Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Elvebakken 44 D, 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 375, snr. 7

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15661-3446 **Eiendomsverdi ref nr:** QG7164

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Thomassen

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

Norsk takst

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

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

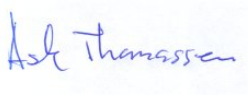
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

Rapportansvarlig



Asle Thomassen

post@aslethomassen.no

971 49 560

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Selveier - 3 roms leilighet i 2 etasje er fra 2012 med grunn oppbygging i henhold til byggeår.
Leiligheten gir generelt ett godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Pulttak, taktekke av Protan (tilsv). Innvendig taknedløp.
Leiligheten er i 2. etasje, og har derfor etasjeskiller mot 1. etasje og som yttertak over.
Yttervegger er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduer i 2- lags isolerglass.
Isolert hoveddør med glassfelt, altandør med glassfelt til uteplass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har i hovedsak parkett og vegger - og himlinger med malt gips.
Våtrom med flis.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet har våtromsplater på vegg, samt himlinger med malte gips.
Flislagt gulv på med varmekabler. 20 mm fall på gulv fra dør til overkant sluk, ca 15 mm terkel
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i bo-enheten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen av typen laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, benker, underskap og overskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregatet plassert i bod/teknisk.
Ca 100 liters varmtvannstank fra byggeår. Sentralstøsuger.

El opplegg for strøm med sikringsskap. Montert automatsikringer. Instalasjonen fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

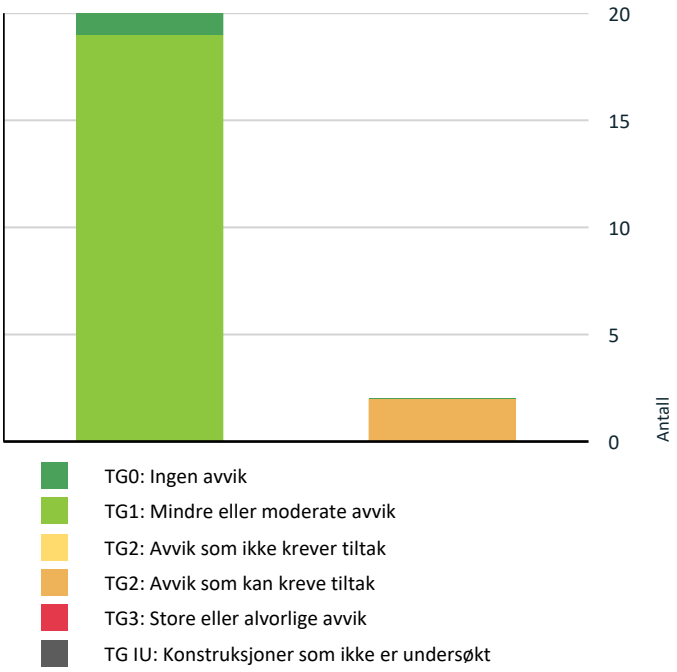
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak, taktekke av Protan (tilsv). Innvendig taknedløp.
Leiligheten er i 2. etasje, og har derfor etasjeskiller mot 1. etasje og som tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak, taktekke av Protan (tilsv). Innvendig taknedløp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 2- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

Eier opplyser om at det er en glassrute som er punktert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert hoveddør med glassfelt, altandør med glassfelt til uteplass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda, trykkimprengnerte materialer.

Tilstandsrapport

Sameiet har utbedret søylene som bærer balkongen, samt at rekkverket er fornyet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp i imp. utførelse m/ståltrinn fra 1. etg. til 2. etg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har i hovedsak parkett og vegger - og himlinger med malt gips. Våtrom med flis. Vanlig slitasje registrert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.
Kravet om uavhengig kontroll kom først i 2013



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsplater på vegg, samt himlinger med malte gips.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. 20 mm fall på gulv fra dør til overkant sluk, ca 15 mm terkel

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i bo-enheten.. Naturlig ventilering via ventil i himling. ventil i himling.

ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK /TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

På teknisk rom var vaskemaskinen plassert på takstdagen. Rommet er ikke godkjent for sånn bruk. Vaskemaskinen må flyttes til bad som har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Rommet har avrenning til sluk fra bereder. Men ingen våtromsutførelse.
ca 5 mm fall (tilnermet flatt gulv) på gulv fra dør til overkant sluk, ca 15 mm terkel.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen av typen HTH i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, benker, underskap og overskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Benkeplata er litt fuktskadet i bakkant.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendig å utbedre skaden.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørkontruksjonen vann:
Et rør-i-rør system er utviklet for å tilfredsstille de tekniske forskriftene til plan- og bygningsloven, som stiller funksjonskrav om utskiftbar og vannskadesikker framføring av vannrør i boliger. Et slikt system består av fire hovedkomponenter; et indre vannrør, et ytre varerør, veggbokser og et fordelerskap.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregatet plassert i bod/teknisk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft/luft i 2024

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 100 liters varmtvannstank fra byggeår. Sentralstøsuger. Ventilasjosannlegg.
Rommet har avrenning til sluk fra bereder. Men ingen våtromsutførelse.
ca 5 mm fall (tilnermet flatt gulv) på gulv fra dør til overkant sluk, ca 15 mm terkel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El opplegg for strøm med sikringsskap. Montert atutomatsikringer. Instalasjonen fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Seriekoblet brannvarslere og brannsløkningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ikke kjent.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Car-port/bod



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

Beskrivelse
Car-port/bod i standard/vanlig utførelse i henhold til byggeår. El. bil lader montert.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Annet rom med sluk /Teknisk rom

Andre bygg: Car-port/bod
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elvebakken 30D ,8404 SORTLAND 74 m²	2016	2 sov	29-11-2023	3 090 000	**3 000 000**		3 000 000	**40 541**
2	Elvebakken 36E ,8403 SORTLAND 72 m²	2014	2 sov	14-07-2024	3 100 000	**3 030 000**		3 030 000	**39 351**
3	Elvebakken 40D ,8403 SORTLAND 96 m²	2013	3 sov	23-03-2026	3 390 000	**3 775 000**		3 775 000	**39 323**

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.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Felles kostnader.	Kr.		38 400
Kommunale utgifter	Kr.		11 964
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 100 000**

Car-port/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Car-port/bod	Kr.		**160 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 260 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 700 000**

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

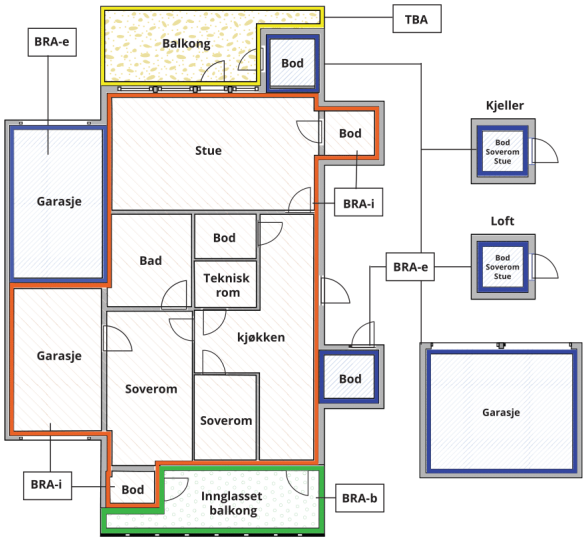
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79			79	9
SUM	**79**				**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, annet rom med sluk /teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Car-port/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Biloppstilling og bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	6
Car-port/bod	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Asle Thomassen	Takstingeniør
	Jørgen Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	375		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvebakken 44 D

Hjemmelshaver
Henriksen Jørgen, Pettersen Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen , en 3- roms leilighet i del av flere boenheter i sameie. Den har beliggenhet ca. 2,5 km sør for Sortland sentrum. Bygget ligger på skrånende tomt med god utsyn mot sør og øst. Privat adkomst fra offentlig vei. Solåpen tomt i etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Gangavstand til barnehage, barneskole (1 - 7 klassetrinn) og ski- og turterreng. Noe begrensede parkeringsmuligheter ved bolig.
Sortland er regionsenter i Vesterålen, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Det er tinglyst veierett. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiedommer.

Tilknytning vann

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden

Tilknytning avløp

Kloakk til septikk. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.

