

# Tilstandsrapport

 Seksjon/leilighet i firemannsbolig  
 Myrullveien 17 C, 8402 SORTLAND  
 SORTLAND kommune  
 gnr. 15,15, bnr. 1796,1793, snr. 2,0

**Markedsverdi**

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 15149-2128

Eiendomsverdi ref nr: DJ4039

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



**TakstTeam**  
VESTERÅLEN

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### ! TG 3

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

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

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

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

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

## Seksjon/leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og har forenklet undertak, fra byggeår.

Takrenner og taknedløp i aluminium. Fastmontert takstige.

Pipebeslag av metall. Snøfangere over hovedinngang.

Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.

Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.

Altan i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er ikke tilkoblet ildsted.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Malte himlingsplater i tak og malte plater på vegger.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

To sluker av plast.

Utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og toalett.

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på kjøkken med laminat på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter og benkeplate i laminat. Halvintegreerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, fra byggeår.

Vanninntak med hovedstoppekran i bod.

Avløpsrør av plast, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.

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

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra byggeår.

Normal elektrisk installasjon i boligen iht. byggeår med stedvis utvidelser av installasjonen i ettertid.

Sikringsskap med automatsikringer montert i entré.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Bygningen er oppført på ringmur.

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 66 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 66 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 850 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

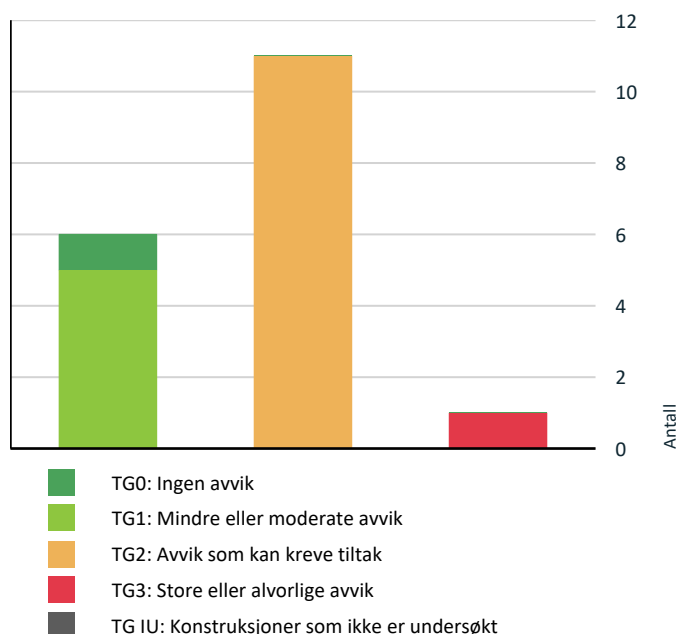
[Gå til side](#)

## Seksjon/leilighet i firemannsbolig

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

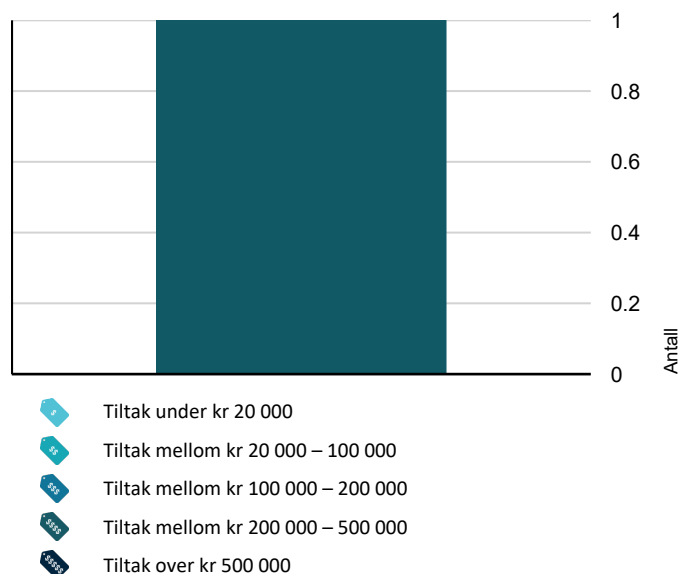
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Seksjon/leilighet i firemannsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)  
Takstige er avsluttet for langt ned på tak.
- ! Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling på kaldloft ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Isolasjon på ringmur er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

# Tilstandsrapport

## SEKSJON/LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1995

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

### Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.  
Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad fra byggeår.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                   |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Modernisering | Montert avtrekksvifte på bad/vaskerom, montert avtrekksvifte på bod, skiftet flere taklamper, utført av ABC el-montasje as. Opplysning iht. eier. |
| 2024 | Modernisering | Skiftet ventilator på kjøkken, montert tre nye overskap og utbedret avløp fra kjøkkenvask. Utført ved egeninnsats.                                |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har forenklet undertak, fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade på enkelte takstein og det er mose på tak.
- Undertak er eldre enn 13 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Vindskier og vannbord er værslitt og pyntedetaljer er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadde takstein bør skiftes ut, og mose bør fjernes fra taket.
- Skader på takstein og mosevekst kan føre til at fukt trenger inn i taket, økt risiko for frostsprengning og redusert levetid på taktekingen.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Vindskier og vannbord bør vedlikeholdes og løse pyntedetaljer festes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Takrenner og taknedløp i aluminium. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Snøfangere over hovedinngang. Besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstige er avsluttet for langt ned på tak.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier ved å forlenge takstigen slik at den gir trygg og forskriftsmessig tilgang til pipen. Konsekvensen av manglende adkomst er at feiing og tilsyn kan bli vanskelig eller ikke utført, noe som øker risikoen for brann og manglende oppfyllelse av myndighetskrav.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

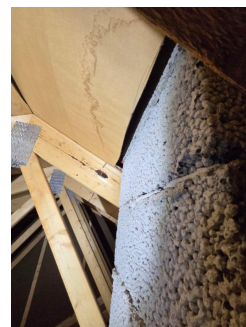
Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overgang mellom gipsplater og undertak.
- Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Enkelte steder er luftespalter blokkert.
- Det er påvist avvik med undertak rundt gjennomføringer i takflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder i overgang mellom gipsplater og undertak bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Lufting/ventilering bør forbedres, og blokkeringer i luftespalter bør fjernes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Det bør utføres utbedringer av undertaket rundt gjennomføringer for å hindre inntrenging av vann og fukt. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for inndriv av nedbør med påfølgende fuktskade.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

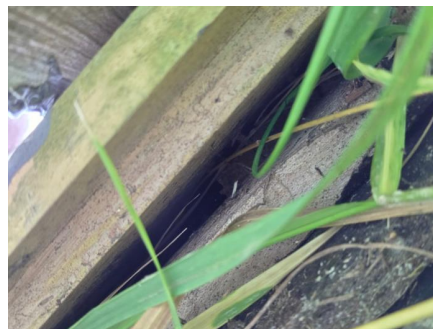
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis skader og sprekkdannelser i bordkledning på fasade mot sør.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

### Konsekvens/tiltak

- Skadet og sprukket bordkledning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
  - Musebånd bør monteres for å hindre adkomst for skadedyr.
- Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler, samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer.



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det mangler beslag over vinduene og stedvis er det ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres eller byttes for å hindre fuktinntrengning og råteskader.

Avvik rundt innsettsdetaljer og manglende beslag over vinduene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Manglende luftespalte mellom treverk og beslag under vindu bør etableres for å hindre oppsuging av fukt i treverket.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.

Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Hovedinngangsdør har noe slitasje av husdyr.
- Overflate på altandør er preget av fuktopptrekk og lås er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Hovedinngangsdør bør vedlikeholdes eller eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av materialet.

Altandør bør utbedres for å hindre videre fuktopptrekk, og defekt lås må repareres eller byttes ut for å sikre funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt skadeomfang, redusert levetid og svekket innbruddssikring.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Altan i trekonstruksjon med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Fellesarealer og utvendige forhold.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG



### Radon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.

Det er ikke tilkoblet ildsted.

Pipeløp bør undersøkes nærmere av kommunal myndighet dersom ildsted skal monteres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM



### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Malte himlingsplater i tak og malte plater på vegger.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

To sluker av plast.

Utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og toalett.

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Det er registrert avvik i utførelse av tettesjikt og klemring i sluk.  
Det er ingen tegn tettesjikt/membran i våtsoner på vegg.  
Det er registrert bom i fliser på del av gulvet samt sprekker i fliser.  
Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

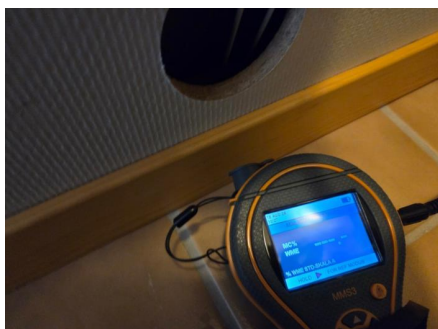


## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Overflater på kjøkken med laminat på gulv og malte plater på vegger.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Halvintegreerte hvitevarer.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder i skjøter på laminatgulv og stedvis knirk i gulv.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige gulv og utbedring av knirk.
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

**Vurdering av avvik:**

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å overvåke tilstanden på vannledningene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller korrosjon, da alder på glødde kobberør medfører økt risiko for brudd og vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### **Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**

Avløpsrørene er av PP plastrør.

### **Ventilasjon**

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Tidspunkt for utskiftning av varmtvannsbereder nærmer seg.

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

### Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen iht. byggeår med stedvis utvidelse..  
Sikringsskap med automatsikringer montert i entre

### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

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



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannsløkkeutstyr i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling på kaldloft ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur.

Vesentlig del av ringmur er tilbygget med terrasse og platting og er dermed ikke tilgjengelig for undersøkelser.

#### Vurdering av avvik:

- Isolasjon på ringmur er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

## Konsekvens/tiltak

- Isolasjonen på ringmuren bør tildekkes med brannhemmende materiale for å oppfylle krav til brannsikring. Manglende tildekking øker risikoen for brannspredning og kan medføre redusert personsikkerhet.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

## Vurdering av avvik:

- Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

## Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstige er avsluttet for langt ned på tak.
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling på kaldloft ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Isolasjon på ringmur er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier ved å forlenge takstigen slik at den gir trygg og forskriftsmessig tilgang til pipen. Konsekvensen av manglende adkomst er at feing og tilsyn kan bli vanskelig eller ikke utført, noe som øker risikoen for brann og manglende oppfyllelse av myndighetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Isolasjonen på ringmuren bør tildekkes med brannhemmende materiale for å oppfylle krav til brannsikring. Manglende tildekking øker risikoen for brannspredning og kan medføre redusert personsikkerhet.

# Tilstandsrapport

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>

Seksjon/leilighet i firemannsbolig: Bad/vaskerom,  
Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 850 000

## Konklusjon markedsverdi

2 850 000

## Markedsvurdering

Leilighet/ seksjon beliggende i 2. etg. som endeseksjon mot sør med fasade mot øst, i firemannsbolig med sentral beliggenhet nord i Sortland sentrum.

Gangavstand til bl.a. barnehager, skole samt utmark med attraktivt turterreng både sommer og vinter.

