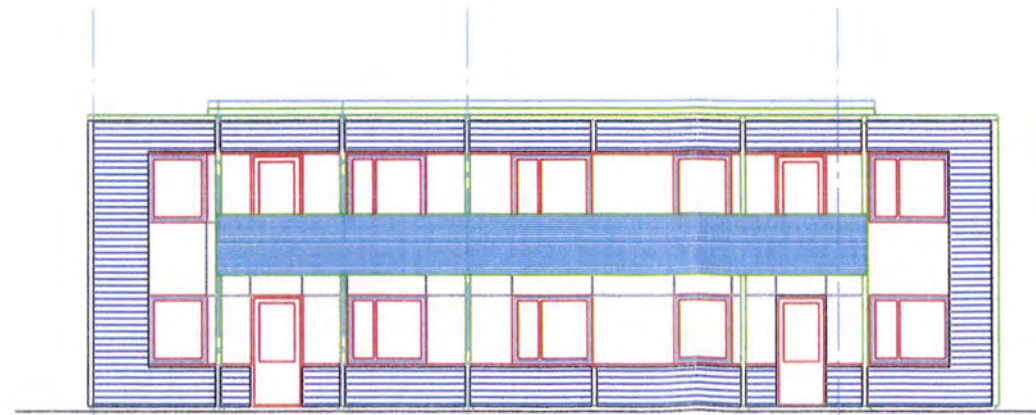


FASADER MOT NORD-ØST



FASADER MOT SØR-VEST

Panel på sidevegger i innhuk



FASADER MOT NORD-VEST

Viktig
Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens
prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
Hushanken. 31/3-2011
Sign. [Signature]

BET | ANT | ENDRINGER GJELDER | SIGN | DATO

ARBEIDTEGNING

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
M H I F • M E M A L

Strømgått. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Faks: 76112878
E-post: Tornavn@Klausengruppen.no

Øvre Myrland III
Byggetrinn 2

Hus 5 og 6
Fasader

489-b1r2

021

1:100

13.4.2010

Type C

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 2008, § 21-10.**

Arbeidssted (adr.) Øvre Myrland		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) Gnr. 14 , Bnr. 375 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato søknad 10.06.11	Dato vedtak 09.09.11	Delegasjonssak nr. 340/11
Tiltakshaver Steinsvik Hus AS		Adresse Chr Fredriksensg 2, 8445 MELBU		Tlf.
Søker Klausengruppen AS		Adresse Postboks 385, 8401 SORTLAND		Tlf.
Ansvarshavende Ulv – Eirik Steinsvik		Adresse Chr Fredriksensg 2, 8445 MELBU		Tlf.


Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 21-10 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

<input type="checkbox"/> Hele bygget	<input checked="" type="checkbox"/> X	Følgende del av bygget: Hus 3
--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:Utv. planering / asfaltering
Div. malingsfikk
Opparbeidelse og ferdigstillelse av lekeplass**01.07.2013**

Arbeidet må være utført innen:

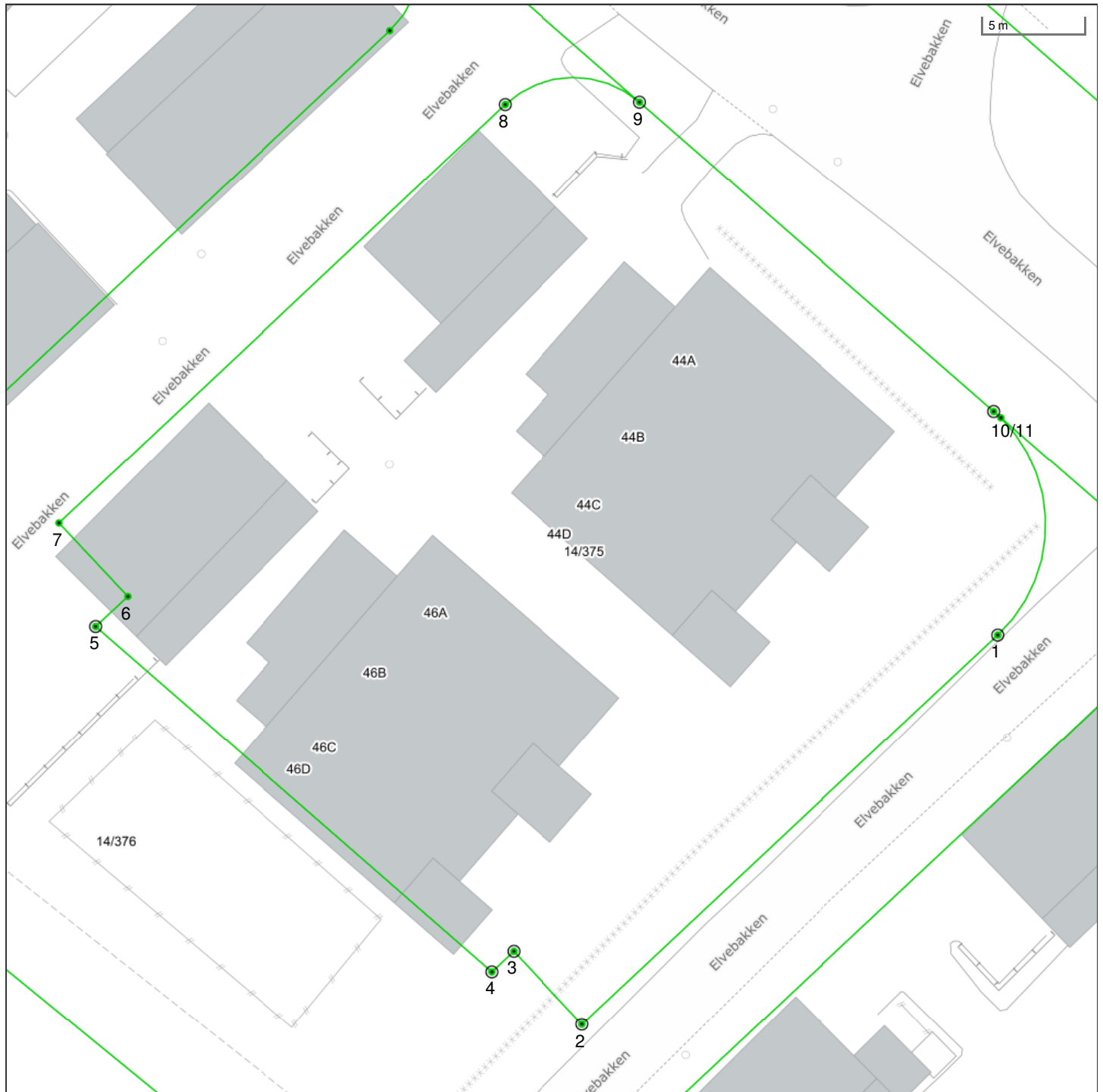
ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 05.12.12	
	Brynjulv Øverby

Kopi sendes søker og ansvarshavende.



Eiendomskart for eiendom 1870 - 14/375//6



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

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$ ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|--|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 315,20 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7618866,45	Øst 515340,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7618862,95	515363,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,05	
2	7618843,46	515343,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,32	
3	7618847,08	515339,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,99	
4	7618846,05	515338,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	
5	7618863,1	515318,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,13	
6	7618864,6	515320,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
7	7618868,23	515316,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
8	7618889,15	515338,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,39	
9	7618889,31	515345,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,35	5,05
10	7618874,07	515363,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,36	
11	7618873,76	515363,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,48	



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/375/0/6
Adresse: Elvebakken 44A
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2026