Regulering

Regulert området.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplatning.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Ja
Nibio gårdskart flyfoto			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	
2	01.07.2026	
3	02.07.2026	Rev. 2.7.2026
4	02.07.2026	
5	03.07.2026	
6	03.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QG7164

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

Egenerklæring

Elvebakken 44 D, 8403 SORTLAND

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvebakken 44 D	Elvebakken 44 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen hele perioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Jørgen

Selger

Pettersen, Sofie

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rens av ventilasjon

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk Ventilasjonsrens

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv omfanget

På veranda, utbedret i 2022.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63476604

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sofie Pettersen	**2026-06-24**	**Jørgen Henriksen**	**2026-06-24**

Identification

Sofie Pettersen

Identification

Jørgen Henriksen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Elvebakken 44D, 8403 SORTLAND	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317376**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300325052**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **375**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
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
105,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,01 kWh/m²	**9 876 kWh**

Elvebakken 44D, 8403 SORTLAND

Detaljering

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

Elvebakken 44D, 8403 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

D-1

Elvebakken

Tomtegrense

24 627

10 000

Hus 1
Type A
+Sokkel
6 leil.
211 m2
BTA

6
Carporter
og boder
119 m2
BTA

Hus 2
Type B
+Sokkel
9 leil.
315 m2
BTA

9
Carporter
og boder
177 m2
BTA

4 boder
22 m2 BTA

Hus 3
Type A
4 leil.
211 m2
BTA

4 boder
22 m2 BTA

Hus 4
Type A
4 leil.
211 m2
BTA

4 boder
22 m2 BTA

Hus 5
Type C
4 leil.
248 m2
BTA

4 boder
22 m2 BTA

Hus 6
Type C
4 leil.
248 m2
BTA

Lekeplass

Byggegrense

Sti

Marka



tilførselsvei fra alle boligene til marka

Viktig

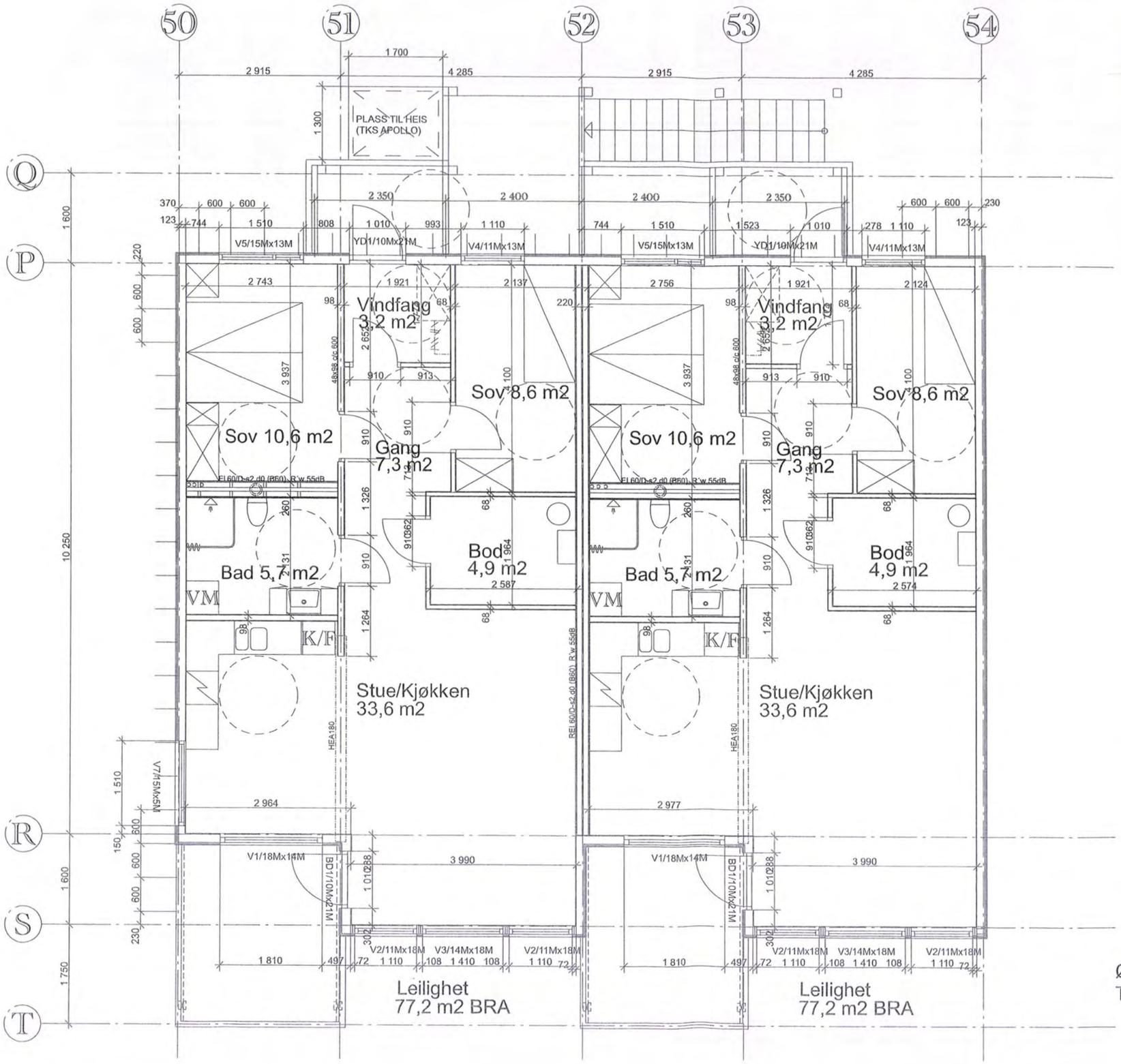
Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.

Husbanken. 31/3-2011

Sign.

ØVRE MYRLAND III
BYGGETRINN 2
SITUASJONSPLAN 01.03.2010
1:500

E-1



Viktig

Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.

Husbanken, 31/3-2011

Sign.:

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

1. og 2. etg. lik.

E-2

50 51 52 52 53 54

Q P R S T

PLASS TIL HEIS (TKS APOLLO)