Seksjonen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje med tilhørende vedlikehold- og påkostingsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                              | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Myrullveien 9A ,8402 SORTLAND<br>66 m² 1994 2 sov  | 22-05-2025 | 2 800 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>42 424</b> |
| 2 Myrullveien 11A ,8402 SORTLAND<br>60 m² 1994 2 sov | 20-06-2024 | 2 650 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>40 152</b> |
| 3 Myrullveien 11C ,8402 SORTLAND<br>63 m² 1994 2 sov | 25-01-2022 | 2 300 000 | <b>2 470 000</b> |           | 2 470 000 | <b>39 206</b> |
| 4 Myrullveien 15D ,8402 SORTLAND<br>63 m² 1995 2 sov | 09-09-2021 | 2 350 000 | <b>2 350 000</b> |           | 2 350 000 | <b>37 302</b> |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                     |            |               |
|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter iht. infoland.                                   | Kr.        | 9 792         |
| Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.               | Kr.        | 18 000        |
| Felleskostnad forsikring, avgift til sameiet. Opplysning iht. eier. | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                              | <b>Kr.</b> | <b>34 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Seksjon/leilighet i firemannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 800 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Seksjon/leilighet i firemannsbolig</b>                                              | <b>Kr.</b> | <b>2 350 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 350 000**

### 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.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 850 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

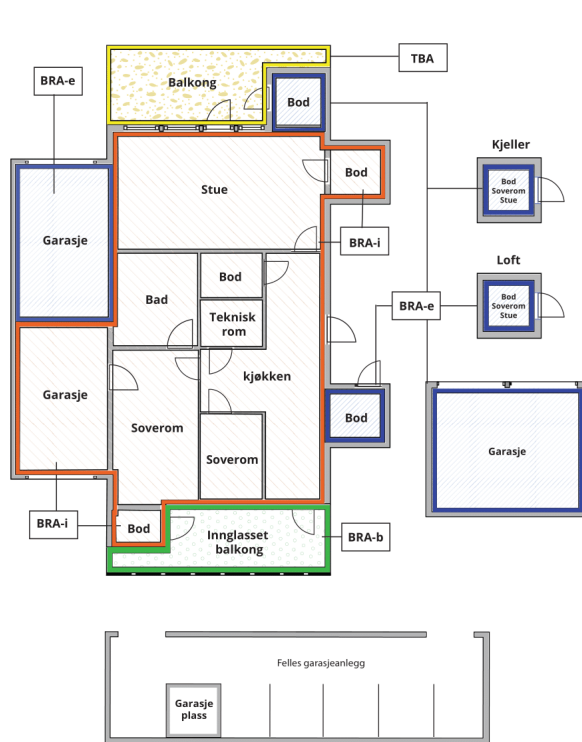
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt  
bruksareal  
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt  
bruksareal  
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Seksjon/leilighet i firemannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 66                            |                             |                            | 66  | 4                               |
| 1. etasje      |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>66</b>                     |                             |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>66</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Seksjonen er tillagt bod med utvendig adkomst i 1. etasje ved biloppstillingsplass. Denne er iht. retningslinjer ikke medregnet i de oppgitte arealer. Gulvflate er ca. 5 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                                 | Rolle         |
|-----------|-------------------------------------------|---------------|
| 17.8.2026 | Halvor Kinn                               | Takstingeniør |
|           | Albrektsen Emma Mirjami Luukkonen Rønning | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 1870 SORTLAND | 15   | 1796 |      | 2    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Myrullveien 17 C

### Hjemmelshaver

Albrektsen Emma Mirjami Luukkonen Rønning,  
Albrektsen Tobias

### Eierandel

25 / 100

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-------|-------|------------|
| 1870 SORTLAND | 15   | 1793 |      | 0    |       |       | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

1870-15/1791/0/1, 1870-15/1791/0/2, 1870-15/1791/0/3, 1870-15/1791/0/4, 1870-15/1792/0/1, 1870-15/1792/0/2, 1870-15/1792/0/3, 1870-15/1792/0/4, 1870-15/1794/0/1, 1870-15/1794/0/2, 1870-15/1794/0/3, 1870-15/1794/0/4, 1870-15/1795/0/1, 1870-15/1795/0/2, 1870-15/1795/0/3, 1870-15/1795/0/4, 1870-15/1796/0/1, 1870-15/1796/0/2, 1870-15/1796/0/3, 1870-15/1796/0/4

### Eierandel

1 / 20

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sentrumsnært boligfelt nord i Sortland sentrum, i etablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettsanlegg samt ski- og turterreng.

Taksert seksjon/ leilighet er beliggende i 2. etasje, i bygning inneholdende til sammen fire seksjoner, som endeseksjon mot sør.

Boligen er beliggende ved blindvei, som den har grei adkomst fra.

I nærområdet er det flere tilsvarende bygninger, mens området for øvrig i vesentlig grad består av eneboliger.

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan

Planidentifikasjon: 1994073

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: V1 Sortland tettsted

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 18.08.1994

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål

Planidentifikasjon: 1994073

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Formål: Boliger

Feltbetegnelse: B2

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument. Takst omfatter seksjon nr. 2 som er seksjon med beliggenhet i bygningens 2. etasje, som endeleilighet mot sør.

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" ikke fremlagt. Bør kontrolleres mht. evt plikter og heftelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse                     | 30.07.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring                        | 31.07.2026 |           | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Situasjonskart                       | 30.07.2026 |           | Innhentet   | 1     | Nei     |
| Norges Eiendommer                    | 30.07.2026 |           | Innhentet   | 3     | Nei     |
| Matrikkelinformasjon m/<br>tegninger | 31.07.2026 |           | Innhentet   | 97    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar           |
|---------|------------|---------------------|
| 1       | 19.08.2026 |                     |
| 2       | 21.08.2026 | Korrektur vedr TBA. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

# Egenerklæring

Myrullveien 17 C, 8402 SORTLAND

21 Aug 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Myrullveien 17 C

**Postadresse**

Myrullveien 17 C

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

September 2023

**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.

Vi har bodd i boligen siden den ble kjøpt i September 2023

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Albrektsen, Tobias

**Selger**

Albrektsen, Emma Mirjami

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i noen fliser og feil på avtrekksvifte

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2026

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet avtrekksvifte på bad til fuktstyrt model

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC el-montasje

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2026

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badet er malt om både på vegger og gulv. Ny silikon mellom vegg og gulv.

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Da vi kjøpte boligen i september 2023 var det påvist fuktmerker på kaldloftet. Det har ikke oppstått noe nytt etter det.



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2025

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Beiset trapp og inngangsparti.

## 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

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2026

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble satt opp flere nye stikkontakter rund omkring i leiligheten. Det er også montert opp avtrekksvifte mellom bod og stue samt avtrekksvifte på bad. Taklamper er skiftet ut i alle rom forutenom stue og bod. Det er også lagt internettkabel fra stue til soverom ved gang.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

ABC el-montasje

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☐ Ja ☒ Nei

## 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

Avløp på kjøkken hadde brudd i rør ved kjøp av boligen i september 2023. Tettning i skjøt på takrenne er løs og drypper regnvann.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet ut avløp under vask på kjøkkenet. Montert slik at søppelbøtter ikke treffer og skader rørene.

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ved kjøp av leiligheten i september 2023 hadde leiligheten loftaggregat for ventilasjon. Dette systemet var ikke satt opp godt nok så både kjøkkenavtrekk og bodavtrekk var ikke tilstrekkelig.

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

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært



16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet ut avtrekksvifte på kjøkken i forbindelse med en utvidelse. Fjernet loftaggregat og monterte direkte avtrekk fra kjøkkenvifte og ut.

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Montert ny avtrekksvifte på bad. Montert avtrekksvifte mellom bod og stue.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABC el-montasje

16.2.6 **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

## 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

### Skriv opplysningene her:

I juni 2024 bygget jeg ekstra lagringsplass på loftet med gulv og hyller. I november 2024 ble kjøkkenet utvidet med 3 overskap og integrert avtrekksvifte. Komfyr ble samtidig byttet ut til en nyere modell.

## 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 67970733

# Egenerklæringsskjema

Name  
**Tobias Albrektsen**

Date  
**2026-08-21**

Identification  
 Tobias Albrektsen

Name  
**Emma Mirjami Luukkonen  
Rønning Albrektsen**

Date  
**2026-08-21**

Identification  
 Emma Mirjami Luukkonen Rønning  
Albrektsen



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



Adresse

**Myrullveien 17C, 8402 SORTLAND**

Dato for energimerking

**18.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-334702**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningsnummer

**190212319**

Gårdsnummer

**15**

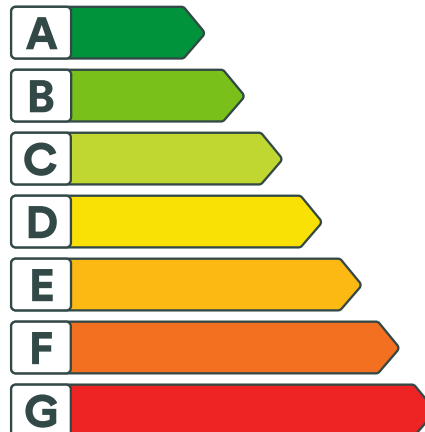
Bruksnummer

**1796**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0201**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1995**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**66,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**66,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**205,97 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**260,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**17 213 kWh**



# Myrullveien 17C, 8402 SORTLAND



## Detaljering

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



## Myrullveien 17C, 8402 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### 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: Slå el.apparater helt av

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

## **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



SORTLAND KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

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

|                                                  |                            |                                                               |                          |         |
|--------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| Arbeidssed (adr.)<br>Myrullvegen 17a, b, c og d. |                            | Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)<br>15/176496 |                          |         |
| Arbeidets art<br>Nybygg                          | Bygningens art<br>Bolighus | Dato søknad<br>12.02.94.                                      | Dato vedtak<br>17.03.94. | Sak nr. |
| Byggherre<br>Bygg og Bolig Service A/S           |                            | Adresse<br>8423 Maurnes.                                      |                          | Tlf.    |
| Anmelder<br>"                                    |                            | Adresse<br>"                                                  |                          | Tlf.    |
| Ansvarshavende<br>Are Høve                       |                            | Adresse<br>8423 maurnes.                                      |                          | Tlf.    |

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:

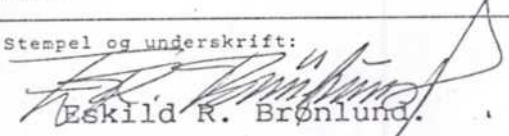
- Bearbeiding av terreng.
- Fundament, søyler og dragere til verandaer og inngangsparti for leilighetene i 2. etg. - snarest.
- Tilkobling av taknedløp til drenssystem.

Forhold vedr. Myrullvegen 9, 11, 13, 15 og 17.

- Lekeplass må opparbeides og inngjærdes - jfr. vilkår i vedtak.
- Areal for gjesteparkering skal opparbeides - jfr. vilkår i vedtak.
- Areal avsatt til gangveg må ikke tas i bruk til plen.

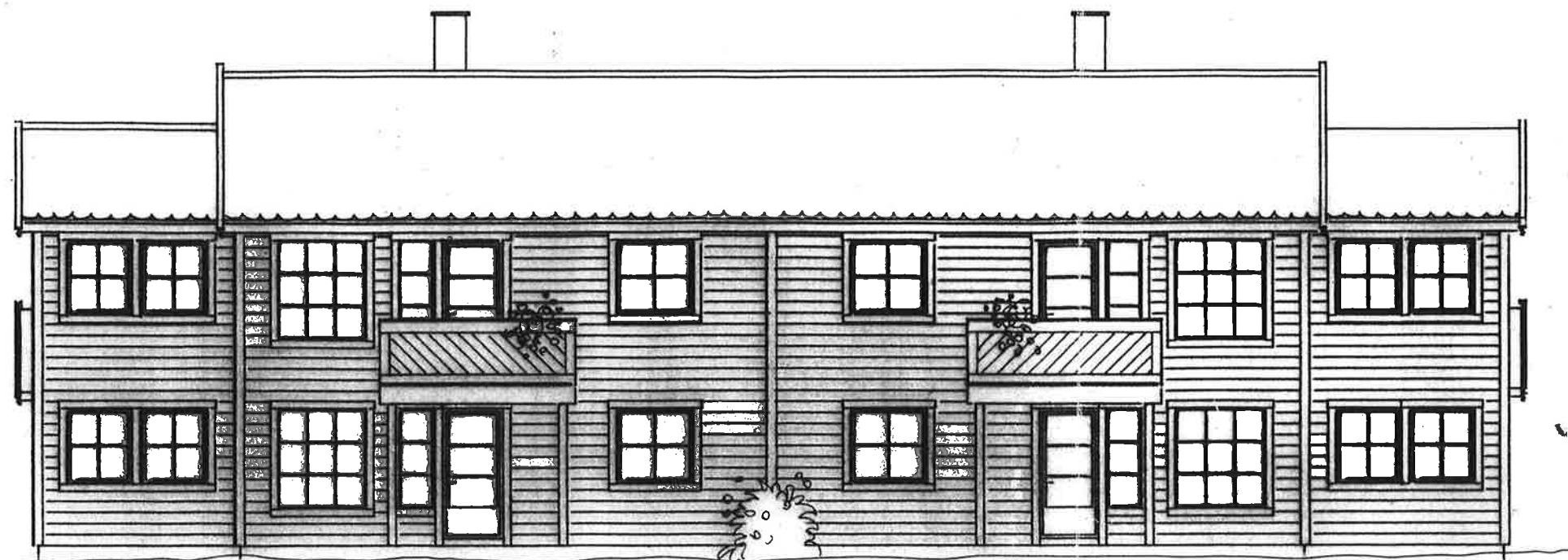
Arbeidet må være utført innen: 10.10.95.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