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



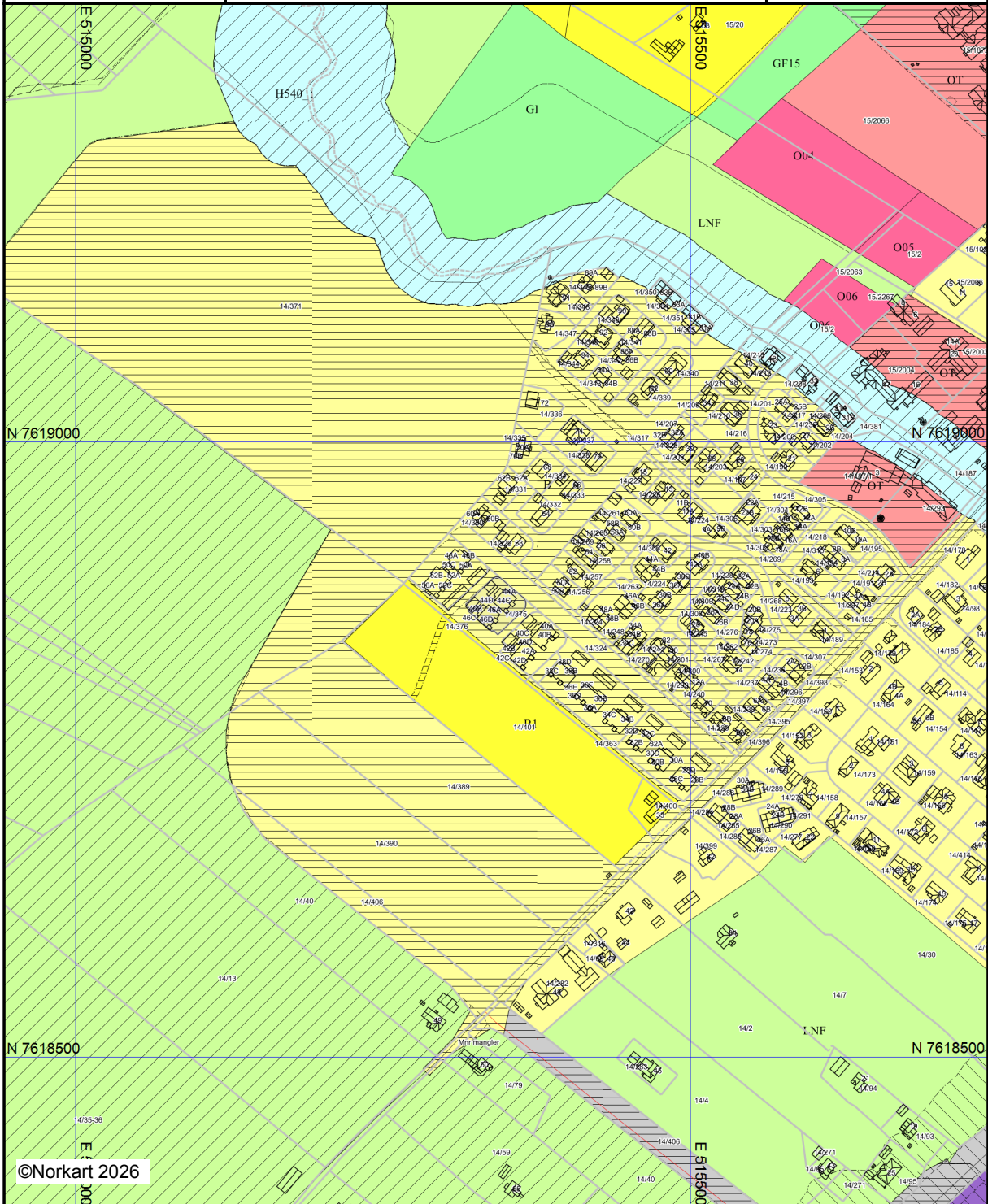
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/375/0/6
Adresse: Elvebakken 44A
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2026