Vindfang 3,2 m2

Sov 5,9 m2

Sov 10,6 m2

Gang 7,3 m2

Sov 14,1 m2

Bad 5,7 m2

Bod 4,9 m2

VM

K/F

Stue/Kjøkken 33,6 m2

Sov 14,1 m2

Vindfang 3,2 m2

Sov 8,6 m2

Sov 10,6 m2

Gang 7,3 m2

Bad 5,7 m2

Bod 4,9 m2

Stue/Kjøkken 33,6 m2

Leilighet 91,7 m2 BRA

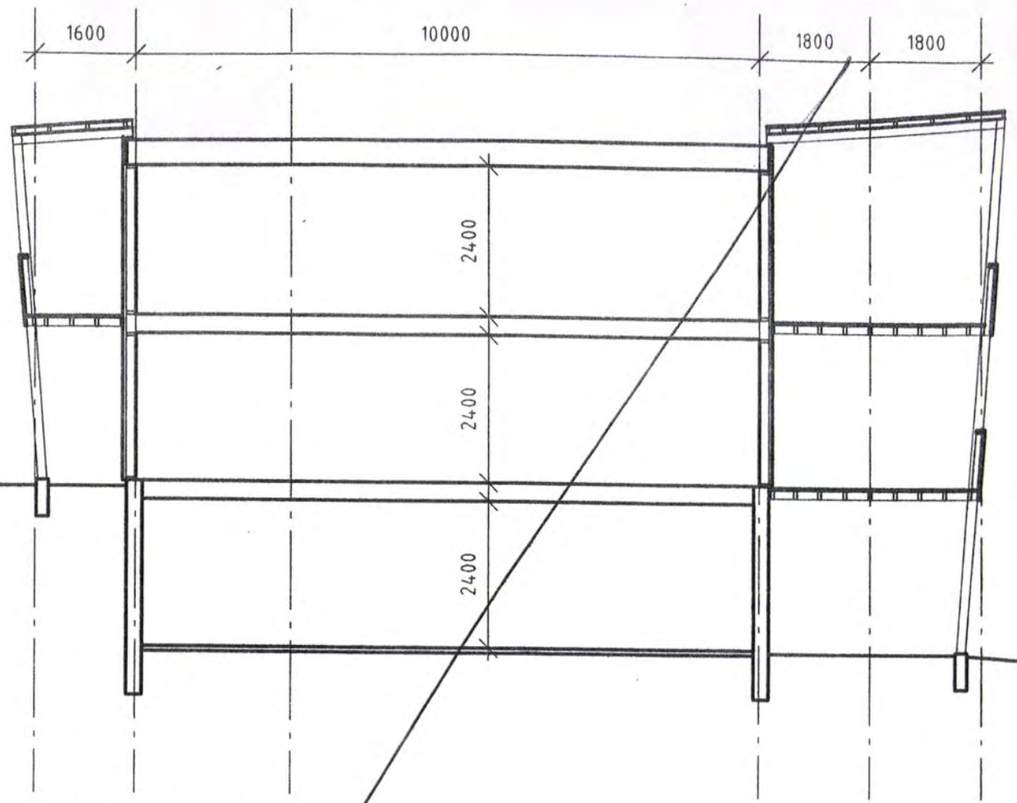
Leilighet 91,7 m2 BRA

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

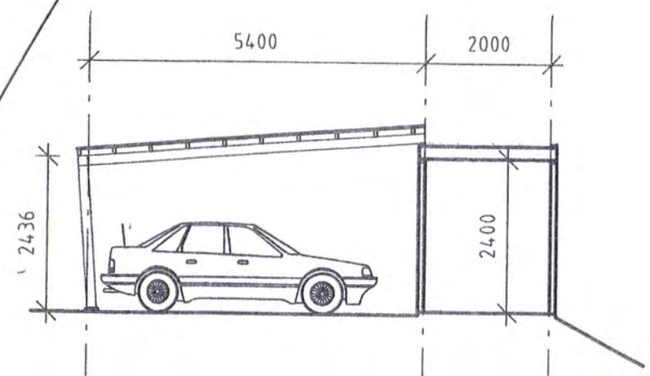
ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
Type C; Hus 5 og 6. 1:75
22.02.2011

1. og 2. etg. lik.

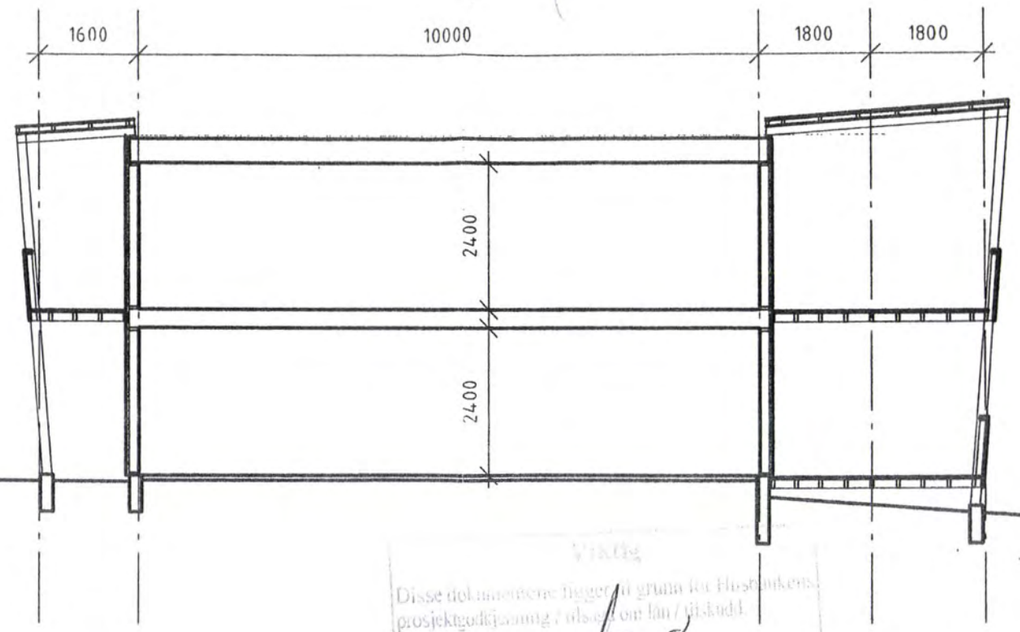
E-3



SNITT GJENNOM HUS 1 OG 2



SNITT GJENNOM CARPORT OG BOD



SNITT GJENNOM HUS 3 TIL 6

Byggetrinn II.

Viktig

Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.

Husbanken. 31/3-2011

Sign.

Viktig

Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.

Husbanken. 29/5-08

Sign.

TILBUD

PROSJEKTNR 489

TEGNINGSNR 010

SKALA 1:100

ANSV. PROSJ.ERENDE

TEGNET AV AG

ANSV. KONTROLLERENDE

15.08.06

ENDR. DET

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf 76112870
Fax 76112878

E-post "fornavn"@klausengruppen.no

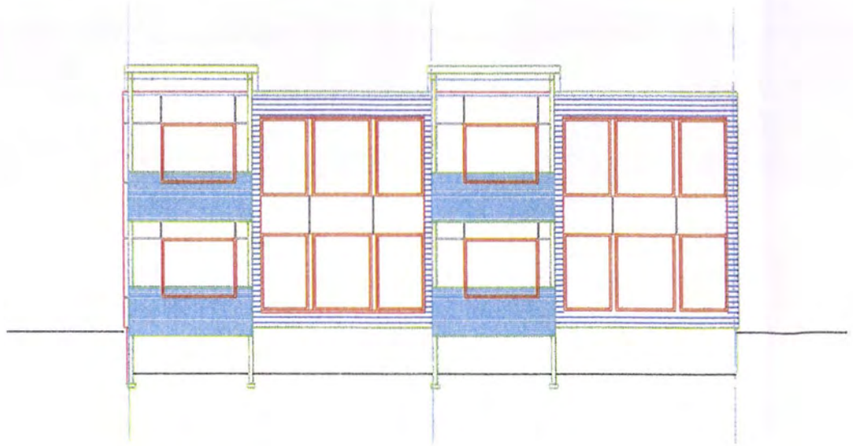
Øvre Myrland III

Byggetrinn 1

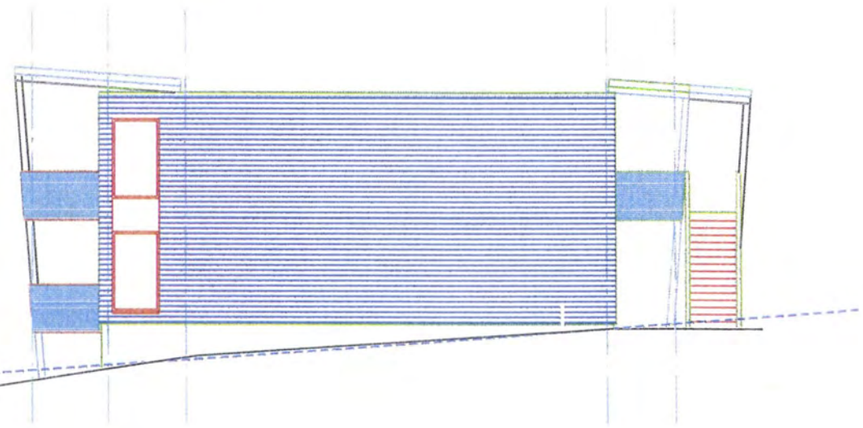
Hus Type A og B

Tverrsnitt

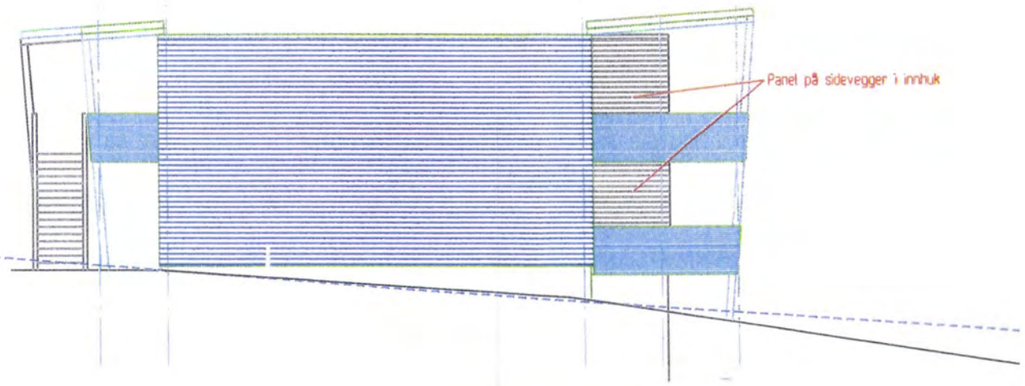
E-4



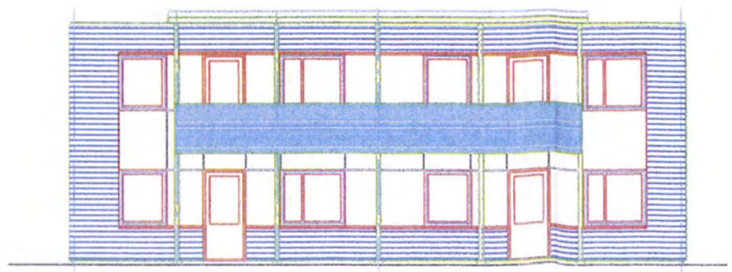
FASADER MOT SØR-ØST



FASADER MOT NORD-ØST



FASADER MOT SØR-VEST



FASADER MOT NORD-VEST

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

Steinsvik Hus A/S
Postboks 13
3469 MELBU

Type A

ARBEIDTEGNING

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76122870
Faks: 76122878
E-post: fornavn@klausengruppen.no

Øvre Myrland III
Byggetrinn 2

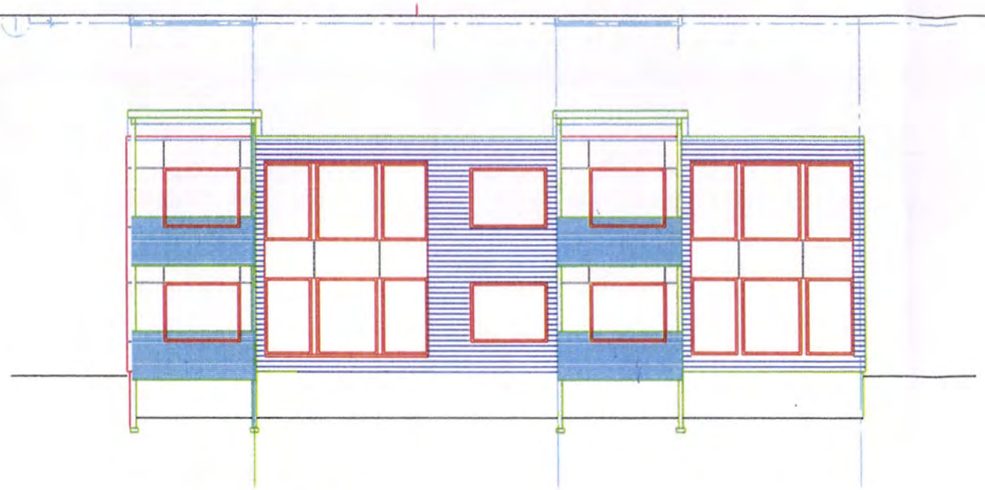
Hus 3 og 4
Fasader

489-btr2

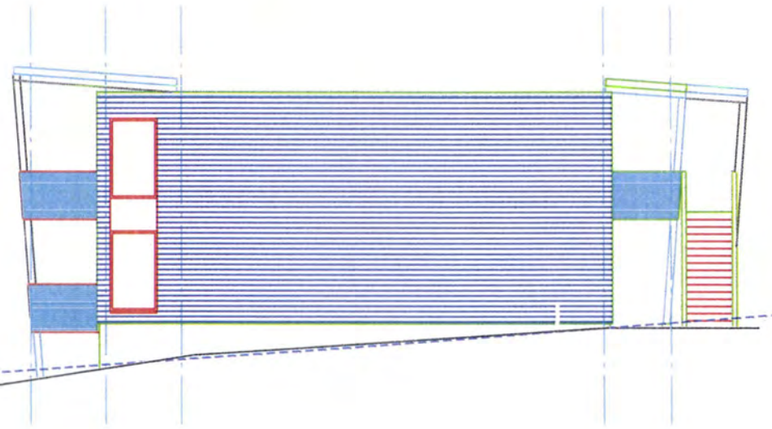
020

13.4.2010

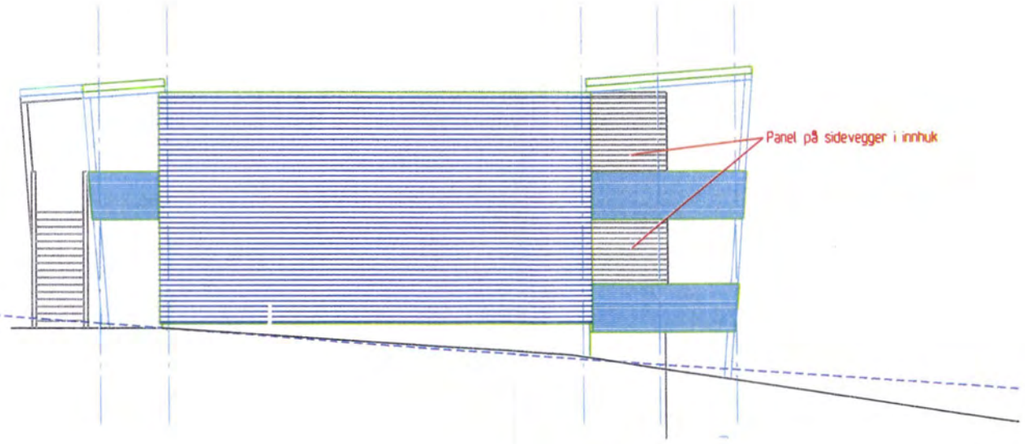
E-5



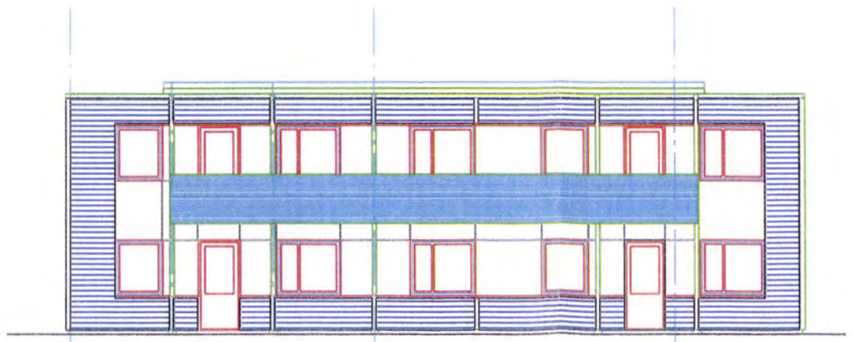
FASADER MOT SØR-ØST



FASADER MOT NORD-ØST



FASADER MOT SØR-VEST



FASADER MOT NORD-VEST

Viktig
Disse dokumentene ligger tilgrunn for Husbankens prosjektgodkjenning / tilsagn om lån / tilskudd.
Husbanken. 31/3-2011
Sign.

BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |

ARBEIDTEGNING

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL
Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878
E-post: fornavn@klausengruppen.no

Øvre Myrland III
Byggetrinn 2

Hus 5 og 6
Fasader

PROSJEKTNR. 489-btr2
ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNET AV OK
KONTROLLERT AV
ANSV. KONTROLLERENDE
FARE BET
SKALA 1:100
13.4.2010

Type C

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/986
Dok.nr: 2
Arkiv: GNR-14/374, GNR-14/375
Saksbehandler: Eskild Brønlund
Dato: 19.09.2011

BEHANDLING AV TILTAK PBL § 20-1 - SØKNAD OM FORNYET GODKJENNING - GNR. 14, BNR. 374 OG 375.

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
340/11	Delegert administrasjon	19.09.2011

Journalposter i arkivsaken
1 I 10.06.2011 Steinsvik Hus AS Søknad om tillatelse i ett trinn

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 10.06.11 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

- Før arbeidene settes i gang skal godkjent prosjektering for lekeplassen foreligge – jf. vurdering i saken.
- Før byggearbeidene settes i gang skal det foreligge dokumentasjon for hvordan krav til energiforsyningen skal ivaretas – jf. TEK § 8-22.
- Koordinater for bygningenes plassering skal sendes til kommunen senest når bygningene plasseres ut i terrenget.

Generelle vilkår:

- Søknad, tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse /**

ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.

- Bygningens plassering skal kontrolleres av bygningsmyndigheten. Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 4 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift(TEK10) § 15-3.

Godkjenning av foretak:
Klausengruppen AS og Steinsvik Hus AS innvilges godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger
Søknaden gjelder fornyelse av bygningstiltak godkjent den 26.09.07. Deler av prosjektet er gjennomført, men arbeidet har vært stanset i lengre til en to år slik at det må foreligge ny tillatelse for at ut byggingen kan videreføres.

Tiltaket ligger innenfor byggeområde Myrland III og omfattes av stadfestet reguleringsplan, senest endret den 04.09.07:

Innkomne merknader:
Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon for at TEK 07 kan legges til grunn ved oppføringen av bygningene. Som begrunnelse anføres at dette er fornyet søknad og at bygningene er prosjektert og oppstartet (1. byggetrinn) etter da gjeldende byggeforskrifter.

Estetikk/ terrengtilpasning:
Bygningens eksteriør er ikke endret i forhold til opprinnelig søknad av 2006.

Vurderinger:
Dersom prosjektering er begynt før reglene trådde i kraft 01.07.10 og det å følge de nye kravene vil føre til omfattende og kostbare omarbeidelser i det som er prosjektert, kan kommunen også etter at overgangstiden er ute, godta at prosjektet oppføres til tross for at prosjekteringen er gjort etter teknisk forskrift 2007.
Prosjektet ble opprinnelig godkjent i 2007 og deler av utbyggingen er gjennomført. Søknaden gjelder i så måte fornyelse av godkjenningen for den del av utbyggingen som ikke er gjennomført. Det kan derfor godtas at prosjektet gjennomføres som planlagt.

Det er forutsatt at lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles før bygningene tas i bruk. Dette arbeidet er enda ikke utført og det må forutsettes at lekeplassen snarest blir opparbeidet i samsvar med forutsetningene, og senest være ferdig før brukstillatelse kan gis. - jf. for øvrig vilkår i sak 285/07. Detaljplan for utførelse av lekeplassen skal fremlegges til godkjenning før byggearbeidene settes i gang.

Etter TEK 2007 skal bygninger prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker. Det må fremlegges dokumentasjon for hvordan energiforsyningen (TEK § 8-22) skal ivaretas.

Godkjente dokumenter i saken

23.06.2011	117577	Søknad om tillatelse i ett trinn
20.09.2011	117579	søknad om ansvarsrett
20.09.2011	117581	gjennomføringsplan
20.09.2011	117583	tegning og kart

Med hilsen



Brynjulv Øverby
Enhetsleder Myndighet

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 22.09.2011
Saksbehandler: Eskild Brønlund
Direkte tlf.: 76 10 91 15
Ref.: 11/986
Dok.nr: 3

Deres dato:
Deres ref.:

14/374 og 375

Steinsvik Hus AS

Chr. Fredriksengt. 2

8445 MELBU

MELDING OM VEDTAK

Ovennevnte sak er behandlet av administrasjonen etter delegert myndighet.

Ansvar
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen, påhviler tiltakshaver.

Bygningsmyndigheten minner om at ansvarlig søker har ansvar for at endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

Kulturminner:
Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Gebyrorientering:
Gebyrer fastsatt i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Søknad § 20-1 a) 401 - 500 m2	38940	1 – 25%	29205	
Søknad § 20-1a) per påbegynt 100 m2, utover 501 m2	2596	5 – 25%	9735	
Senere lokal godkjenning, foretak uendret	649	2 – 25 %	974	

Faktura sendes tiltakshaver.

Orientering om vedtak og klageadgang
Vedlagt følger særutskrift fra behandlingen, samt orientering om klageadgang. Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningslovens § 28).
Eventuell klage sendes Fylkesmannen i Nordland via Sortland kommune.

Henvendelser i saken gjøres til Eskild Brønlund på tlf 76 10 91 15 eller e-post eskil.bronlund@sortland.kommune.no

Med vennlig hilsen

Eskild Brønlund
Fagleder

Vedlegg
19.09.2011 123403 Behandling av tiltak pbl §95

SORTLAND KOMMUNE

«Soa_Navn»

Dato: «Sdo_DokDato»
Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte tlf.: «Sbr_Tlf»
Ref.: «Sas_ArkivSakID»
Dok.nr: «Sdo_DokNr»

Deres dato: «Sdo_SvarPaaDokDato»
Deres ref.:

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

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.)		
Øvre Myrland		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:

[ ] Hele bygget [X] Følgende del av bygget: **Hus 3**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utv. planering / asfaltering
Div. malingsflikk
Opparbeidelse og ferdigstillelse av lekeplass

Arbeidet må være utført innen: **01.07.2013**

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 05.12.12	
	Brynjulv Øverby

Kopi sendes søker og ansvarshavende.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.11.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/8	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	12.10.2012 12.10.2012	12/1661	Tinglyst 07.11.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN SOFIE F110697*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Elvebakken 44D 8403 SORTLAND	Bosatt (B)
HENRIKSEN JØRGEN F180397*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Elvebakken 44D 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebakken 44D	H0202	14/375/0/7	77,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Elvebakken 44 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300325052		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	05.12.2012

1: Bygning 300325052: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Midlertidig brukstillatelse 05.12.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	308,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	308,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	211
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.09.2011	11.10.2012	
Igangsettingstillatelse	19.09.2011	11.10.2012	
Midlertidig brukstillatelse	05.12.2012	09.01.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebakken 44D	H0202	14/375/0/7	77,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	154,4	0	154,4	0	0	0
H01	2	154,4	0	154,4	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 14/375

Bruksnavn		Beregnet areal	1315.2
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1316,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618866.45	515340.04	0	Ja	1315.2	

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 rullering 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 karmer, 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 førstkommende 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 utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
d. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett 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 reseksjonering 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 anliggender 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 anliggender 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 regnskapsførsel. 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 kapitel 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.

Utskriftsdato: 16.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 14/375//7



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	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

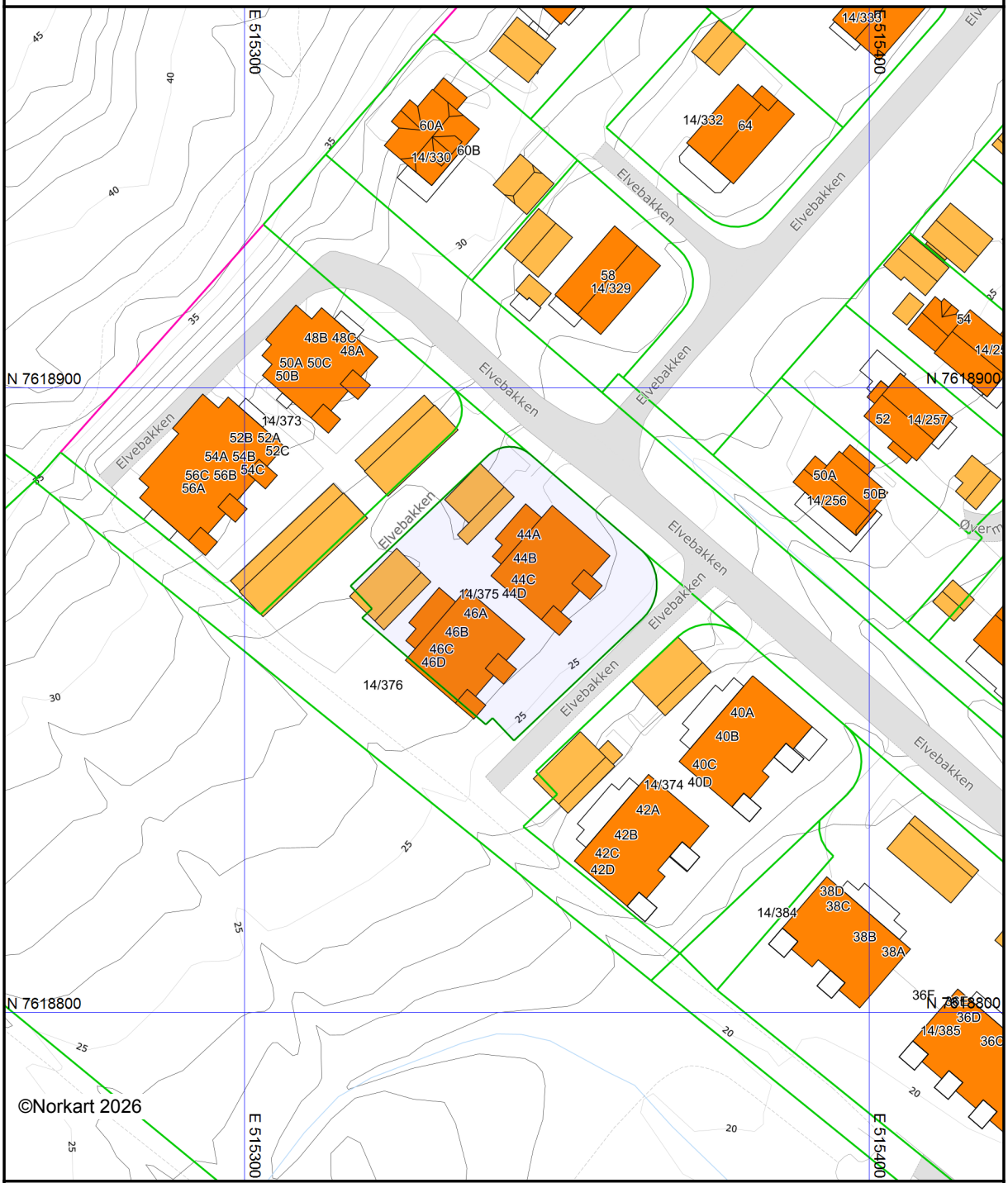
Grunnkart

Eiendom: 14/375/0/7
Adresse: Elvebakken 44D
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

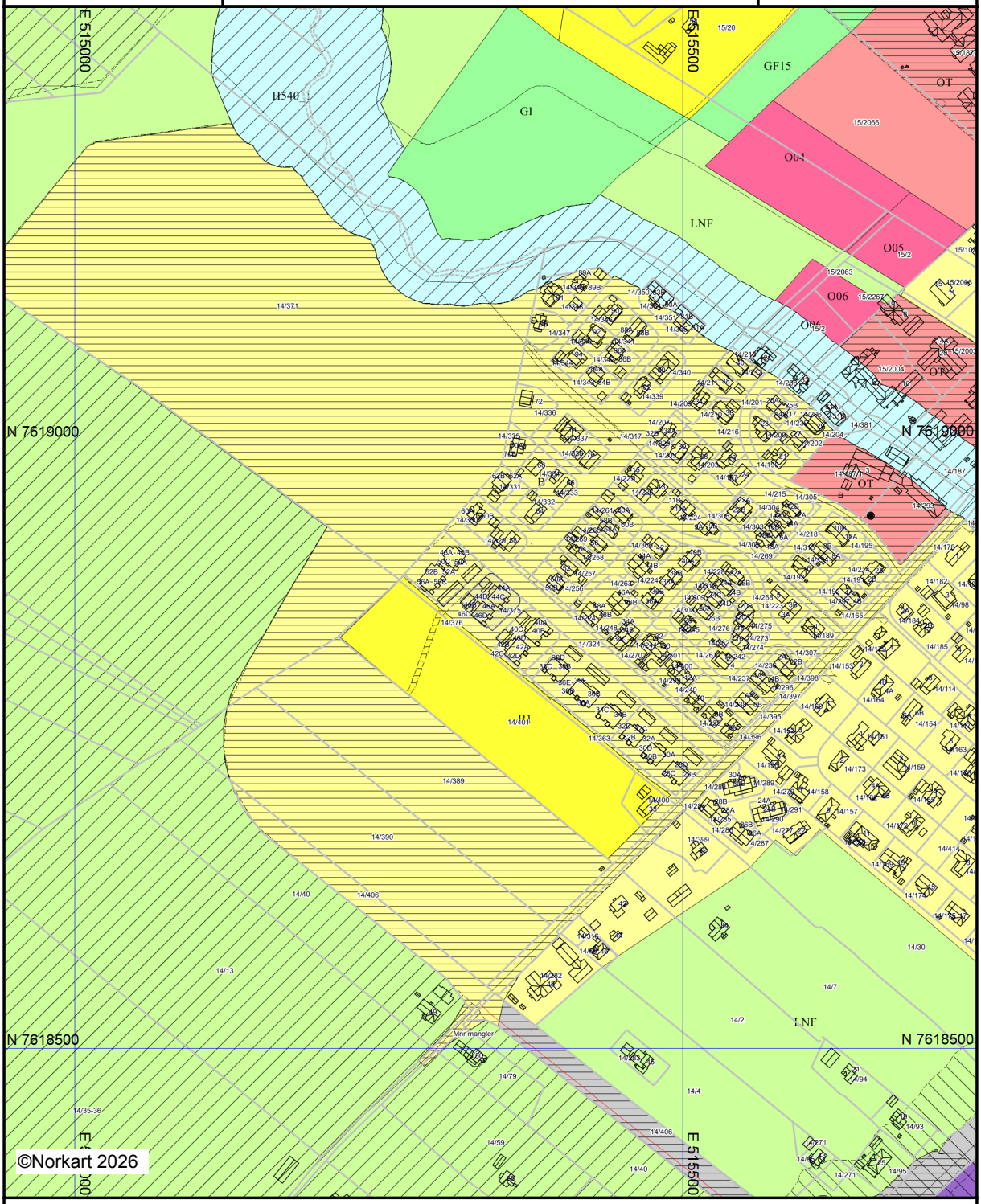
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/375/0/7
Adresse: Elvebakken 44D
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/375//



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.

Plan 173

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 nabogrense 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 kontinuerlig 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 nærlekeplass 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

ORDFØREREN I SORTLAND

Kjersti L. Løkse
teknisk sjef

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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	375	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Elvebakken 44D, 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	**Delareal** 1 294 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 10 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA1
	Delareal 11 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** søppeloppstillingsplass

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017343
Navn	Detaljregulering for Steirobakken
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Nytt arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-80-0		FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6668	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1)	FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0	1)	E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	2001		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010								
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20		66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27		838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0		FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0	1)	999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)								
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020								
Turdrag	3030								
Friområde	3040								
Park	3050								
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0	1)	669966 FFFFFF	102-204-102 255-255-255	40-0-40-20 0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204 204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skytefelt/øvingsområde	4020								
Forlegning/leir	4030								
Kombinerte militære formål	4800	1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0	1)	999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0		33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210								
Spredt fritidsbebyggelse	5220								
Spredt næringsbebyggelse	5230								

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0	1)	66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone **(Arealst 1 og 2)**	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-dereføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerkning
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpDetaljeringGrense**	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense **KpBåndleggingGrense**	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse Lengde (mm) Vertniv 1	Lengde (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Mellomrom (mm) Vertniv 1	Mellomrom (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE		Tykkelse (mm)											
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5					
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9					
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45					
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25					
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7					
Sykkelveg	1131	(Ø 0,20				1	0,4	0,7					
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0.25	0,35	0,4					
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0.5	0,35	0,5	0.5					
Skitrekk [1]	1143	0,10					0,3						
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4					
Sporveg	1152	0,20	0,6		1.0	0,3		0,5					
Taubane [1]	1155	0,20											
Kollektivtrasé	1156	0,20	1	1,3	0,7	0.4	0.4	0.7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled	1161	0,3		0.8			0.5						
Småbåtled	1162	0,2		0,5			0.4						
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1						
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE													
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2.0		RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0		RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0						
Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1163	0,35		5,0			2,0		RGB 0-153-0				
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE													
Vann	1165	0,1		2,0			1.0						
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5						
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5						
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0			0,5						

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol	SOSI-kode	Nåværende Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT							
Vegkryss	1129						
Kollektivknutepunkt	1159						