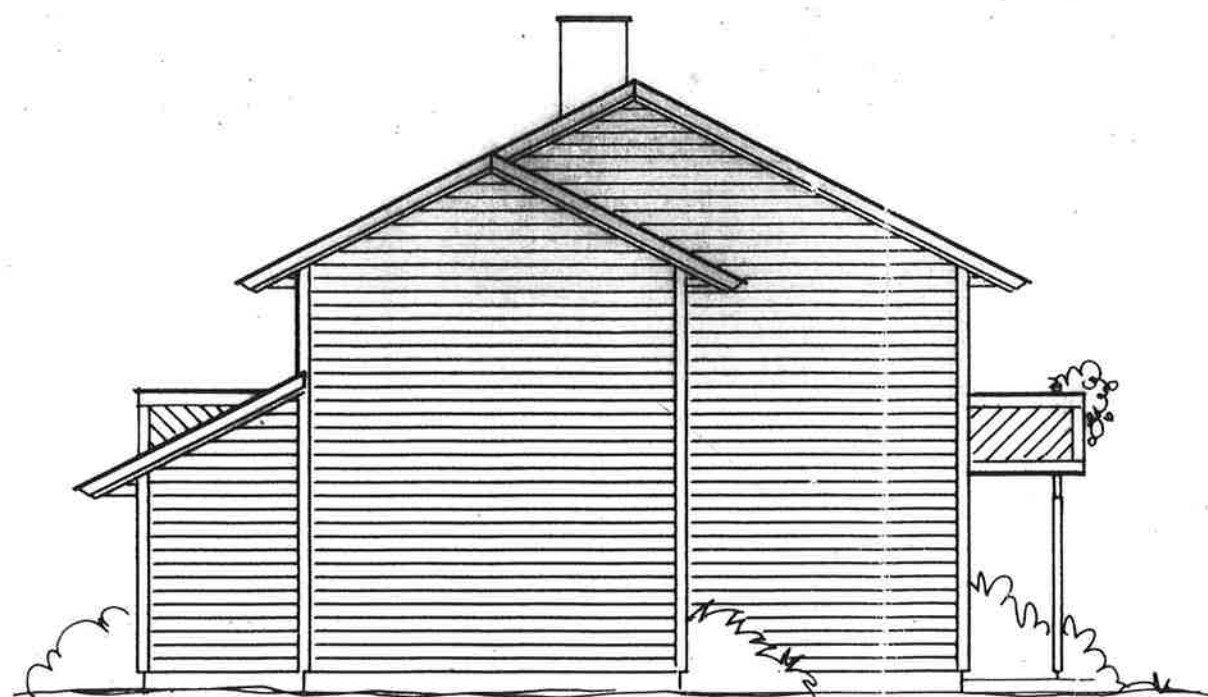
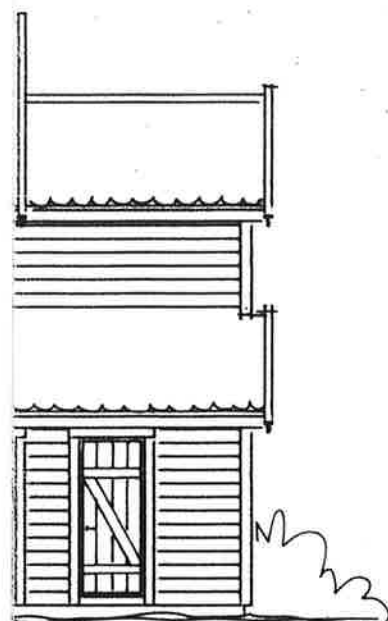
|                    |                                                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato       | Stempel og underskrift:                                                                                     |
| Sortland 10.04.95. | <br>Eskild R. Brønlund. |

Kopi sendes til: eierne

|                                               |                                   |                                         |                                              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|



FASADE MOT:



FASADE MOT:

Behandlet og godkjent i  
 møte i Sortland bygning-  
 råd ... 17.03.94  
 Se forøvrig utskrift  
 nr. 24/94  
 Sortland bygningråd  
 Sortland, ... 15.12.94  
 E. Hovde

**Bygg og Bolig  
 Service A.S**

TEGNINGSNUMMER

H50-174 B

BYGGHERRE, ADR.

BYGG OG BOLIG SERVICE A/S

BYGGEPLASS, ADR.

MYRULL VEGEN,  
 SORTLAND

BYGGETS ART

4-MANNSBOLIG  
 KONTRAKT NR.

BRUTTOAREAL

100,1 m<sup>2</sup>

BRUKSAREAL (BRA)

BEREGNET AREAL (BA)

PR. LEILIGHET 84,7 (X1,0) = 84,7

+ UTEBOD

TEGN. INNEHOLDER

FASADER  
 SNITT

UTG. P. TEGN.

MÅLESTOKK

1: 100

BLAD

2

RETTET

DATO

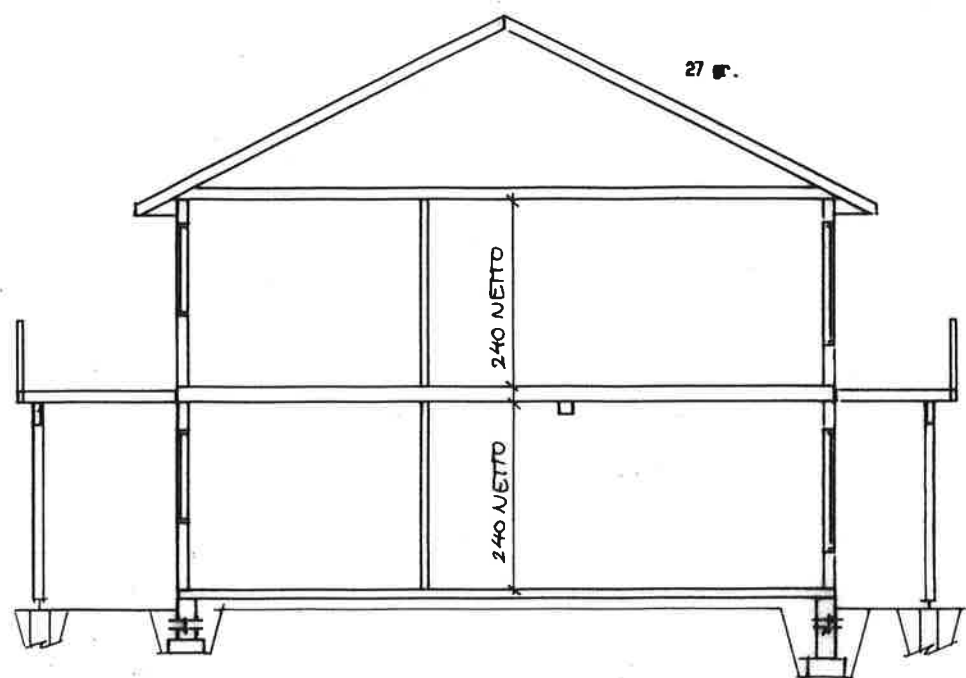
28.8.

DATO

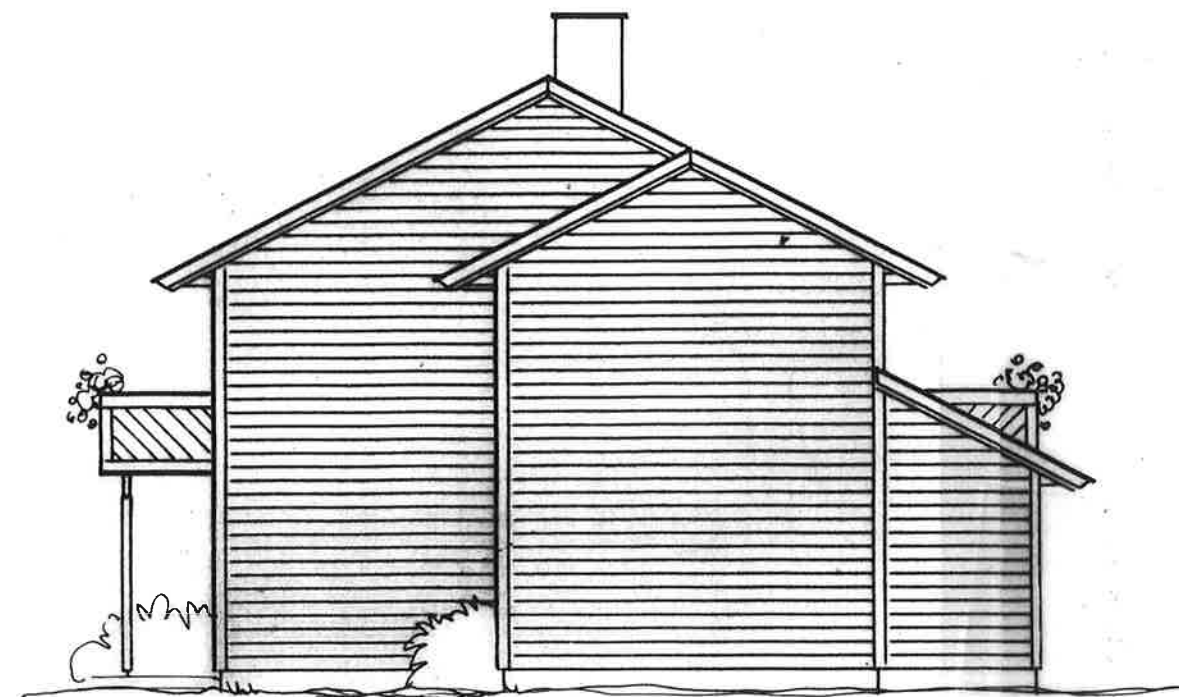
22.4.94

**BLINK**  
 gruppen a.s

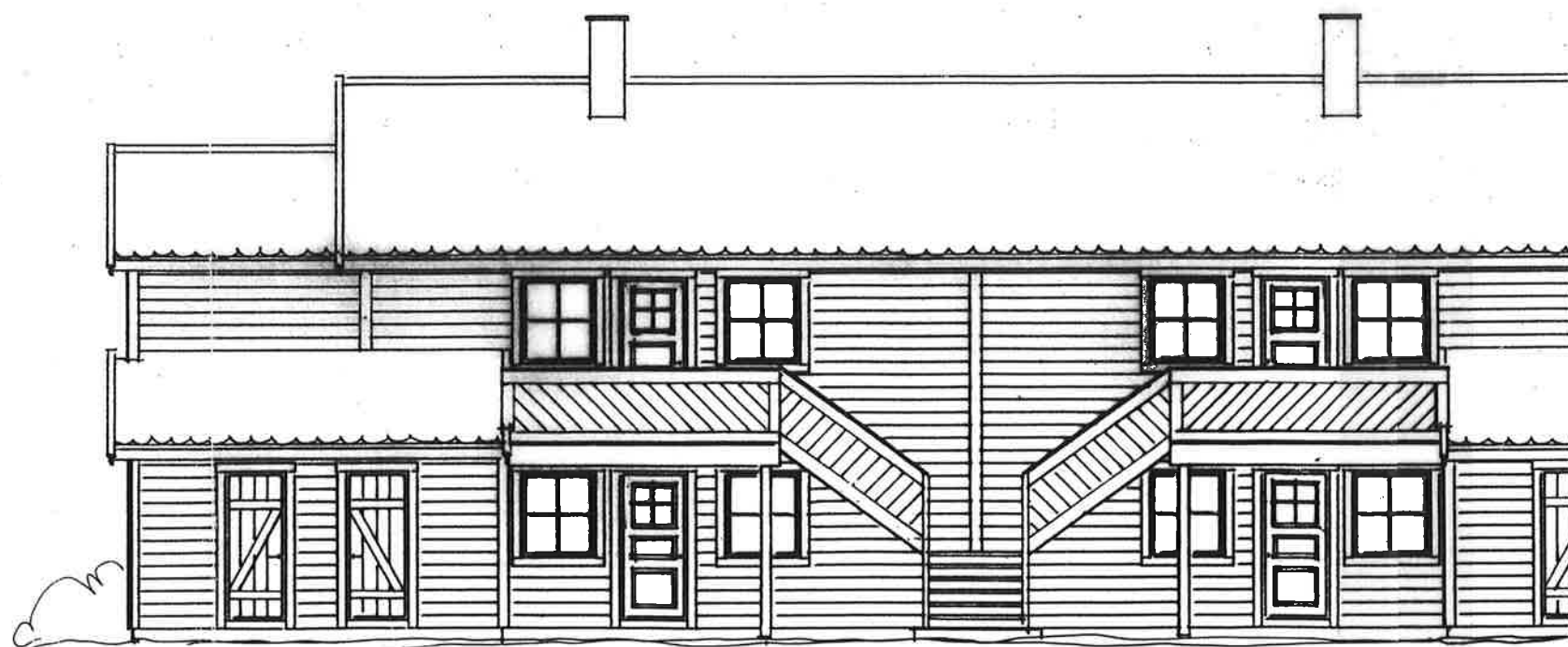
BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.  
 DENNE TEGNING EIES AV BLINKGRUPPEN A/S.



HØVEDSNITT



FASADE MOT:



FASADE MOT:

TEGNINGSNUMMER

H50-174

BYGGHERRE, ADR.

BYGG OG BOLIG SERVICE A/S

BYGGEPLASS, ADR.

MYRULLVEGEN,  
SORTLAND

BYGGETS ART

4-MANNSBOLIG  
KONTRAKT NR.