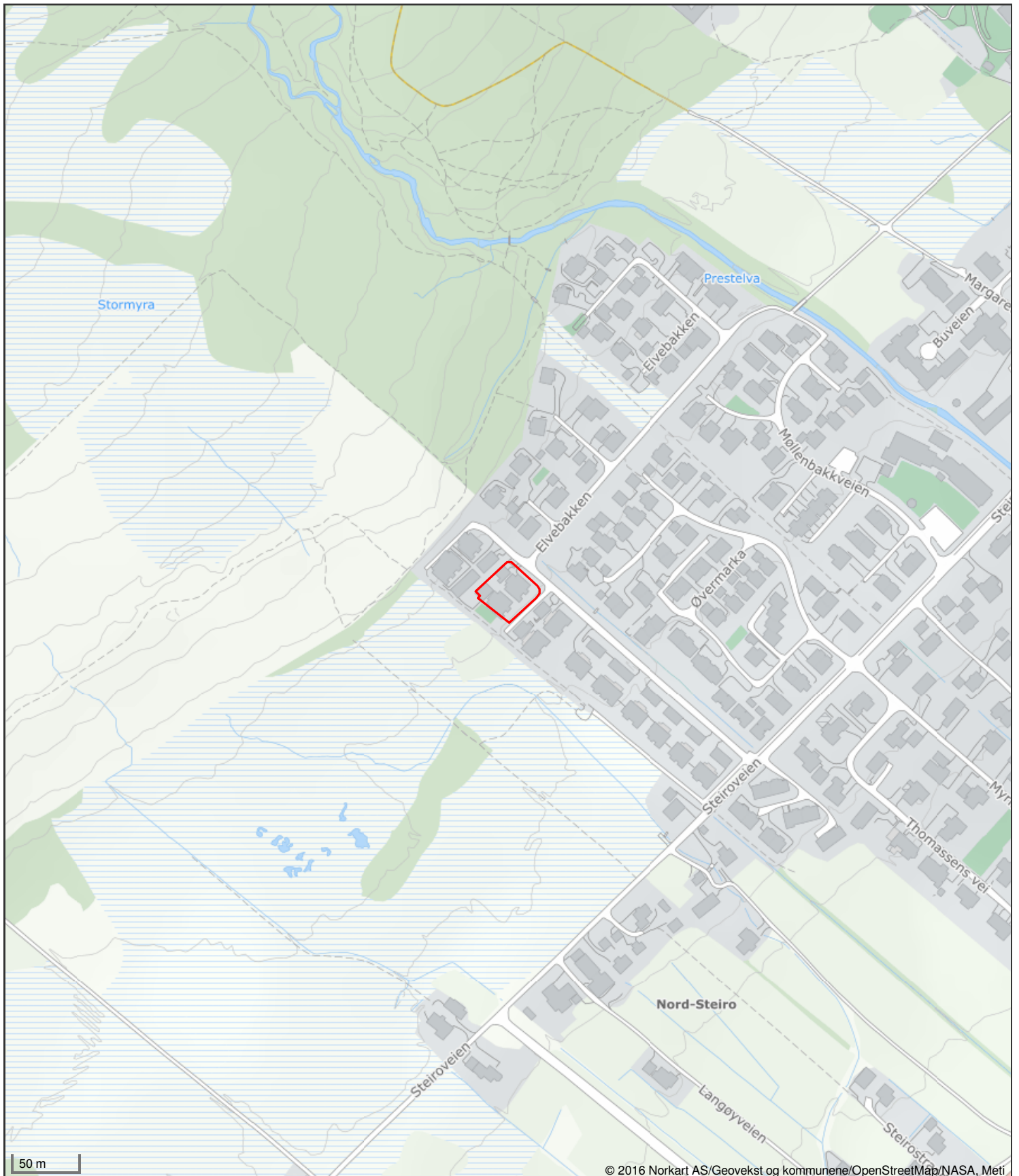
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/375//



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE ØVRE MYRLAND III, SORTLAND.

Revidert: 16.01.01, 30.01.01, 01.03.01
Kommunestyret 21.06.01

§ 1 Generelt

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

1.2 Bebyggelsesplanen inneholder:

Byggeområder:	Konsentrert småhusbebyggelse	B1-B6
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei	T
Spesialområder	Område for anlegg av kommunalteknisk virksomhet, søppeloppstillingsplass.	
Fellesområder:	Felles avkjørsel	FA 1-6
	Felles parkering	FP
	Felles garasjer	Garasjer
	Felles grøntområde/sti	STI
	Felles grøntområde	FG1-3
	Lek- og oppholdsareal	LEK1-6

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder B1-B6

2.1.1 Generelle bestemmelser for boligområder

Områdene skal nyttes til boliger og tilhørende anlegg i 2 etasjer + sokkel. Sokkeletasje tillates kun for B1-B3. Det er avsatt plass til søppelhåndtering. Takform er prosjektavhengig. Området kan bebygges i flere byggetrinn.