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

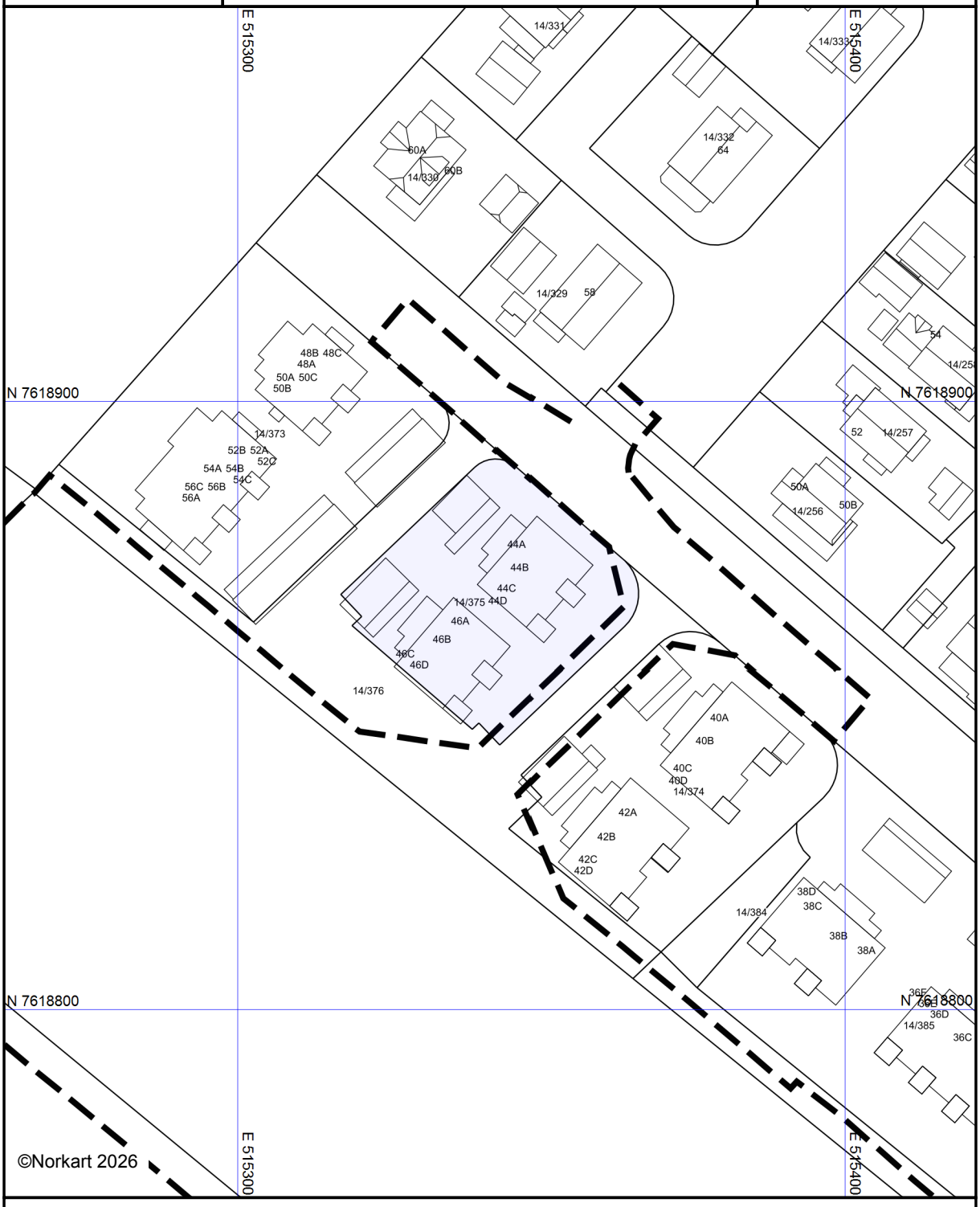
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/375/0/7
Adresse: Elvebakken 44D
Utskriftsdato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

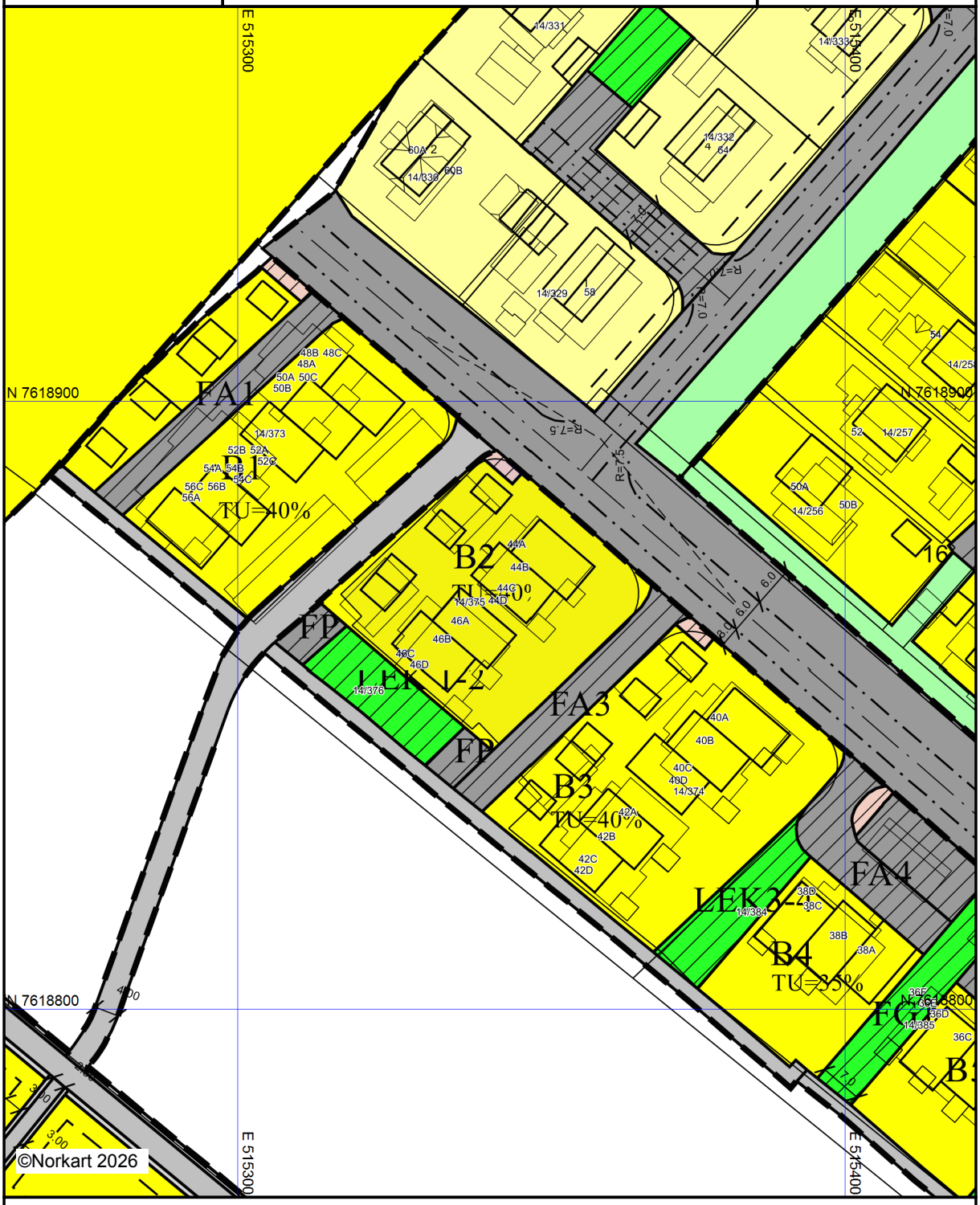
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/375/0/7
Adresse: Elvebakken 44D
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- 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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Sortland kommune

Adresse: Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	375	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Elvebakken 44D, 8403 SORTLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Elvebakken 44D

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	7 min 0.6 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 33 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	7 min 3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 3.4 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

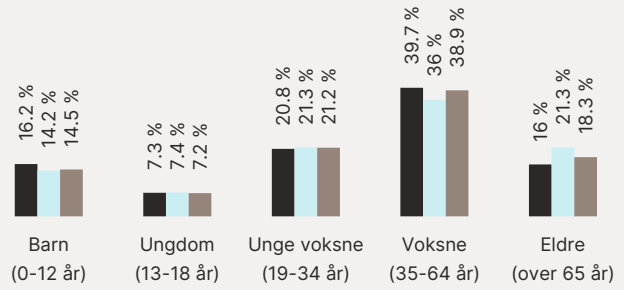
Kvalitet på skolene

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 0.5 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	12 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	5 min 2.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

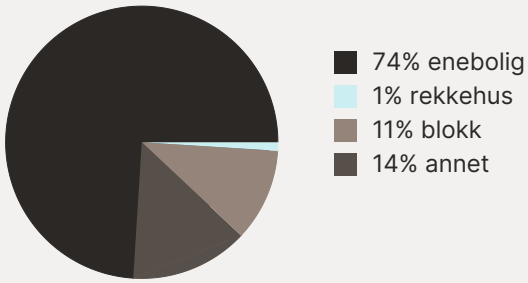
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

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

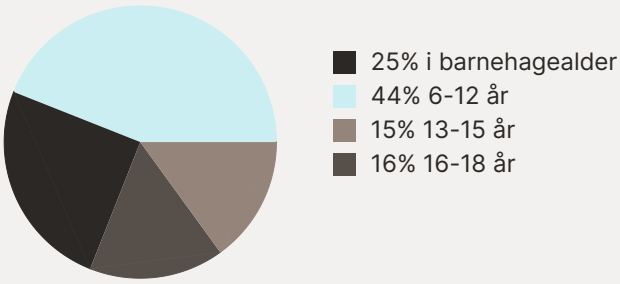
Boligmasse



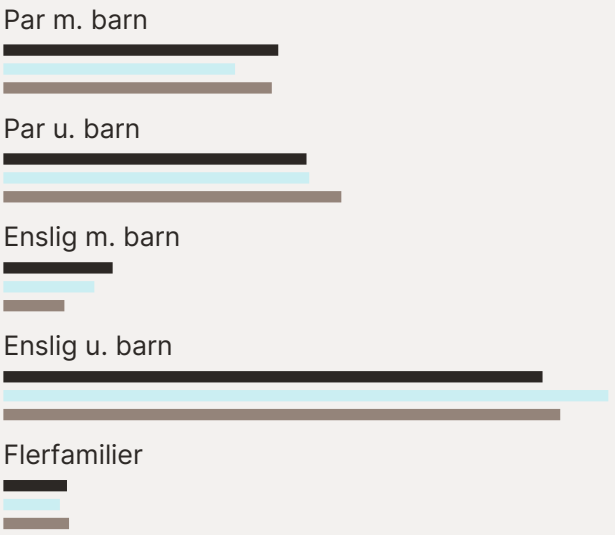
Varer/Tjenester

Sortland Senter	5 min
Apotek 1 Blåbyen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



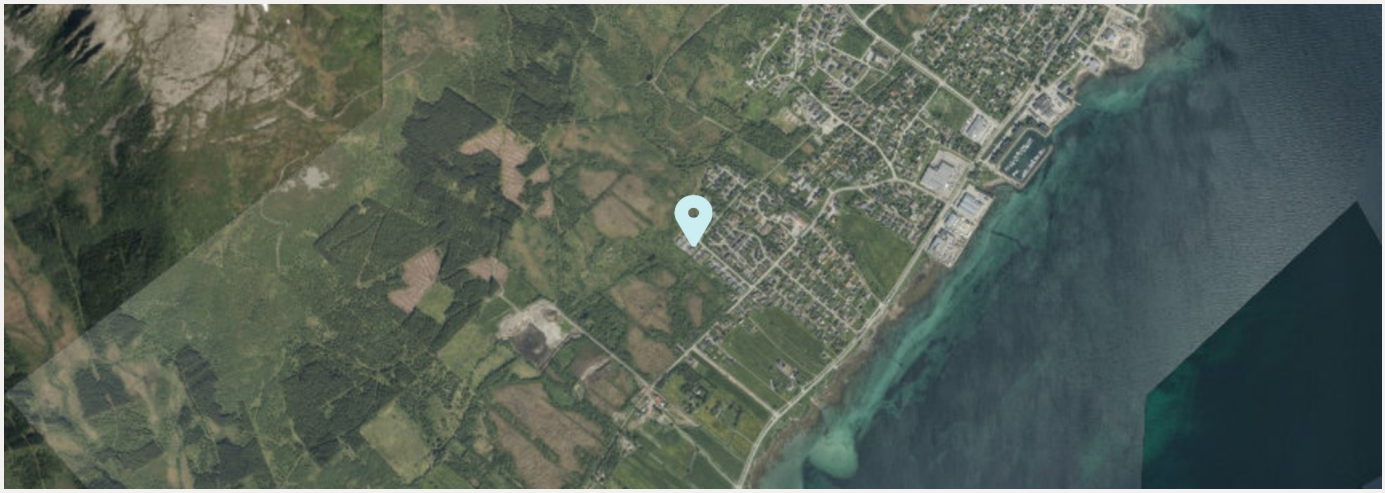
Familiesammensetning

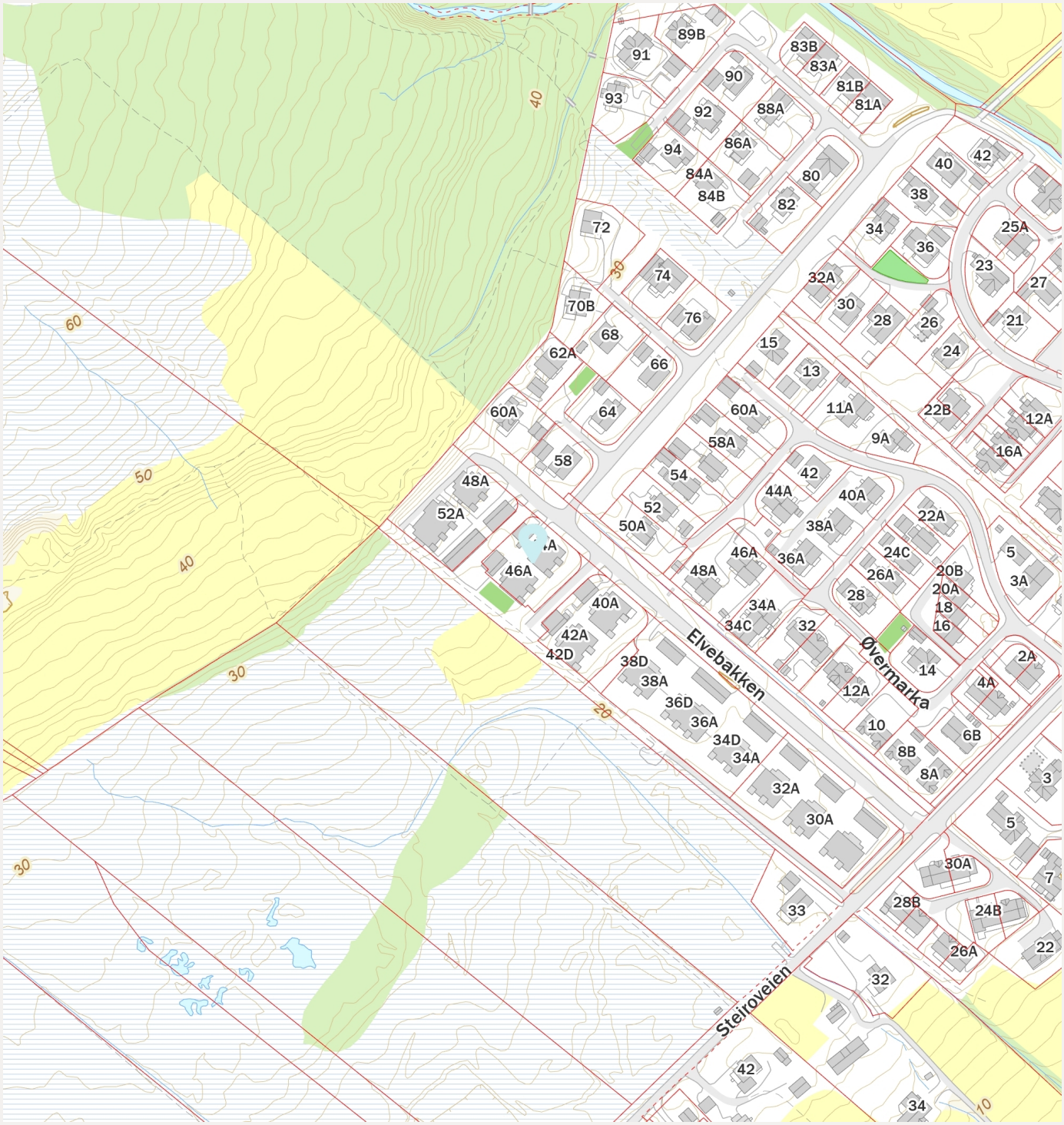


Sivilstand

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

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





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