BRUTTOAREAL

160,1 m<sup>2</sup>

BRUKSAREAL (BRA)

BEREGNET AREAL (BA)

PR. LEILIGHET 66,0 (X1,0) = 66,0

+ UTEBOD

TEGN. INNEHOLDE

PLANER

UTG. P. TEGN.  
Etter tegn.  
av 30.6.94  
ARKTANDRIA

MÅLESTOKK

1: 100

BLAD

1

RETTET

DATO

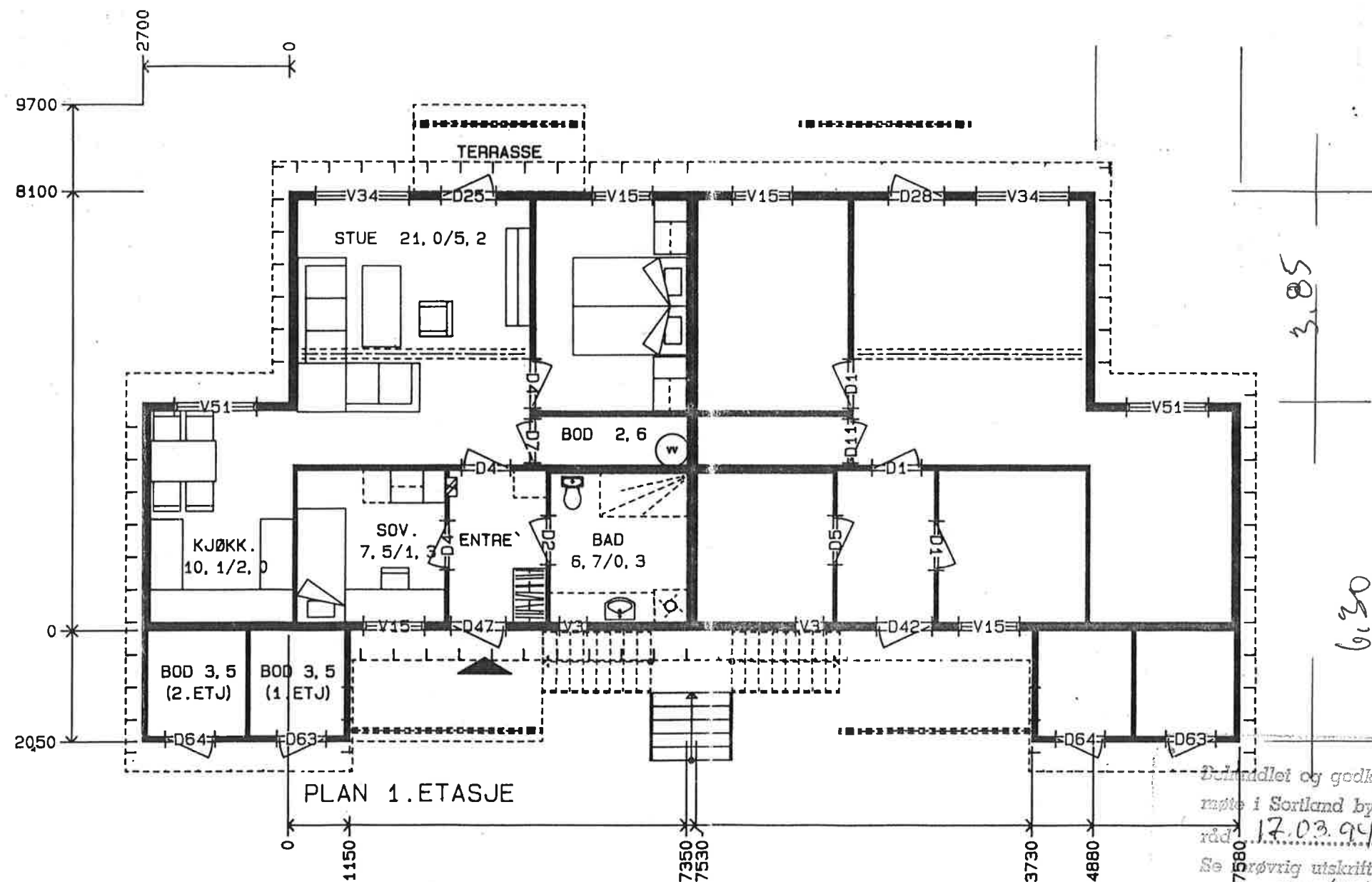
SIGN.

DATO

7.2.94

BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.

DENNE TEGNING EIES AV BINKGRUPPEN A/S.



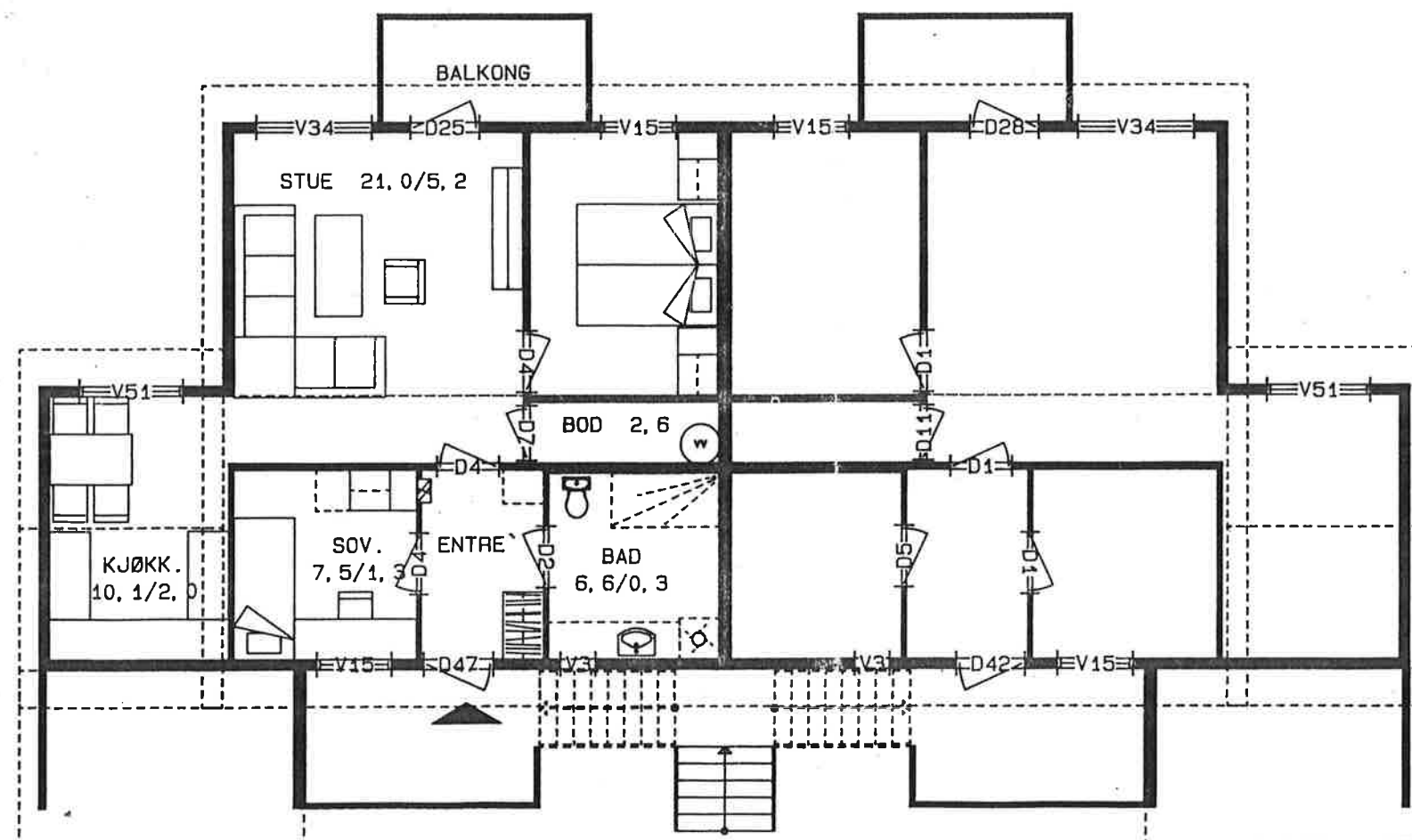
Drømt og godkjent i  
møte i Sortland bygnings  
råd 17.03.94  
Se forøvrig utskrift  
av 24/94  
Sortland bygningsråd  
Sortland, 15.12.94  
F. Vadsø

3,85  
6,30

10x2090  
190x2090  
190x2090  
1, 890x2090  
790x2090  
790x2090  
10x2090  
190x2090  
990x2090  
10x2090  
10x2090  
10x2090  
490x590  
190x1190  
190x1590  
190x1190

PLATE

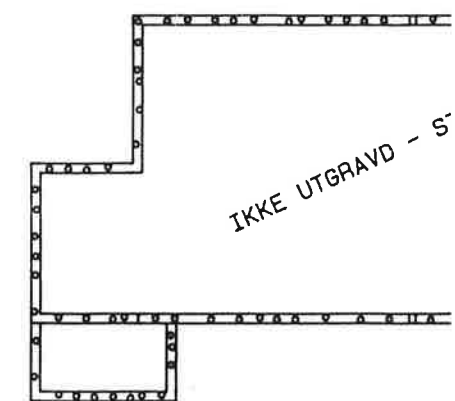
200



PLAN 2.ETASJE

| Dører |     |                             |
|-------|-----|-----------------------------|
| Nr    | Stk | Beskrivelse                 |
| D1    | 6   | Innerdør, høyre .           |
| D2    | 2   | Innerdør, høyre m/luftespal |
| D4    | 6   | Innerdør, venstre.          |
| D5    | 2   | Innerdør, venstre m/luftesp |
| D7    | 2   | Innerdør, høyre.            |
| D11   | 2   | Innerdør . venstre .        |
| D25   | 2   | Balkongdør, høyre m/BH 550  |
| D28   | 2   | Balkongdør, venstre m/BH 55 |
| D42   | 2   | Hoveddør, høyre.            |
| D47   | 2   | Hoveddør, venstre.          |
| D63   | 2   | Boddør, høyre.              |
| D64   | 2   | Boddør, venstre.            |

| Vinduer |     |                         |
|---------|-----|-------------------------|
| Nr      | Stk | Beskrivelse             |
| V3      | 4   | Åpningsvindu m/sp.vent  |
| V15     | 8   | Åpningsvindu m/sp.vent  |
| V34     | 4   | Fastkarm m/sp.vent      |
| V51     | 4   | Åpningsvindu m/sp.vent. |



FUNDAMENTPLAN

# MØTEBOK SORTLAND KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT

Ark.: L42

SAKNR:

STYRE/RÅD/UTVALG:

MØTEDATO:

HTS-24/94

Hovedutvalg for  
teknisk sektor.

17.03.94

Saksbehandler: ESKILD R. BRØNLUND.

### SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - MYRULLVEGEN 9, 11, 13, 15, og 17.

Henvendelse fra: BYGG OG BOLIG SERVICE AS  
Datert: 12.02.94 Mottatt: 15.02.94

#### AKTUELLE SAKSDOKUMENT

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - Søknad om byggetillatelse          | dat. 12.02.94. |
| - Søknad om disp. fra bf. kap. 49.32 | " 12.02.94.    |
| - Kvittering for sendt nabovarsel    | " 14.02.94.    |
| - Reguleringsplan stadfestet         | " 10.10.88.    |
| - Brev til naboene                   | " 03.03.94.    |

Kopi av reguleringsplan, situasjonsplan og fasader vedlegges i saken.

#### BESKRIVELSE AV UTBYGGINGEN

Det søkes om oppføring av 5 bolighus som hver rommer 4 separate boenheter - ialt 20 leiligheter.  
Husene føres opp som frittstående bygg i 2 etasjer med gesims og mønehøyde på henholdsvis 5,8 og 7,8 meter.  
Leilighetene får en brutto gulvflate på 70 m<sup>2</sup> fordelt på 4 oppholdsrom - kjøkken, stue og to soverom. Hver leilighet har egen utebod, og det skal avsettes plass for oppsetting av garasje til hver leilighet.

Det er fremlagt bebyggelsesplan hvor en av boligtomtene er forutsatt omdisponert til lekeplass. Det samme gjelder også tomt som er omdisponert til felles parkeringsplass. I tillegg er det mellom husene avsatt et mindre område til friareal/lekeplass.

#### FORHOLD TIL REGULERINGSPLAN

Utbyggingsområdet ligger innenfor reguleringsplan for V1 stadfestet 10.10.88.

Planen forutsetter at det oppføres frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer med maks gesims og mønehøyde på 6 og 8 meter. Maks utnyttingsgrad er satt til 20 %, definert som forholdet mellom brutto gulvflate og tomtas netto grunnareal. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

#### BYGNINGSSJEFENS VURDERING

I reguleringsplanen er det ikke avsatt areal til lekeplass. At det nå legges opp til lekeareal tilknyttet bebyggelsen er positivt. Formelt sett vil imidlertid nevnte medføre en omdisponering av arealet i forhold til planens forutsetning.

Bygningssjefen kan ikke se at omdisponeringen medfører en vesentlig endring av reguleringsplanen, fordi en ikke kan se at dette vil ha negativ betydning for noen parter, tvert imot vil etablering av lekeplass i byggefeltet ha en positiv effekt. Tiltaket vil også være i tråd med plan- og bygningslovens § 69.1 som slår fast at det skal sikres tilfredsstillende lekeareal for barn.

Utnyttingsgraden, møne og gesimshøyden ligger innenfor reguleringsplanens forutsetning. Reguleringsplanen legger opp til at det skal føres opp frittliggende eneboliger. Dette betyr at omsøkte tiltak ikke er i samsvar med planens opplegg for antall boenheter.

Utbyggingen vil omfatte det meste av feltet, fordi kun 3 tomter ikke omfattes av utbyggingen. Dette betyr at utbyggingen blir retningsgivende for arealutnyttelsen, bygningsplassering, byggningsutforming og trafikk og parkeringsforhold i boligfeltet.

Øket antall boenheter medfører større trafikk, økt behov for parkerings- og garasjeareal samt større krav til tilfredsstillende utearealer, herunder lekeplass for barn. Etter bygningssjefens skjønn vil eventuell godkjenning av prosjektet være betinget av at nevnte forhold kan ivaretas på en tilfredsstillende måte.

En boligtomt forutsettes omdisponert til parkeringsplass. I forbindelse med fastsetting av tomtepriser i kommunestyret den 16.12.93 er det vedtatt at tomta utgår som boligtomt og at arealet bør inngå som friområde. Bygningssjefen vil anbefale at tomta opparbeides og tas i bruk til gjesteparkering og at tomta omdisponeres til dette formålet. Det forutsettes at utbygger opparbeider parkeringsplassen, men at kommunen eier grunnen. Etter behandlingen i kommunestyret vil nevnte opplegg ikke få noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingen medfører ikke overskridelse av utnyttingsgraden, og medfører at bygningsvolumet ikke vil overskride planens forutsetning. Dette betyr at tilfredsstillende lysforhold, brann- sikring og garasjeplassering ivaretas/opprettholdes.

Boligfeltet ligger avgrenset til i den forstand at atkomstvegen til Myrullvegen kun betjener feltet, og trafikk til/fra feltet vil derfor ikke direkte berøre nærliggende naboskap.

Leilighetene er mindre en det som kunne forventes, og vil i første rekke dekke behovet for enslige og førstegangsetablerende. Det kan neppe være riktig å bare se på omfanget av økningen i forhold til antall leiligheter, men også vurdere dette i forhold til leilighetenes størrelse og det behov de i første rekke skal dekke.

I søknaden er det avsatt to lekeplasser - se vedlegg. Det beste vil være at lekearealet samles på en plass i sentrum av bebyggelsen, og at bygningene flyttes tilsvarende. Dette vil føre til en mere åpen plassering mellom bygningene, og en mer hensiktsmessig plassering og bruk av lekeplassen. Det må også forutsettes at lekeplassen opparbeides og gjøres inn.



Det er søkt om dispensasjon fra kravet om bygging av pipe. Etter byggeforskriftens kap. 49.321 skal det i hver bolig være pipe, dette ut fra beredskapsmessige hensyn. Det anføres i søknaden at skal gjøres plass for at det senere kan monteres piper i boligene. Bygningssjefen kan ikke se at det foreligger avgjørende momenter som taler for at dispensasjon kan innvilges.

Skal søknaden kunne imøtekommes må det foretas reguleringsendring, jfr. plan- og bygningslovens § 28.1, eventuelt gis dispensasjon, jfr. pbl § 7. Dispensasjon gis normalt der hvor det er aktuelt med midlertidig og tidsbegrenset unntak fra reguleringsplan. Det er ikke aktuelt med tidsbestemt unntak i foreliggende sak, og det må derfor foretas reguleringsendring.

Ut fra de vurderinger som er gjort i saksframlegget mener bygningssjefen at en kan gå veien om en mindre vesentlig reguleringsendring, og at saken således avgjøres av bygningsrådet. Det henvises til plan- og bygningslovens § 28.1.

Bygningssjefen har i brev av 03.03.94 funnet det riktig å informere naboene om reguleringsendringen, og satt frist til 18.03.94 for å komme med eventuelle merknader. Det er også sendt brev til Vesterålskraft og Televerket hvor en ber om uttalelse/merknader.

#### BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING

- 1) Bygningsrådet vedtar mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for V1 - Sortland tettsted stadfestet den 10.19.88. Endringen gjøres på eiendommene Myrullvegen 9, 11, 13, 15, 17 og gjelder:
  - a) Omdisponering av del av Myrullvegen 11 og 13 fra boligformål til lekeplass.
  - b) Endret plassering av bolighusene og økning til 20 boenheter for området som omfattes av endringen.
  - c) Maksimalt bebygd grunnareal for garasje i område som nevnt under pkt. b settes til 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
  - d) Myrullvegen 7 omdisponeres fra bolig til område for privat felles parkering.

Det tas forbehold om at det ikke foreligger merknader/protest til endringen innen høringsfristen utløp den 18.03.94.

Lovhjemmel: plan- og bygningslovens § 28.1 nr. 2.

- 2) Søknad fra Bygg og Bolig Service A/S om oppføring av bolighus på eiendommen gnr. 15, bnr. - Myrullvegen 9, 11, 13, 15 og 17 godkjennes på vilkår om:
  - a) Bygningens plassering endres i samsvar med vedlagte kart-utsnitt M1:1000. Det henvises til bygningssjefens saksframlegg. Ny situasjonsplan skal godkjennes av bygningssjefen.
  - b) Før bygningene tas i bruk skal lekeplass være opparbeidet og inngjærnet.

- c) Før bygningene tas i bruk skal areal for gjesteparkering være opparbeidet - min. 10 parkeringsplasser. Plan for opparbeiding av parkeringsplasser skal fremlegges til bygningssjefen for godkjenning.
- d) Før byggearbeidene settes igang må det fremlegges vann- og avløpsplan til godkjenning.
- e) Are Høve godkjennes som ansvarshavende for hele byggearbeidet.

Lovhjemmel: plan- og bygningslovens §§ 93, 95 og 98.

- 3) Søknad om dispensasjon fra byggeforskriftens kap. 49.321 (krav til pipe) avslås. Begrunnelsen fremgår av saksframlegget.

Lovhjemmel: plan- og bygningslovens § 74.

Kjersti L. Løkse  
Bygningssjef.

Eskild R. Brønlund  
Avd.ing.

Underretning til:  
Bygg og Bolig Service A/S, 8423 Maurnes.  
Rådmannen, her.

Hovedutvalget for teknisk sektor fattet på møte følgende  
vedtak:

Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:



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  | 14.03.1995   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 18.10.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 25/100       | Bruk av grunn        | ( ) |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                                                | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed              | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| ALBREKTSEN EMMA MIRJAMI LUUKKONEN RØNNING<br>F010398***** | Hjemmelshaver (H)<br>3/5 | Myrullveien 17C<br>8402 SORTLAND | Bosatt (B)         |
| ALBREKTSEN TOBIAS<br>F100698*****                         | Hjemmelshaver (H)<br>2/5 | Myrullveien 17C<br>8402 SORTLAND | Bosatt (B)         |

## Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Myrullveien 17C | H0201    | 15/1796/0/2 | 66  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

## Andel i sameier

| Matrikelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|-----------------------|--------------|-------|
| 1870-15/1793          | Grunneiendom | 1/20  |

## Adresse

### Vegadresse: Myrullveien 17 C

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                               | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 190212319  |     | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Tatt i bruk (TB) | 10.04.1995 |

### 1: Bygning 190212319: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 10.04.1995

## Bygningsdata

|               |           |           |     |
|---------------|-----------|-----------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 132 |
|---------------|-----------|-----------|-----|

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 132 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering   | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                      | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk            | Antall boenheter   | 2   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse         | 12.02.1994 | 11.11.1998 |           |
| Igangsettingstillatelse | 20.03.1994 | 11.11.1998 |           |
| Tatt i bruk             | 10.04.1995 | 11.11.1998 |           |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Myrullveien 17C | H0201    | 15/1796/0/2 | 66  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 1           | 66        | 0         | 66      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 66        | 0         | 66      | 0         | 0         | 0       |

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/1796

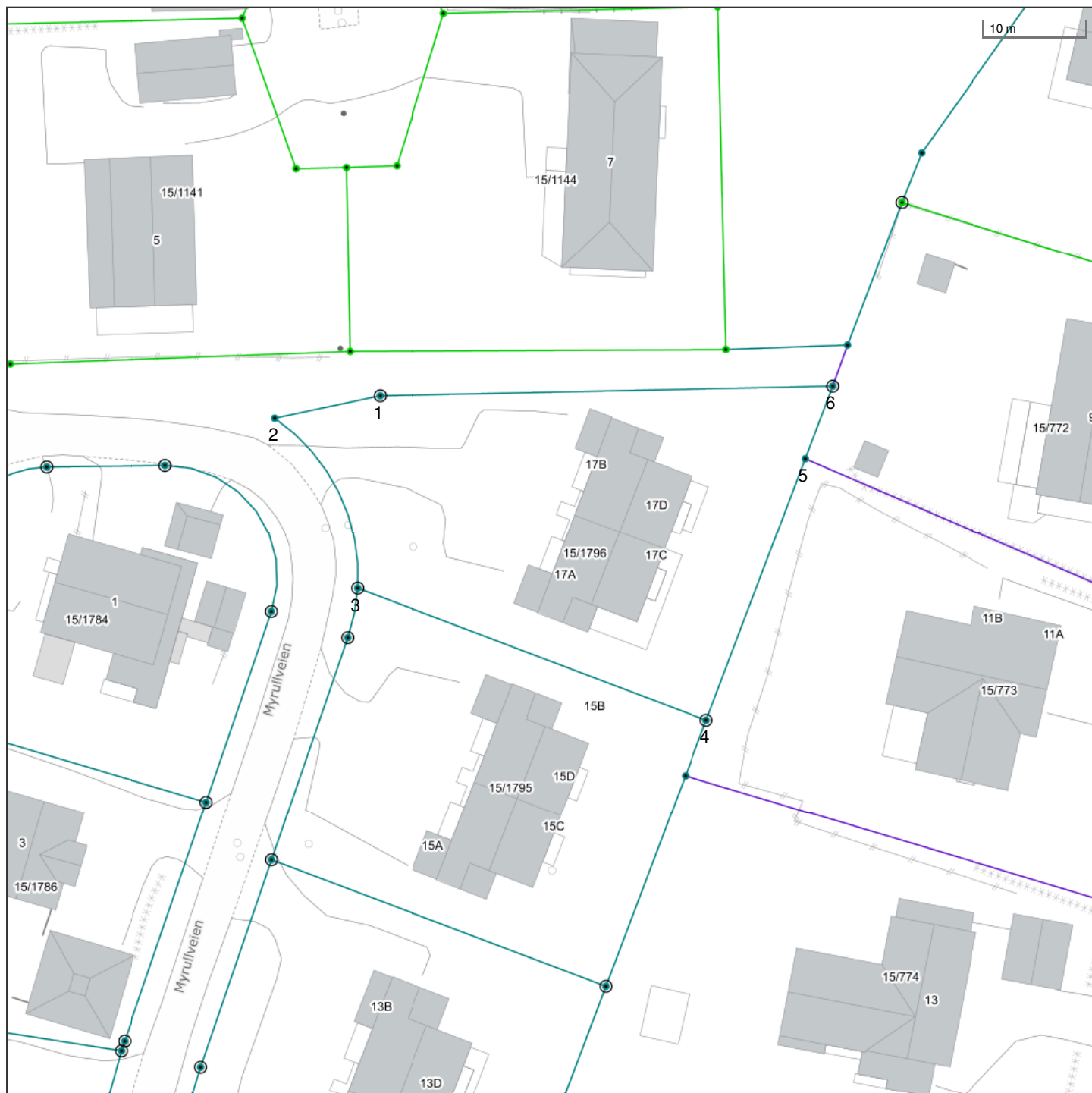
|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1152.3       |
| Etablert dato  | 24.06.1994 | Historisk oppgitt areal | 1153,1       |
| Oppdatert dato | 11.01.2024 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ 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 | 7621323.69 | 516342.29 | 0 | Ja     | 1152.3     |              |

## Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/1796//2



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                         |            |                       |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 1 152,30 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem         |            | EUREF89 UTM Sone 33   |                                | Nord   | 7621323,69 | Øst              | 516342,29 |
| Grensepunkter        |            |                         |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                     | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde |            | Radius           |           |
| 1                    | 7621339,65 | 516324,56               | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 44,99  |            |                  |           |
| 2                    | 7621337,36 | 516314,12               | 11 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99)    | 10,69  |            |                  |           |
| 3                    | 7621320,51 | 516322,45               | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,66  |            | 18,95            |           |
| 4                    | 7621307,64 | 516357,21               | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,07  |            |                  |           |
| 5                    | 7621333,69 | 516366,86               | 11 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99)    | 27,78  |            |                  |           |
| 6                    | 7621340,9  | 516369,53               | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,69   |            |                  |           |



# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

**Telefon:** 76 10 90 00

Utskriftsdato: 31.07.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|                   |                                |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 1870                           | <b>Gårdsnr.</b> | 15 | <b>Bruksnr.</b> | 1796 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Myrullveien 17C, 8402 SORTLAND |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| <b>Takst</b>            | 1 092 000,00 kr |
| <b>Skatt</b>            | 2 257,00 kr     |
| <b>Bunnfradrag</b>      | 200 000,00 kr   |
| <b>Antall boenheter</b> | 1               |
| <b>Eiendomsstype</b>    | Bolig           |
| <b>Promillesats</b>     | 4 ‰             |
| <b>Fritak</b>           | Ingen           |

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

## Grunnkart

Eiendom: 15/1796/0/2  
Adresse: Myrullveien 17C  
Dato: 31.07.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2026

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



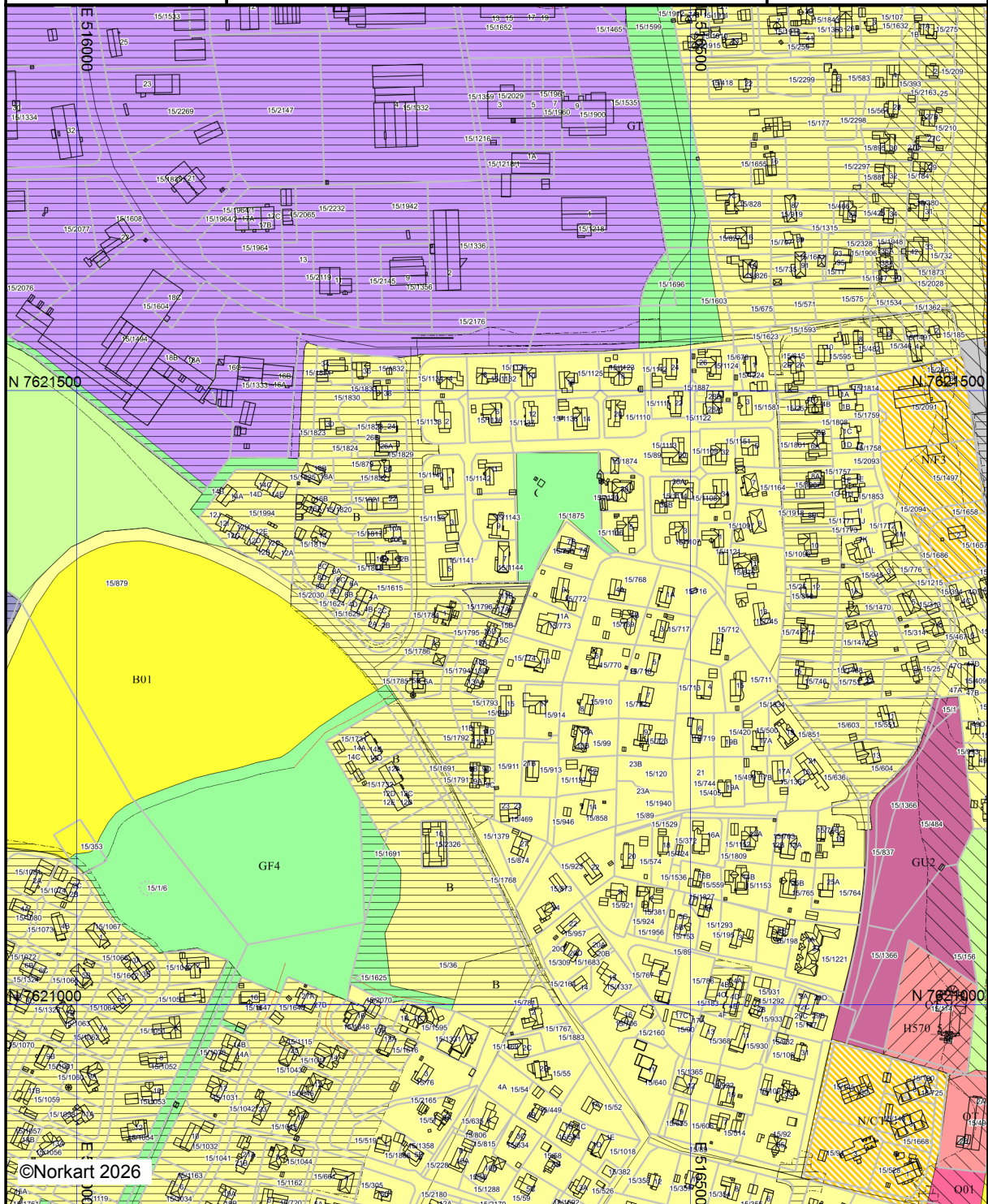
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/1796/0/2  
Adresse: Myrullveien 17C  
Dato: 31.07.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2026

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

# Myrullveien 17C

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |            |   |
|-----------------------------|------------|---|
| Sortland bru kryss          | 9 min      | 🚶 |
| Totalt 10 ulike linjer      | 0.8 km     |   |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 22 min     | 🚗 |
| Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 27 min | 🚗 |

## Skoler

|                                           |        |   |
|-------------------------------------------|--------|---|
| Sortland barneskole (1-7 kl.)             | 13 min | 🚶 |
| 299 elever, 20 klasser                    | 1.1 km |   |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)          | 11 min | 🚶 |
| 421 elever, 32 klasser                    | 0.9 km |   |
| Sortland videregående skole               | 13 min | 🚶 |
| 650 elever, 32 klasser                    | 1.1 km |   |
| Sortland videregående skole - Filial K... | 12 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| IONITY GmbH IONITY Sortland | 9 min  | 🚶 |
| Parkveien 10                | 13 min | 🚶 |

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

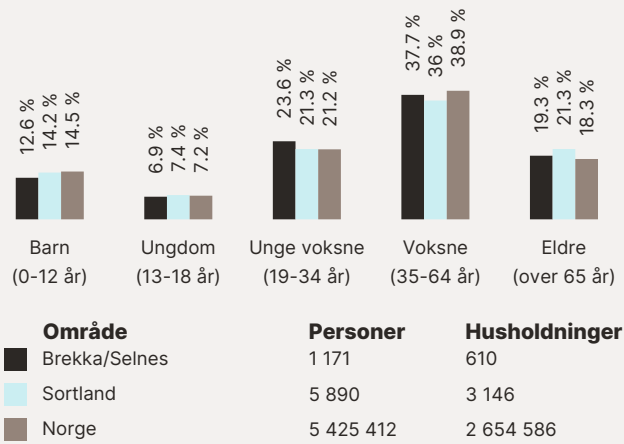


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) | 9 min  | 🚶 |
| 27 barn                            | 0.8 km |   |
| Vestmarka barnehage (0-5 år)       | 11 min | 🚶 |
| 81 barn                            | 1 km   |   |
| Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)      | 20 min | 🚶 |
| 10 barn                            | 1.8 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Kiwi Havnegata Sortland | 12 min | 🚶 |
| PostNord                | 1 km   |   |
| Rema 1000 Sortland      | 13 min | 🚶 |
| PostNord                | 1.1 km |   |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

 Støynivået  
Lite støynivå 83/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

## Sport

- 

Vestmarka ballbinge  
Ballspill

10 min   
0.9 km
- 

Sortland idrettsplass  
Ballspill, sandvolleyball

11 min   
0.9 km
- 

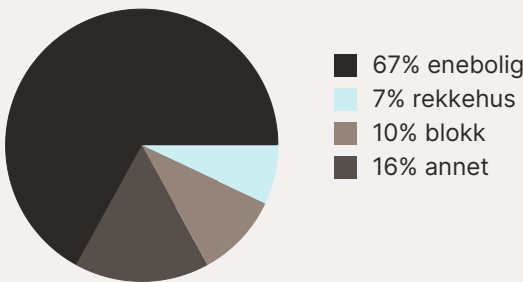
Expo Trening

12 min 
- 

Family Sports Club Sortland

15 min 

## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- 

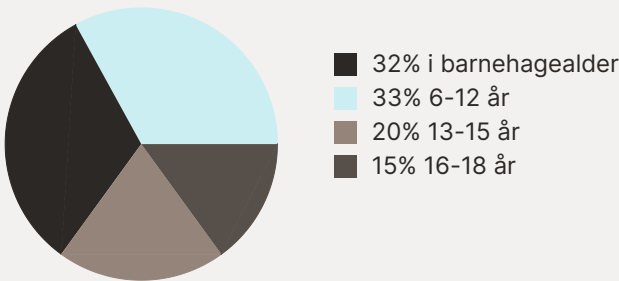
Skibsgården Senter

15 min 
- 

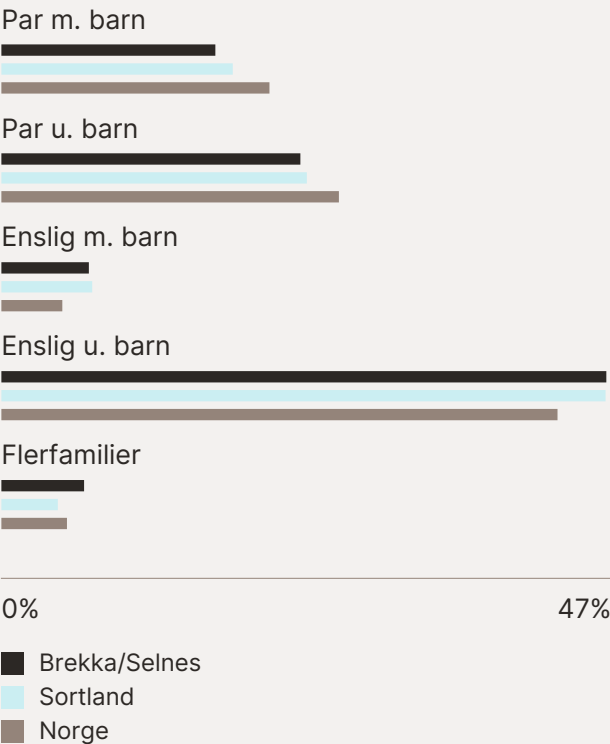
Apotek 1 Sortland

17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

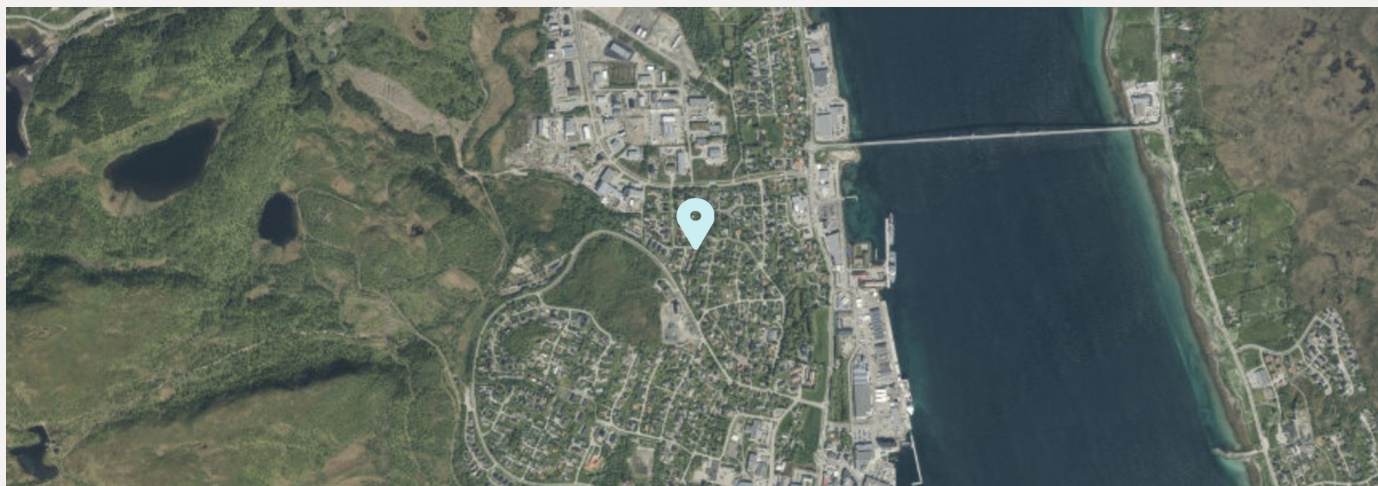


## Familiesammensetning



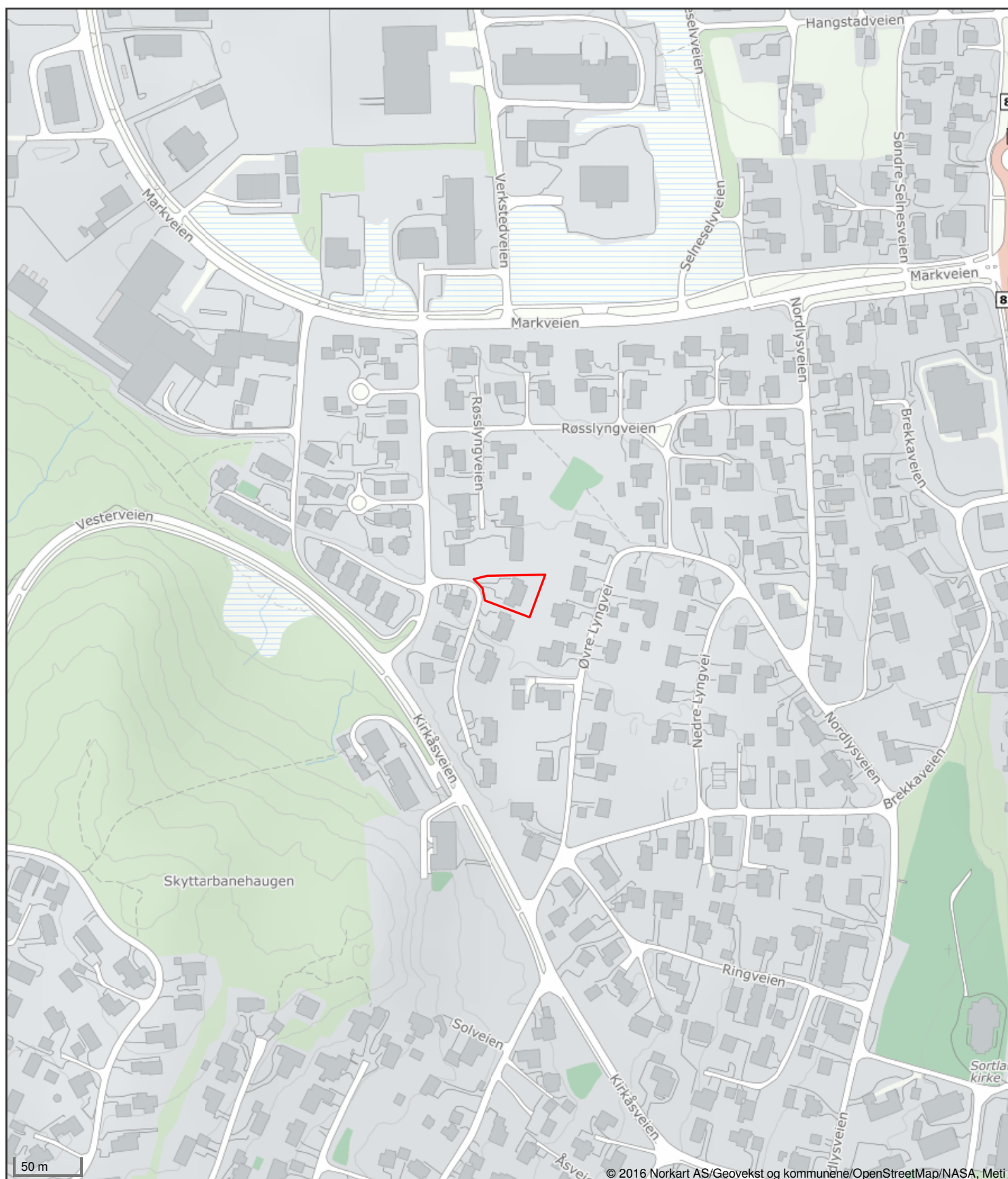
## Sivilstand

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





# Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1796//





# Sortland kommune

**Adresse:** Vesterålskata 57, 8400 SORTLAND

**Telefon:** 76 10 90 00

Utskriftsdato: 31.07.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|                   |                                |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 1870                           | <b>Gårdsnr.</b> | 15 | <b>Bruksnr.</b> | 1796 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Myrullveien 17C, 8402 SORTLAND |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                           |                                      |  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2014001                                                                                                                                                                                   |                                      |  |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027                                                                                                                                        |                                      |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                   |                                      |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                 |                                      |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 03.09.2015                                                                                                                                                                                |                                      |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf</a> |                                      |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                           | 1 153 m <sup>2</sup>                 |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                          | Boligbebyggelse,Nåværende            |  |
|                       | <b>Områdenavn</b>                                                                                                                                                                         | B                                    |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                           | 1 116 m <sup>2</sup>                 |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                   | 1994073                              |  |
|                       | <b>KPDetaljer</b>                                                                                                                                                                         | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1994073                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | V1 Sortland tettsted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.08.1994                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/173/V1%20Sortland%20tettsted%20revidert.pdf">- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/173/V1%20Sortland%20tettsted%20revidert.pdf</a><br><a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/174/V1%20Sortland%20tettsted%20revidert%20-2.pdf">- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/174/V1%20Sortland%20tettsted%20revidert%20-2.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 045 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger<br><b>Feltnavn</b> B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                       | <b>Delareal</b> 65 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelvei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       | <b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Id</b>             | 1963007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | Sortland bygningsdistrikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 29.11.1963                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf">- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 37 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Kommuneplanens arealdel

## Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

|                                                 |           | Eksisterende arealformål |           |             |            | Nytt arealformål |           |             |            |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------|------------|------------------|-----------|-------------|------------|
| Formål                                          | SOSI-kode |                          | Fargekode |             |            |                  | Fargekode |             |            |
|                                                 |           |                          | Hex       | RGB         | CMYK       |                  | Hex       | RGB         | 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  |
| Foretninger                                     | 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 |                  | AC6688    | 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      |                          | FFCC00    | 255-204-0   | 0-20-100-0 |                  | E6B800    | 230-185-0   | 0-17-90-0  |
|                                                 |           |                          | FFFFFF    | 255-255-255 | 0-0-0-0    |                  | FFFFFF    | 255-255-255 | 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 | 29-0-31    |
| 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   |  | CCCCCC | 204-204-204 | 0-0-0-20   |  | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40   |
|                                                                               |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0    |  | FFFFFF | 255-255-255 | 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   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Frnområde                      | 3040   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Park                           | 3050   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3800   |  | 99FF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |  | 669966 | 102-204-102 | 40-0-40-20 |
|                                |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 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   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Skyltefelt/øvingområde      | 4020   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Foretningsleir              | 4030   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Kombinerte militære formål  | 4800   |  | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-20-20 |  | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
|                             |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

|                                                                                                                                          |        |  |        |             |           |  |        |             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|-----------|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift                                                                                    | (5000) |  |        |             |           |  |        |             |           |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens reiselagsrunnlag | 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   |
| Ferdseil                                                                 | 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  |
| Drikkeevan                                                               | 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  |  | 00DFFD | 0-236-236   | 93-0-0-7   |
| Friluftsområde                                                           | 6700   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | 6800   |  | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0  |  | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0   |
|                                                                          |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0    |

1) Bredde på strepen i square er 2,5

### HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

#### FLATER

| Flater<br>Objekttype/Egenskap                | SOSI-kode                              | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, nytt | Anmerking                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KpFareSone                                   | 310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390 |                          |                     | 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                |                          |                     | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.                                                                                               |
| KpStøySone                                   | 210, 220, 230, 290                     |                          |                     | Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                                                              |
| KpInfrastrukturSone                          | 410, 430, 440, 450                     |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpGjennomføringSone                          | 810, 820, 830                          |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpAngittHensynSone                           | 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580 |                          |                     | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                       |
| KpBåndleggingSone                            | 710, 720, 730, 740, 750                |                          |                     | 000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring |
| (Arealst 1 og 2)                             |                                        |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan) | 910                                    |                          |                     | 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<br>Objekttype/Egenskap                                                                                    | Strek-tykkelse | Lengde | Mellom | Farge, nåværende<br>Symbol | Anmerking                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| KpGrense                                                                                                              | 1,0            | 5,0    | 2,0    | RGB 0-0-0                  | Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsone mot kommuneplanens arealdel.  |
| KpArealGrense                                                                                                         | 0,18           |        |        | RGB 0-0-0                  |                                                                             |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpDetaljeringsone | 0,5            | 4      | 1,5    | RGB 0-0-0                  | Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.              |
| KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense                                                                          | 0,5            | 4      | 1,5    | RGB 0-0-0                  | Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur. |
| KpBestemmelseGrense                                                                                                   | 0,5            | 2      | 2      | RGB 0-0-0                  |                                                                             |
| KpRegulertHøyde                                                                                                       | 0,20           | 2,0    | 1,0    |                            |                                                                             |

| Linjesymbol                       |           | Symbol-beskrivelse |      |         |                |         |      |      | Nåværende                                         |              |              | Nytt                    |             |           |
|-----------------------------------|-----------|--------------------|------|---------|----------------|---------|------|------|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|-----------|
|                                   |           | Lengde (mm)        |      |         | Mellomrom (mm) |         |      |      | Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt |              |              | Farge RGB 255-0-0 (rød) |             |           |
|                                   |           | Vertniv            |      | Vertniv |                | Vertniv |      |      | Vertniv                                           |              | Vertniv      |                         | Vertniv     |           |
|                                   | SOSI-kode | Tykkelse (mm)      | 1    | 2       | 3              | 1       | 2    | 3    | Tunnell 1                                         | På bakken 2  | Bro mv. 3    | Tunnell 1               | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| KpSamferdselLinje/..TYPESAMFLINJE |           |                    |      |         |                |         |      |      |                                                   |              |              |                         |             |           |
| 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  |                                                   |              |              |                         |             |           |
| Turvegturdrag                     | 1140      | 0,15               | 0,5  | 0,7     | 0,5            | 0,35    | 0,5  | 0,5  |                                                   |              |              |                         |             |           |
| Skitrekk <sup>1)</sup>            | 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 <sup>1)</sup>             | 1155      | 0,20               |      |         |                |         |      |      |                                                   |              |              |                         |             |           |
| Kollektivtrase                    | 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 |                         |             |           |
| Skipssled                         | 1161      | 0,3                |      | 0,8     |                |         | 0,5  |      |                                                   |              |              |                         |             |           |
| Småbåttled                        | 1162      | 0,2                |      | 0,5     |                | 0,4     |      |      |                                                   |              |              |                         |             |           |
| Motorferdsel i utmark             | 1163      | 0,4                |      | 0,3     |                | 1       |      |      |                                                   |              |              |                         |             |           |

|                                                                                           |      |      |  |     |  |  |     |  |  |                 |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--|-----|--|--|-----|--|--|-----------------|--|--|--|--|
| KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE                                                              |      |      |  |     |  |  |     |  |  |                 |  |  |  |  |
| 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 |
|---------------------------------------------|



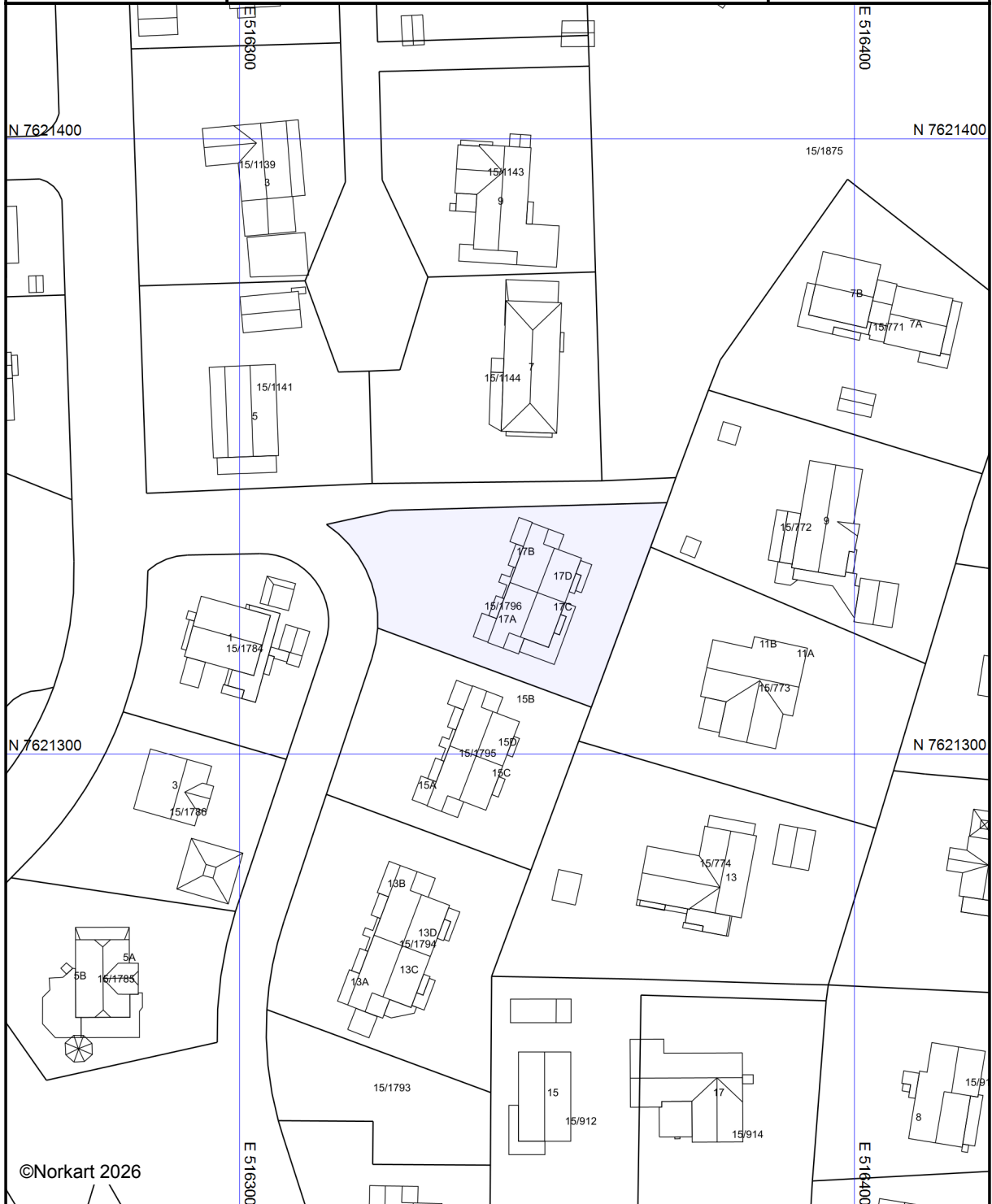
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1796/0/2  
Adresse: Myrullveien 17C  
Utskriftsdato: 31.07.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**



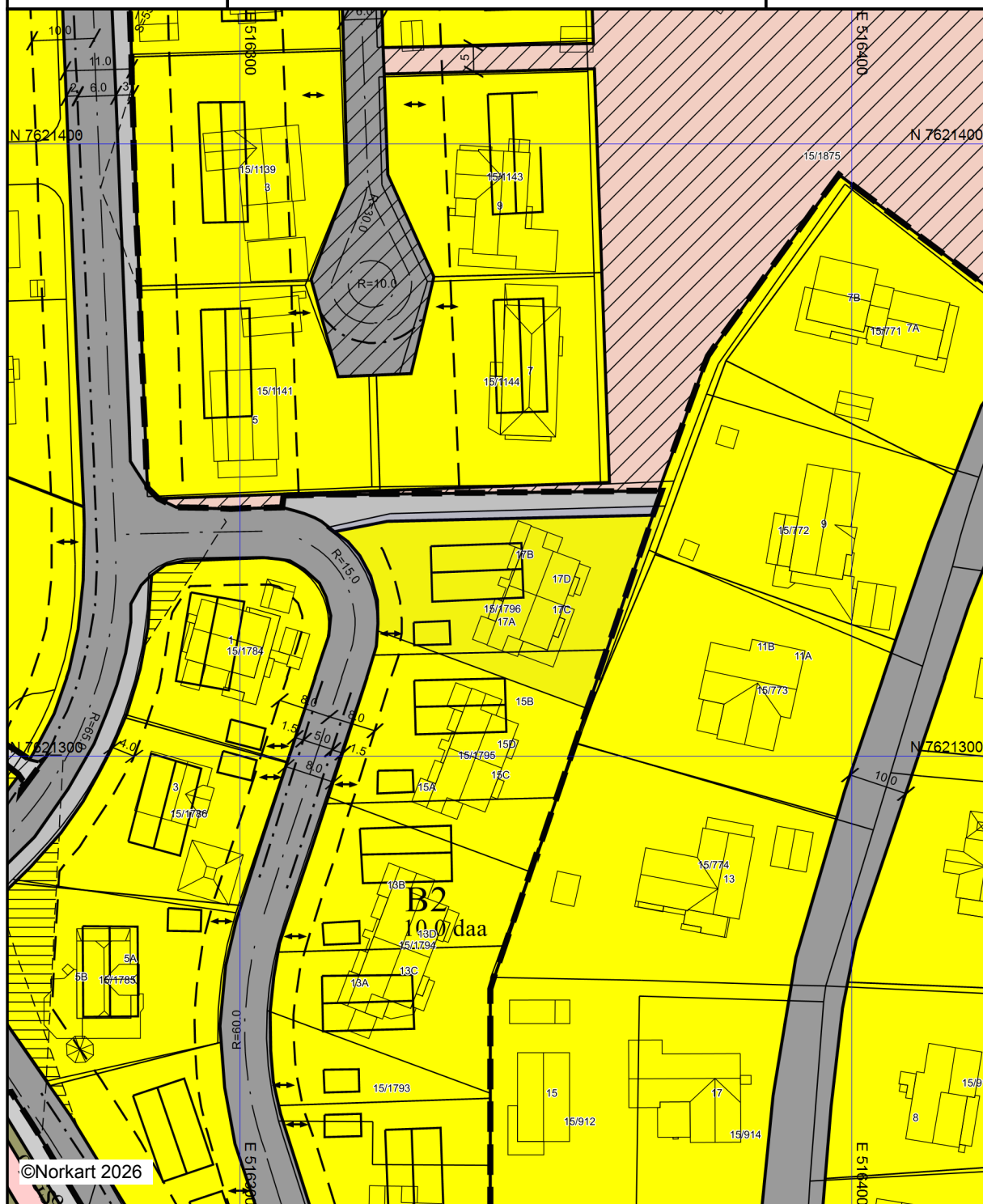
Sortland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1796/0/2  
Adresse: Myrullveien 17C  
Dato: 31.07.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

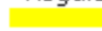


©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

 Felles avkjørsel

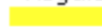
 Felles gangareal

 Annet fellesareal for flere eiendommer

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

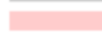
 Grense for restriksjonsområde

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert kjørefelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter  
til  
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

Byplanen foreligger utarbeidet i målestokk 1 : 2000, der det innenfor den viste begrensningsslinje er tegnet inn det regulerte vei- og gatenett, samt redegjort for plassering av offentlige plasser (torg, buss-stasjon, ferge, kai perkering m.v.) offentlige bygg, foruten tomtedeling i nye boligområder.

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

- A. Forretningsstrøk.
- B. Boligstrøk.
- C. Industristrøk.
- D. Fellesbestemmelser.

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

Bygningene skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4.

1. Bebyggelsen kan innredes til forretninger, kontorer, lager og servisebedrifter.
2. Formål som antas å ville medføre ulemper for naboene kan bygningsrådet henwise til industristrøk.
3. Nødvendige tjeneste-leiligheter kan bygningsrådet tillate innredet.

§ 5.

1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
- 2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.
- 2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.
3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellom brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

6. Selv om bygningsrådet kan tillate at en grunneier i første omgang bare går til delvis utbygging av sin eiendom, må det sendes inn byggemelding med tegninger for hele den prosjektert bygningsmasse på eiendommen.
7. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, dispensere fra denne vedtekts pkt.3 og 4.

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på maks. 2. etasjer og uthus, garasjer eller fløybygg i 1. etasje.
2. Bolighus skal legges minst 10,0 m. fra regulert gatelinje.
3. Garasje eller uthus skal legges minst 5,0 m. fra regulert gatelinje når det bygges som fløy til hovedhuset, ellers minst 10,0 m. fra gatelinjen.

§ 7.

1. Boligareale (brutto gulvareal ekskl. kjeller, loft, uthus og garasje) må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2. etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m. og 4 m. for henholdsvis 2. etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m<sup>2</sup>.

§ 8.

1. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra den viste tomtedeling.
2. Over 2 naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i eiendomsgrensen uten brannvegg når dette for øvrig ikke strider mot bygningsloven, forskriftene eller disse vedtekter.

§ 9.

Innredning av lokaler til annet formål enn bolig kan ikke tillates av bygningsrådet bare når det ikke medfører ulemper for naboene og når særlig forhold taler for det.

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 11.

1. Bebyggelsen kan innredes til industri og servisebedrifter, lager og kontorer.
2. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper for naboene, kan bygningsrådet henvise til bestemte deler av det regulerte industri-~~areal~~ -areal.
3. Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate tjenesteboliger innredet, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Hvor det i planen er vist plasser eller isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Kvartaler med eksisterende tomtedelingen og bebyggelser er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2. Innenfor nye industristrøk kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov, etter grensen som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
3. Det regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensningsslinjer for bebyggelsen, som for øvrig kan legges til rette på den måte som bygningsrådet finner mest mulig tjenlig for strøket.

§ 14.

1. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvor grensen for bygghøyde og utnyttingsgrad for tomten skal settes. Byggehøyde på maks. 2 etasjer kan bygningsrådet dispensere fra i særlige tilfeller.
2. Grunneierene skal sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport, av- og pålasting, samt garasje - og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjennes såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utformning og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet eller strøket i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngravler, som etter bygningsrådet - rådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 18.

1. Bygningene skal ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1, kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført bare hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av enkeltrom på loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis innenfor rammen av bygningslovens § 114 pkt. 2, etter at brannstyres og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabo-  
grense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når  
det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst  
erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to  
eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til  
nabogrense. Slik plassering av bygningene kan også bestem-  
mes av bygningsrådet.

§ 19.

1. For offentlige bygninger innenfor områdene A, B og C gjelder  
ikke bestemmelsene om etasjetall når bygningene føres opp  
av brannfaste materialer.
2. For offentlige bygninger på tomter som er regulert åpent  
i parkmessige omgivelser, tar bygningsrådet i hvert enkelt  
tilfelle standpunkt til tomtens begrensnings og bebyggelsens  
karakter og volum.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen  
ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling,  
og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utformning.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende  
trapper.
2. Gjerdenes høyde, utførelse og farge skal godkjennes av  
bygningsrådet.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i  
bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet  
til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved  
private servitutter å etablere forhold som strider mot disse  
vedtekter.

---

Sortland, 3. des. 1963.

FORSLAG TIL

REVISJON AV

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

REGULERINGSPLAN "V1 - SORTLAND TETTSTED"

Dato: 09.03.94

§ 1, andre avsnitt skal lyde:

Området reguleres til følgende formål:

- Boligområde
- Offentlig trafikkområde

§ 2, første setning skal lyde:

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende eneboliger og/eller flerbruksboliger.

§ 4, linjene 2 og 5:

Ordet "bolighuset" endres til "bolighusene".

§ 6, ny tekst skal lyde:

Feltutbygger skal utarbeide detaljert bebyggelsesplan som en del av byggemeldingen.

§ 8, ny tekst skal lyde:

Områdene skal planlegges slik at fellesarealer sikres i samsvar med PBL § 69, pkt. 1.

REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR  
REGULERINGSPLAN "V1 - SORTLAND TETTSTED"

Siste revisjon: 16.05.94  
Vedtatt av kommunestyret:....18..08..94....

§ 1 OMFANG

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- § 3 Byggeområder
- § 4 Offentlige trafikkområder
- § 5 Spesialområder

§ 3 BYGGEOMRÅDER (BOLIGER)

§ 3.1

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende eneboliger og/eller flerbruksboliger. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m for 2 etasjes hus eller 4 m for hus med 1 etasje. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m. Bygningene skal ha saltak med vinkel 20-25 grader.

§ 3.2

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.- Feltutbygger skal utarbeide detaljert bebyggelsesplan for hele feltet som en del av byggemeldingen.

§ 3.3

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke større enn 30 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og eventuell frittliggende bod skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selv om de ikke skal oppføres samtidig.

§ 3.4

Utnyttelsesgraden for området som helhet skal ikke overstige 20 %. Utnyttelsesgraden er her definert som forholdet mellom bygningens bruksareal og tomtas netto grunnareal.

### § 3.5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utforming, samt at bebyggelsen samlet får en god form og materialbehandling. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på bygningene.

### § 3.6

Områdene skal planlegges slik at fellesarealer sikres i samsvar med PBL § 69, pkt. 1.

### § 3.7

Atkomst til tomt skal være som angitt på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom bebyggelsesplan eller situasjonsriss ved byggemelding.

## § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### § 4.1

Markvegen reguleres i totalbredde 15 m som vist på plankartet, med kjørebane 6 m, skulder 2 m på sørsida og skulder 3 m samt gang-/sykkelveg 4 m på nordsida.

### § 4.2

Vestervegen reguleres i totalbredde 14 m som vist på plankartet, med kjørebane 6 m, skulder 2 m på nordsida og skulder 2 m samt gang-/sykkelveg 4 m på sørsida.

### § 4.3

Myrullvegen reguleres i totalbredde 11 m som vist på plankartet, med kjørebane 6 m, skulder 2 m på vestsida og fortau 3 m på østsida.

### § 4.4

"Veg 1" reguleres i totalbredde 8 m som vist på plankartet, med kjørebane 5 m og skulder 1,5 m på hver side.

### § 4.5

Det etableres en gang/sykkelveg med totalbredde 4 m i nordenden av felt B2.

## § 5 SPESIALOMRÅDER

Spesialområde S1 etableres som et 10 m bredt "isolasjonsbelte" mellom felt B3 og industriområde "Vestmarka II" som vist på plankartet. Området beplantes i samråd med kommunegartneren.

## § 6 TILLEGGSBESTEMMELSER

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens intensjoner.

### REGULERINGSPLAN "VI - SORTLAND TETTSTED"

I medhold av Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77, åjourført med endringer senest av 11. juni 1993 nr. 85, § 27-2, pkt. 1, har Sortland kommunestyre i møte den 00.00.94, i sak 00/94 vedtatt overnente reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplanen er inntegnet på dette kart i henhold til kommunestyrets vedtak.

**Sortland Kommune**

**Ordfører**

  
Ronald Steen  
ordfører

  
Kjersti L. Løkse  
teknisk sjef