2.1.2 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B1-B3

BYA = 40%

Største tillatte gesimshøyde 7 meter. Mønehøyde 9 meter.

Maks 2 etasjer + sokkel. Det kreves 2 p-plasser pr. boenhet.

2.1.3 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B4-B6

BYA = 35%, MVA = 210 m²

Største tillatte gesimshøyde 6 meter. Mønehøyde 8 meter.

Maks 2 etasjer. Det kreves 2 p-plasser pr boligenhet.

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 T Kjørevei. Steirovegen. Gang/sykkelbane langs vegens nordside forlenges.

§ 4 Spesialområder

4.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

4.1.1 Området skal brukes til plassering av avfallsbeholdere.

§ 5 Fellesområder

5.1 Område for felles adkomst/avkjørsel FA 1 – 6
Felles private adkomster skal drives i samarbeide mellom de som nytter adkomsten.

5.1.1 Adkomsten FA 1 –3 tilhører boligområdene B1, B2, B3.

5.1.2 Adkomsten FA 4 - 6 tilhører boligtomtene i B4, B5, B6.

5.2 Område for felles garasjeanlegg for boligtomtene i B4, B5, B6.

5.2.1 Mot veg skal det avsettes plass til garasjeanlegg. Den kan oppføres i 1 etasje, og skal tilpasses bolighusene mht. materialvalg, form og farge. Garasjen kan oppføres i nabo- grense innenfor bestemmelsene i byggforskriftene. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass til 1 bil pr boenhet.

5.3 Det avsettes plass til besøksparkering.
For tre boenheter skal det minimum være 1 bilplass.

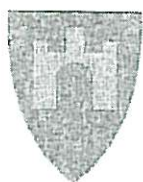
5.4 Felles grøntområde/sti

5.4.1 Langs hele området, fra Steirovegen og videre ut i utmark, skal det opprettes et konti- nuerlig grøntdrag som kan nyttes som gangforbindelse. Området skal være 2,5 meter bredt. Stien skal kunne nyttes som akebakke på vinteren.

5.5 Felles grøntområder

5.5.1 Områdene skal fungere som grøntbelte/avskjerming i form av beplantning mellom boliggruppene. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp. Deler av områdene kan nyttes til friområde og aktivitetsareal for alle beboere. Der hvor det er hensiktsmessig kan deler av områdene nyttes til snøopplagring.

- 5.6 Områder for felles lekeareal for barn LEK1-6
- 5.6.1 Lekeplass er planlagt for hver boliggruppe. Områdene skal nyttes til felles nærleplass for barn. Anlegget skal spesielt tilpasses/opparbeides for barn i alderen 1-6 år. Området skal sikres mot evt. veg med vegetasjon/ gjerde el.l. Lekeplass skal anlegges og ferdigstilles før berørte bygninger gis brukstillatelse.
- 5.6.2 På LEK5-6 kan deler av området benyttes til felles grøntområde.
Se bestemmelser for pkt 5.5.1




REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MYRLAND III, TOMT 14/30 SORTLAND KOMMUNE

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 ajourført med endringer seinest 28.06.96, § 27.2, har Sortland kommunestyre i møte den 21.06.01 i k-sak 38/01 vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplan er inntegnet på dette kartet i henhold til kommunestyrets vedtak.


Ingolf Markussen
ordfører




Kjersti L. Løkse
teknisk sjef



Sortland kommune

Adresse: Vesteråls-gata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Elvebakken 44A, 8403 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 315 m ² KPHensynsonenavn 2001173 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 315 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001173
Navn	Øvre Myrland III, tomt 14/30
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/279/%c3%98vre%20Myrland%20III.pdf
Delarealer	<p>Delareal 11 m² Formål Annet fellesareal Utdyp. søppeloppstillingsplass</p> <hr/> <p>Delareal 10 m² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA1</p> <hr/> <p>Delareal 1 294 m² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B2</p>

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017343
Navn	Detaljregulering for Steirobakken
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



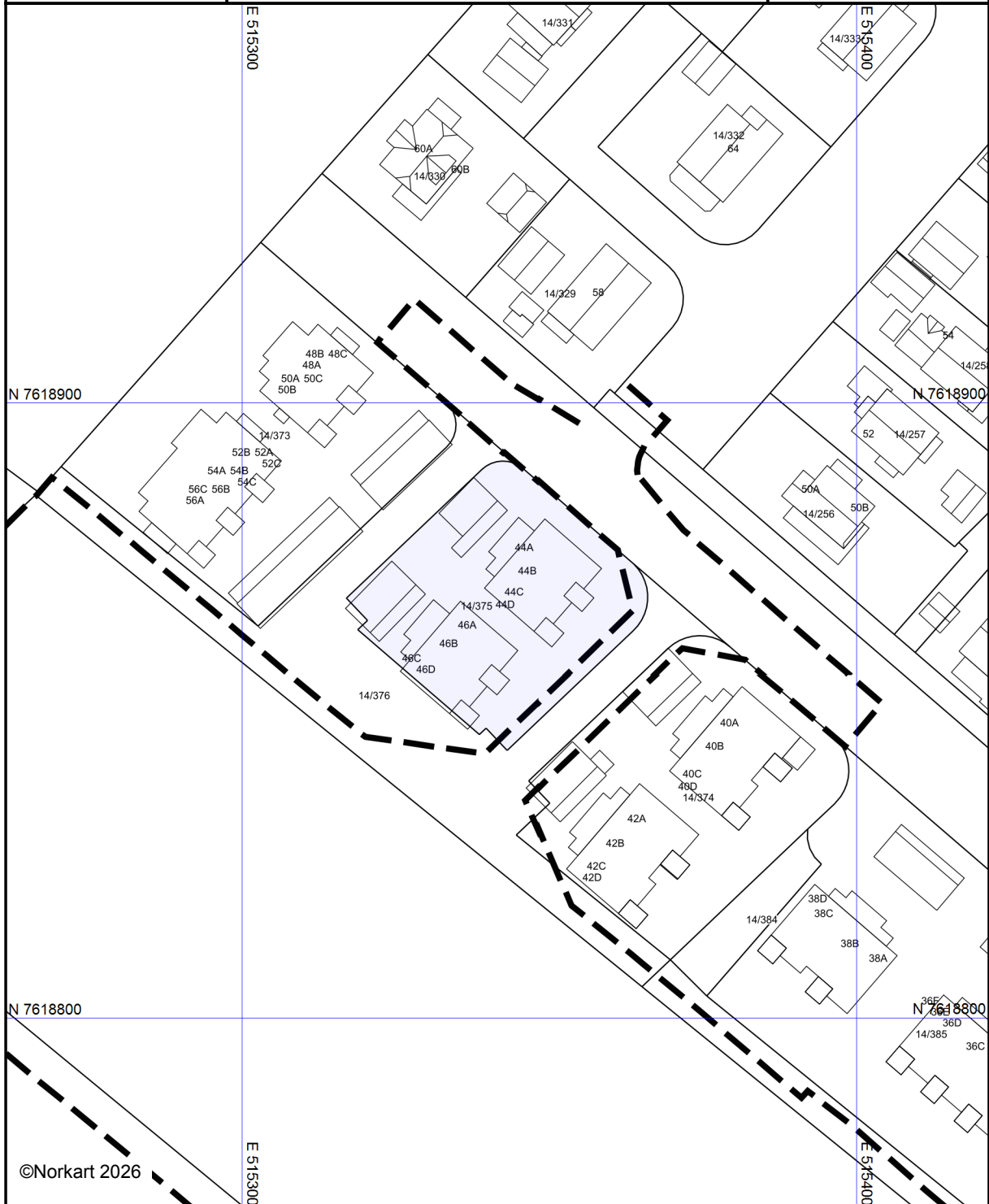
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/375/0/6
Adresse: Elvebakken 44A
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/375/0/6
Adresse: Elvebakken 44A
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

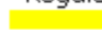
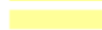
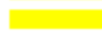


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Turveg

-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift