

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Selnesveien 14 A, 8402 SORTLAND

 SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 2092

Andelsnummer 21

Markedsverdi

1 950 000

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



Befaringsdato: 10.07.2026

Rapportdato: 14.07.2026

Oppdragsnr.: 14926-1296

Eiendomsverdi ref nr: DH3190

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



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 tilleggbygg 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.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

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

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

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

Fellesarealer og utvendige forhold.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom fra 2005 (byggeår).

Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Våtrommet har ukjent tettesjikt.

Våtrommet har plastsluk.

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

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på kjøkken med laminat på gulv og malte plater på vegger med fliser mellom underskap og overskap.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Halvintegerte hvitevarer.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Besiktiget i rørskap.

Avløpsrør av plast, fra byggeår.

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

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, fra byggeår.

Varmepumpe luft-til-luft, fra 2011.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er røykvarslere og brannsløkkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Murt ringmur med utvendig slemmet overflate over terreng.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger kun tegning av snitt og fasade mot sør i bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Det er dermed ikke mulig å vurdere fasader eller rominndeling.

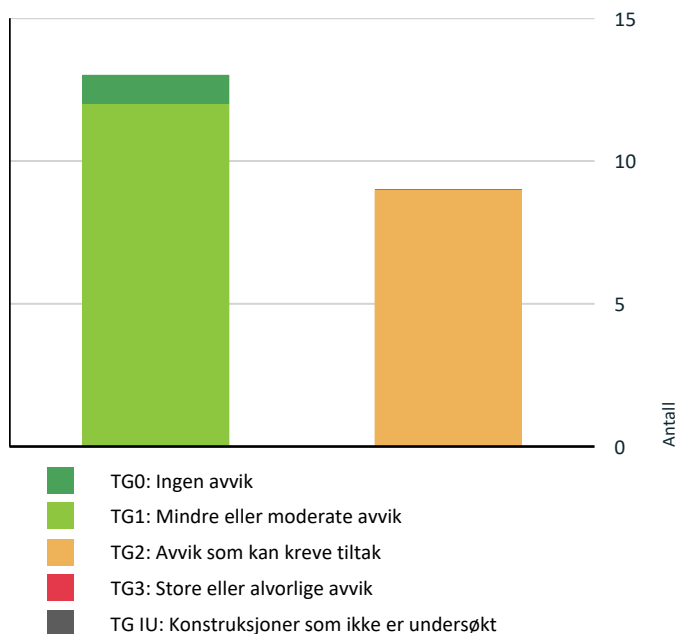
Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

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

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

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

Tilstandsrapporter for andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andelen.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Iht. eier

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

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

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Ytterdører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesarealer og utvendige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent tettesjikt.

Tettesjikt på gulv og vegg er ikke dokumentert eller påvist.

Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

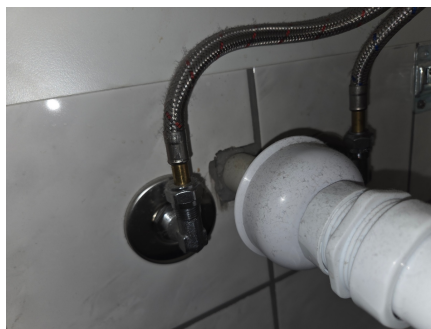
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-luft

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt ringmur med utvendig slemmet overflate over terreng.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
 - Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
 - Mangler ved håndsløkkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
 - Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Iht tidligere takst/eier, forutsettes korrekt.

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med en variant av pulttak-konstruksjon tekket med papp e.l. og taknedløp av stål.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

Betonggulv. Murt ringmur på bakvegg.

Leddport med elektrisk portåpner. Lader for elbil.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

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

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 650 000

Tillegg for andel fellesformue + 17 000

Fradrag for andel felles gjeld - 706 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Leilighet/andel beliggende i 1. etasje i horisontaldelt tomannsbolig på Selnes, nord i Sortland sentrum.

Leiligheten/andelen gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

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

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

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

Garasje

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

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

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

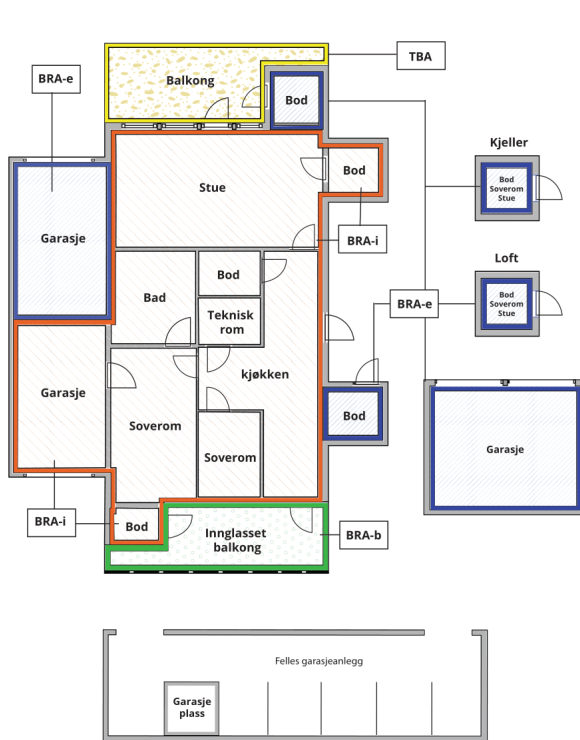
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	13
Krypkjeller					
SUM	75				13
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegning av snitt og fasade mot sør i bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Det er dermed ikke mulig å vurdere fasader eller rominndeling.

Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2092		0	2238 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Selnesveien 14 A

Hjemmelshaver

Selnes Boligpark Borettslag

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	5 000	17 000 13.07.2026	706 000 13.07.2026

Årsregnskap

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

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Øvre Selnesveien 14 A, 8402 SORTLAND

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvre Selnesveien 14 A

Postadresse

Øvre Selnesveien 14 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Mai-23

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Siden mai 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Lagesen, Marianne Bakke

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 10862368

Egenerklæringsskjema

Name

Marianne Bakke Lagesen

Date

2026-08-04

Identification



Marianne Bakke Lagesen



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



Adresse

Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND

Dato for energimerking

20.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-336071

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

24408337

Gårdsnummer

15

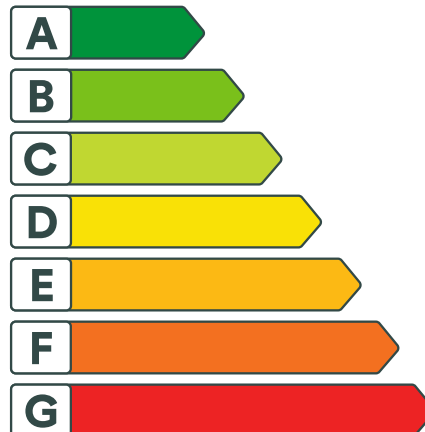
Bruksnummer

2092

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

173,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 011 kWh



Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND



Detaljering

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



Øvre Selnesveien 14A, 8402 SORTLAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

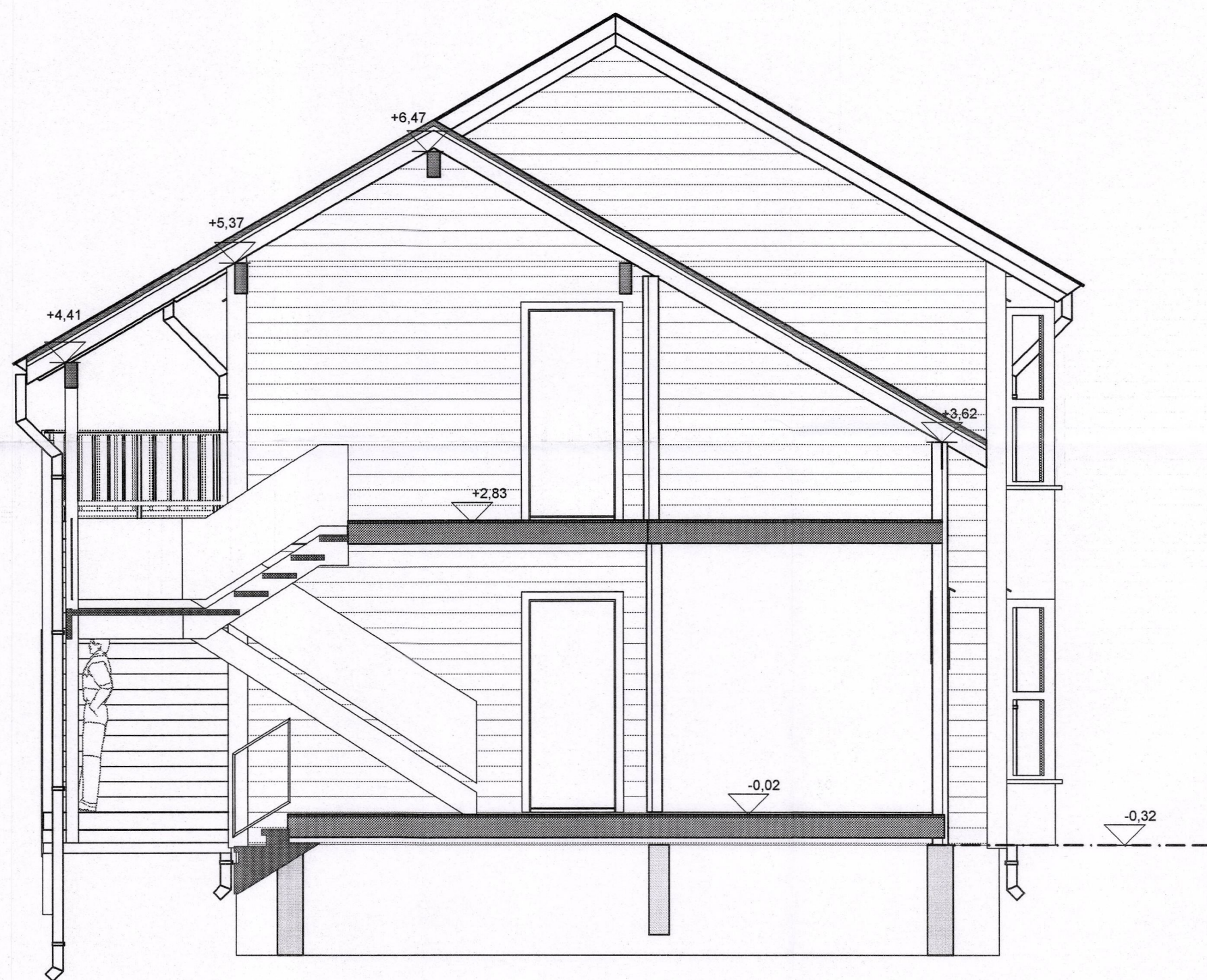
<https://www.enova.no>



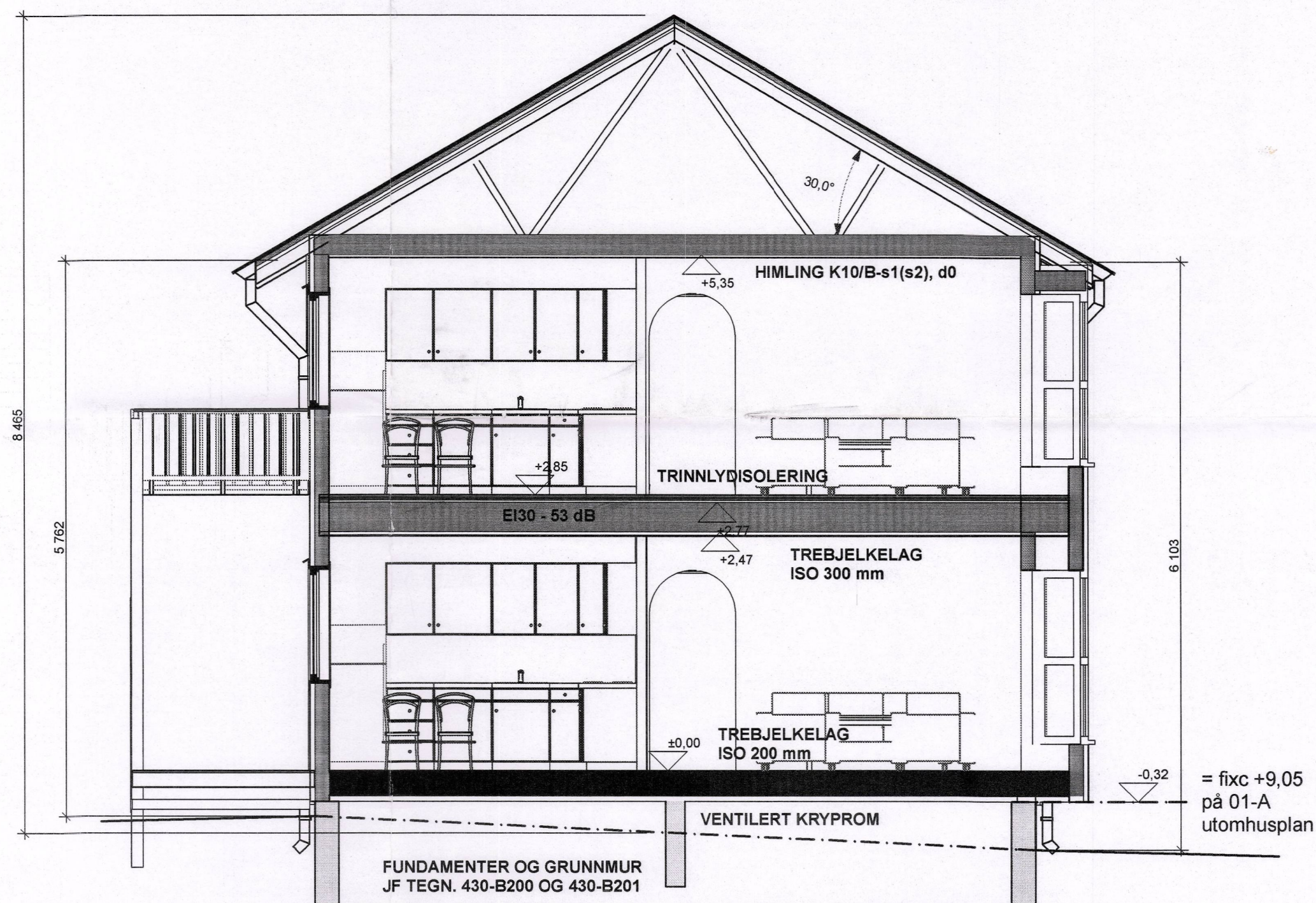
Ferdigattest				
Eiendom/byggested: Øvre Selnes vei 12A, 12B, 12C, 12D, 14A, 14B, 14C, 14D, 16A, 16B, 16C og 16D		Gnr.: 15	Bnr.: 2092	Fnr.: Snr.:
Tiltakstype: Seks horisontaldelte tomannsboliger				
Dato søknad om tiltak: 07.04.2005	Rammetillatelse gitt: 02.06.2005	Igangsettingstillatelse gitt: 03.10.2005	Dato søknad om ferdigattest: 27.06.2018	
Søker: Prosjektservice Olav Hansen				
Tiltakshaver: Star Eiendom AS				
Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.				
Vedtaksdato: 04.07.2018		Delegasjonssaksnummer: 267/18		
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jfr. PBL § 20-1 bokstav d.				
Eventuelle merknader:				

Sted og dato: Sortland 04.07.2018	Underskrift:  Kato Lund
Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (forvaltningsloven § 28). En eventuell klage må være skriftlig og sendt til Sortland kommune innen 3 uker etter at Dere har mottatt dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang. Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.	

(1) Avsender (forvaltningsorgan)		Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak	
Sortland kommune Tekniske tjenester Postboks 117 8401 Sortland		(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)	
e-post: postmottak@sortland.kommune.no		(2) Vedtakets dato	(3) Vedtak
		04.07.2018	267/18
(4) Mottaker		(5) Klageinstans	
Star Eiendom AS Postboks 173 8401 SORTLAND		Fylkesmannen i Nordland	
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtaket De har mottatt.			
Klagerett	Den som vedtaket retter seg mot, har rett til å klage på vedtaket.		
Hvem sendes klagen til	Klagen sendes til den som har fattet vedtaket (oppført i rubrikk (1)). Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli sendt videre til klageinstansen (oppført i rubrikk (5)).		
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottar dette brevet. Eller det tidspunkt De eller Deres representant er gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart om klagen er sendt inn i rett tid, bør De oppgi dato for når De mottok dette brevet. Dersom klagen er sendt for sent, kan den avvises. De kan søke om å få forlenget klagefrist, dette må gjøres skriftlig, og De må angi årsaken til at De ønsker utsatt klagefrist.		
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vedtaket ikke er begrunnet, kan De kreve å få en begrunnelse før fristens utløp. Ny klagefrist blir da regnet fra De mottar begrunnelsen.		
Innholdet i klagen	Klagen må inneholde opplysninger om: – Hvilket vedtak det klages på. – Årsaken til at det klages. – Den eller de endringer som ønskes. – Eventuelle manglende opplysninger i vedtaket. – Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må underskrives.		
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om det er levert klage, kan vedtaket normalt gjennomføres i henhold til vedtaket. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Så fremt det ikke fremgår av vedtaket at det ikke gis oppsettende virkning av vedtaket.		
Rett til å se saksdokumenter og kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i Forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må da ta kontakt med oss (rubrikk (1)). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, og om fremgangsmåten og reglene for saksbehandlingen.		
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt redsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket blir endret til Deres fordel, kan De etter Forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (rubrikk (5)) vil orienter Dem om retten til å kreve slik dekning.		
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.		
Særlige opplysninger:			



S-trapp



S-1

OPPBYGNING AV BYGNINGSDELER
JF. SYSTEM OG DOKUMENTASJON
FRA OVERHALLA

ANGITTE HØYDER
PÅ DENNE TEGNING REFERERER TIL
OVERKANT GULV 1. ETASJE SOM 0.0

OVERKANT GULV 1. ETASJE
TILSVARER fixC +9,37 PÅ TEGN 01-A
ØVRE SELNES VEG ER fixC +9,40

REV. B 12.12.05 PÅFØRT TEKST

MBSS

Star eiendom AS 8400 Sortland

**Selnes II
Bygg B Snitt**

MÅL: 1:50

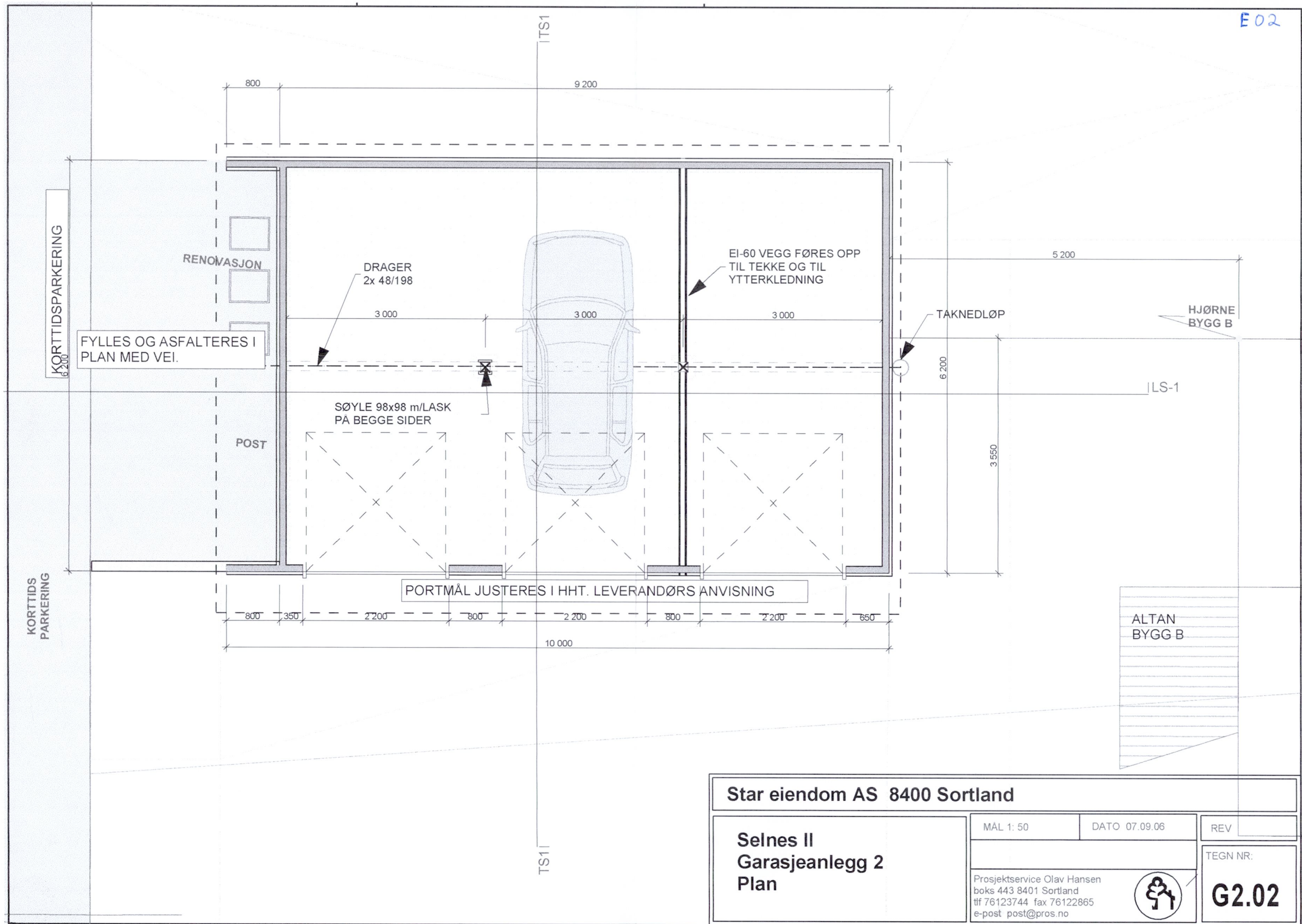
REV B

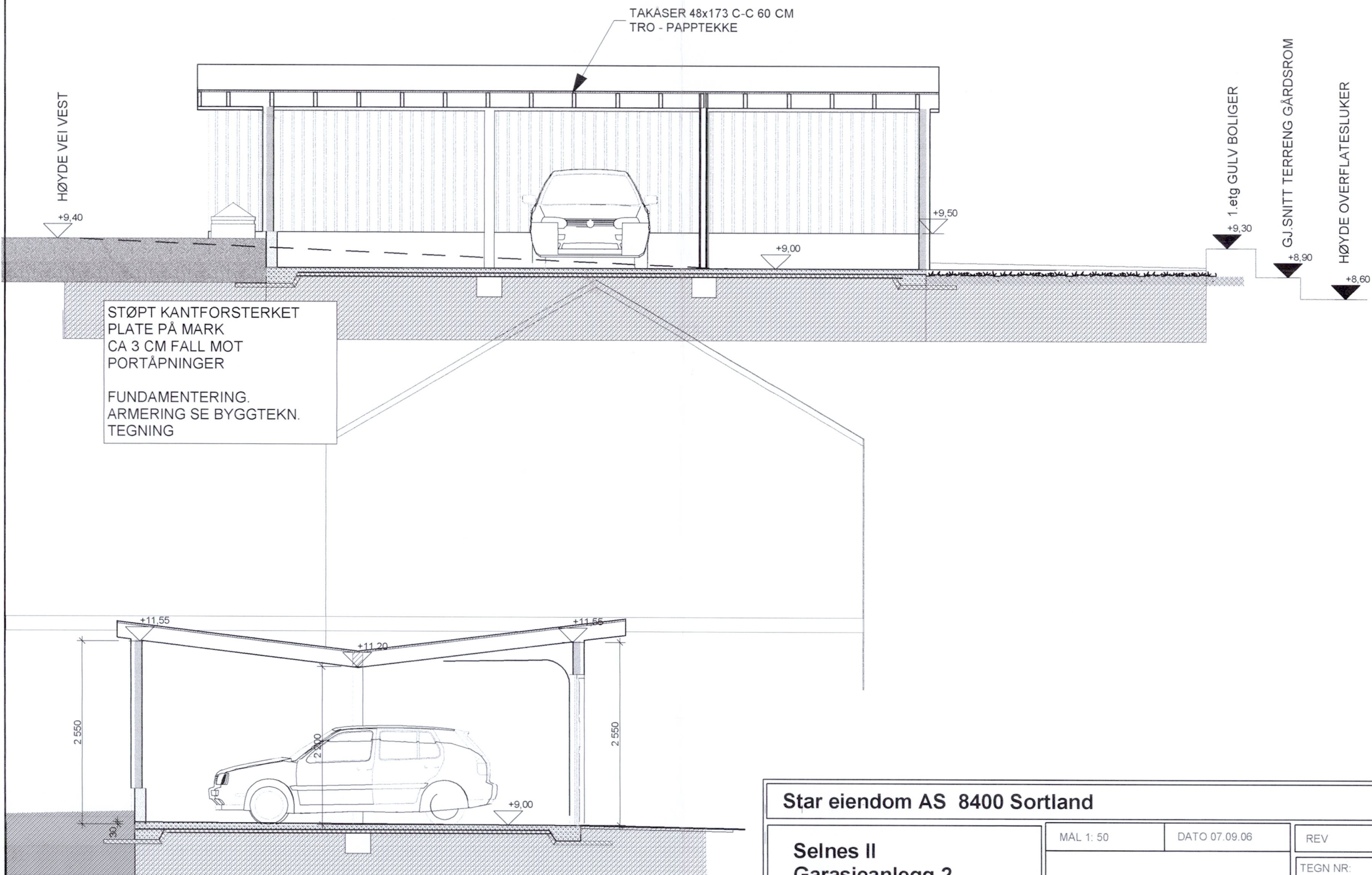
Arbeidstegning

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



Ba.13





Star eiendom AS 8400 Sortland

Selnes II
Garasjeanlegg 2
Snitt

MAL 1: 50

DATO 07.09.06

REV

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



TEGN NR:

G2.03



Arkivkopi

Prosjektservice Olav Hansen

Pb. 443
8401 SORTLAND

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

Det vises til mail fra oss dat. 11.01.06.

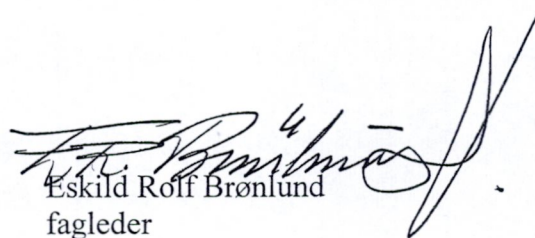
Bygningsmyndigheten har den 17.01.06 mottatt endringsmelding hvor Overhalla Industrier AS søker om ansvar som prosjekterende. Meldingen er sendt oss uten at ansvarlig søker (Prosjektservice O. H.) har skrevet under. Ansvarlig søker skal kvalitetssikre dokumenter som sendes til bygningsmyndigheten og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

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

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

Med hilsen

Ottar Skog
Enhetsleder Myndighet


Eskild Rolf Brønlund
fagleder

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

VEDLEGG 11



SORTLAND KOMMUNE

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

Særutskrift

UTBYGGINGSAVTALE STAR EIENDOM AS –
ØVRE SELNES

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
039/00	Teknisk utvalg	13.06.00
81/00 69/00	Formannskapet Kommunestyre	15.06.00 22.06.00

Dokumenter i saken

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

Bakgrunn for saken:

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

Kommentarer:

Utbyggingsavtalen stiller krav til utbygger om utarbeidelse av tekniske planer for utbyggingsområdet. Alle planer skal være godkjent av Sortland kommune før utbygging igangsettes. Byggearbeider på tomtene kan ikke starte før kommunens godkjenning og overtakelse av alle anlegg har funnet sted.

Gjennom godkjenning av planer samt rett til deltagelse på byggemøter samt å føre kontroll med anleggene, stiller Sortland kommune krav til kvalitet på oppfølging av anleggene samt krav til entreprenørens kvalifikasjoner.

Anlegg som skal overtas av Sortland kommune:

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

Tekniske anlegg så som veier, gatelysanlegg, vannanlegg, avløpsanlegg, overtas vederlagsfritt av Sortland kommune til drift og vedlikehold etter at disse er ferdigstilt og godkjent av Sortland kommune.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over privat eiendom, vil Sortland kommune bli sikret rettigheter til fremtidig drift og vedlikehold av disse ved avtale.

Økonomiske forpliktelser:

Vann og avløp til feltet tilknyttes eksisterende vann- og avløpsledninger i vei 3 nord for feltet. Se vedlagte utarbeidet plan for tekniske anlegg.

Utbygger bekoster all opparbeidelse av boligfeltet.

Diverse planer:

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

Asfaltering:

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

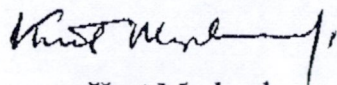
Vi har beregnet asfaltkostnadene etter dagens priser inklusive nødvendig oppretting av veilegemet til kr. 119.440,-. Dette beløpet innbetaler utbygger til Sortland kommunes såkalte "asfaltfond", og innbetalt beløp kan kun brukes til asfaltering i Selnes boligfelt, se vedlegg 4 til utbyggingsavtalen.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

Vurderinger:

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

Innstilling:

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



Kurt Myrland
rådmann

Torgeir Tobiassen
prosjektleder

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

Vedtak i formannskapet 15.06.00:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i kommunestyret 22.06.00:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Retts utskrift:
Håvard S. Holm

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

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

Andelseiere

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

Vegadresse: Øvre Selnesveien 14 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

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

Etasjer

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

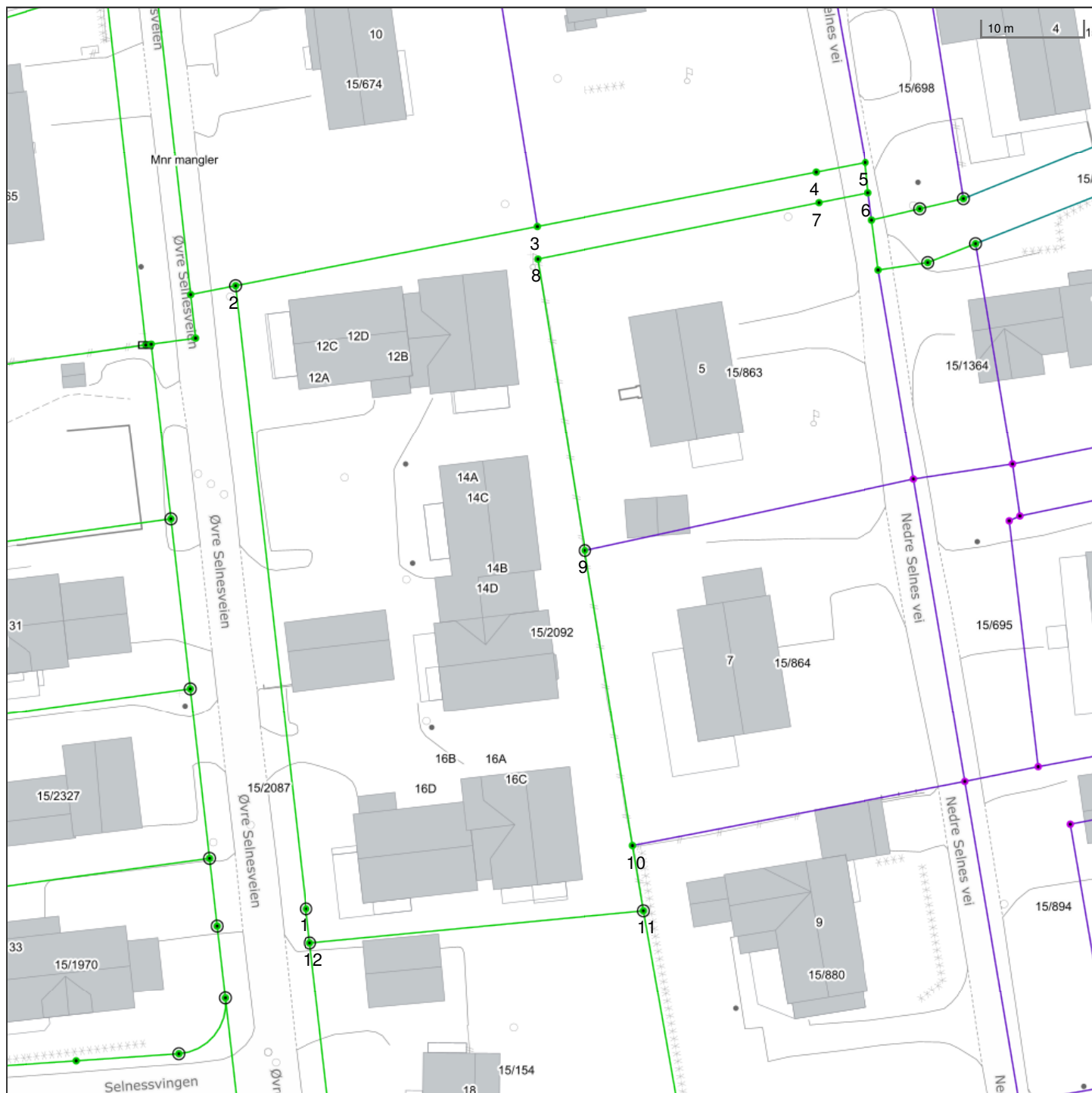
Borettslag

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

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	15/2327	557.5	
Grunneiendom	15/2092	2238	

Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/2092//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 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 ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 238,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7621947,97	Øst	516610,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7621919,97	516602,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,40			
2	7621981,89	516594,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,37			
3	7621987,95	516624,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,63			
4	7621993,52	516652,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,24			
5	7621994,51	516657,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
6	7621991,51	516657,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01			
7	7621990,5	516652,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
8	7621984,73	516624,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,50			
9	7621955,8	516629,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,34			
10	7621926,47	516634,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,74			
11	7621920	516635,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,57			
12	7621916,59	516602,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,39			



Sortland kommune

Adresse: Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

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

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sortland kommune

Grunnkart

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

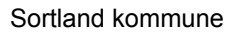


UTM-33

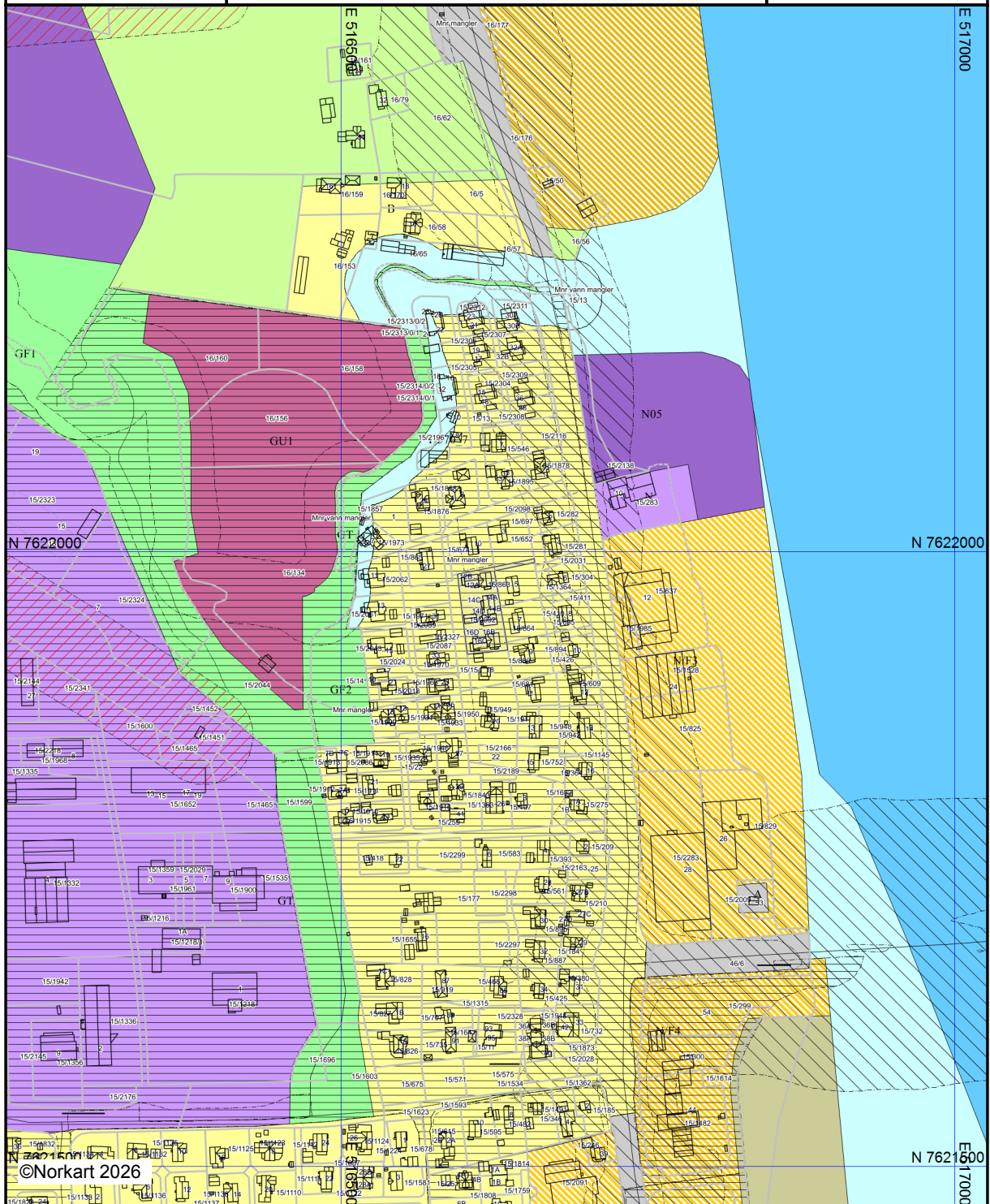
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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.



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



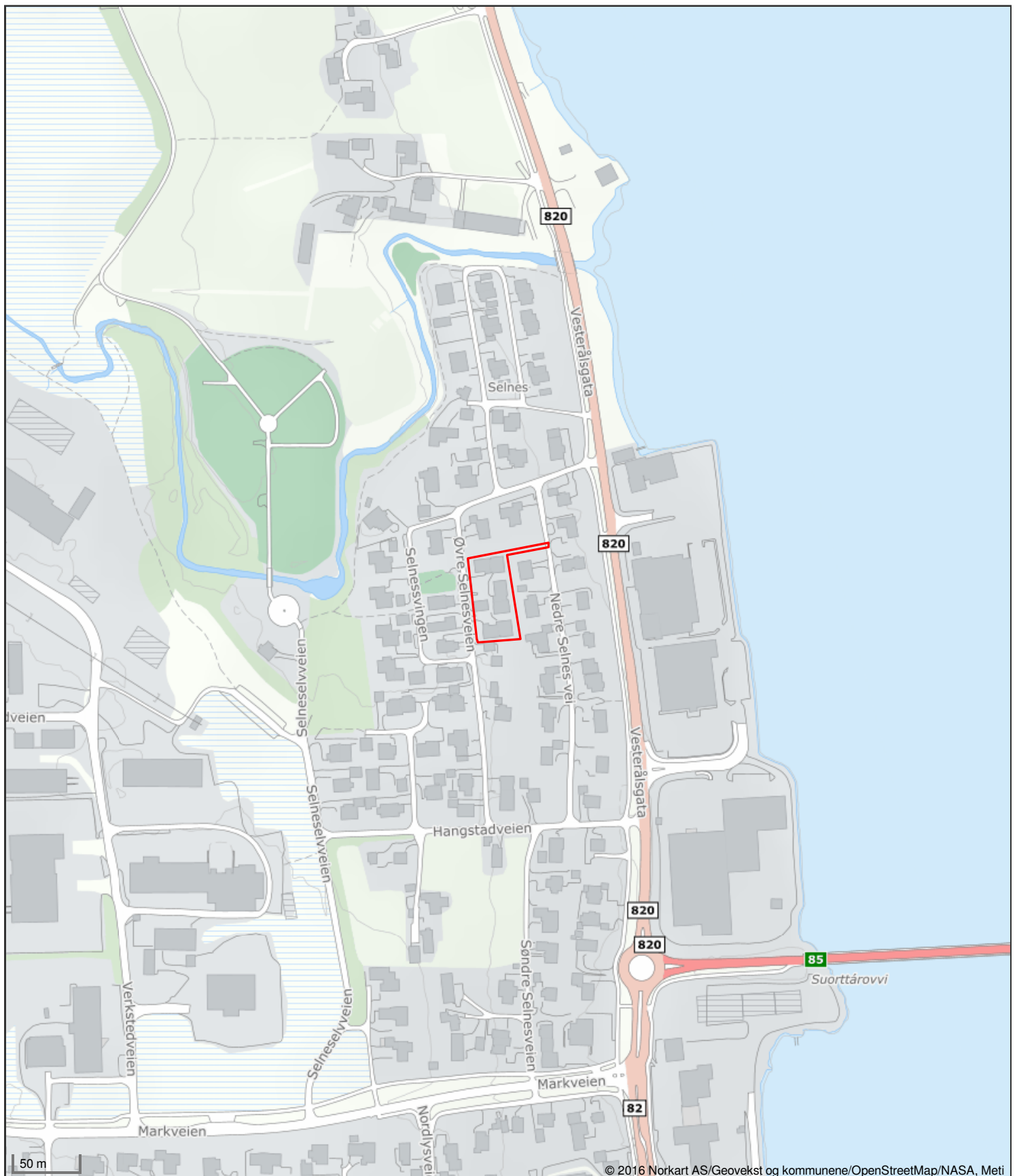
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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

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



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2092//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	2092	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Selnesveien 14A, 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.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	245 m ²	
	KPHensynsonenavn	1992068	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	2 238 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 992 m ²	
	KPHensynsonenavn	2000161	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000161	
Navn	Selnes boligområde	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.05.2000	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/274/Reguleringsendring%20av%20Selnes%20boligomr%c3%a5de.pdf	
Delarealer	Delareal	19 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Søppeloppstillingsplass
	Delareal	1 943 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	30 m ²
	Formål	Turvei
	Feltnavn	F3
Id	1992068	
Navn	Selnes boligområde	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.12.1992	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/166/RP_1870_1992_068_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	84 m ²
	Formål	Turvei
	Delareal	27 m ²
	Formål	Leirplass
	Delareal	119 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B4
	Delareal	16 m ²
	Formål	Kjørevei

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		CCCCC	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		CCCCC	204-204-204	0-0-0-20			999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20			66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0			FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27			838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0			FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800		CCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0			999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)								
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020								
Turdrag	3030								
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
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		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= 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
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	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerking
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringsGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
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			
	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							
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5							
Skitrekk ¹⁾	1143	0,10					0,3								
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4							
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3		0,5							
Taubane ¹⁾	1155	0,20													
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7							
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														
Vann	1165	0,1		2,0			1,0							
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5							
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5							
Overvannstrase	1168	0,1		2,0			0,5							

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdseilPunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR DEL AV SELNES BOLIG-OMRÅDE, SORTLAND.

11.01.00

§ 1 Generelt

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

1.2 Bebyggelsesplanen inneholder:

Byggeområder:	Frittliggende småhusbebyggelse	B6-B7
	Konsentrert småhusbebyggelse	B1-B5
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei	T1
Offentlige friområder:	Tur -/gangvei	F 1-3
Spesialområder:	Område for kommunalteknisk virksomhet Trafo	
Fellesområder:	Felles avkjørsel	FAV 1-3
	Lek- og oppholdsareal	PL

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder B1-B5 og B6-B7

2.1.1 Generelle bestemmelser for boligområder

Områdene skal nyttes til boliger og tilhørende anlegg i 2-3 etasjer. Sokkeletasje tillates kun for B4-B5. Det er avsatt plass til søppelhåndtering. Takform er prosjektavhengig. Området kan bebygges i flere byggetrinn.

2.1.2 Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse B6-B7

BYA = 25% for frittliggende småhusbebyggelse.

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

2.1.3 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B1-B5

BYA = 30%

Det kreves 1 p-plass pr boligenhet.

Maks 2 etasjer for områdene B1-B3

Maks 3 etasjer for områdene B4-B5

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 T1 Kjørevei. Øvre Selens veg forlenges. Vegen betjener adkomst til boligtomtene i områdene B1-2, B7 med gårdsnr 865, og del av B3 med gårdsnr 1933.

§ 4 Offentlige friområder

- 4.1 Eksisterende vegetasjon av god kvalitet som har verdi som klimavern eller annen type skjerming, skal bevares.
- 4.1.1 F 1-3 skal benyttes til turvei/gangvei.

§ 5 Spesialområder

- 5.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.
- 5.1.1 Trafo
Området skal nyttes til trafostasjon med tilhørende adkomst –og betjeningssone. Tomta inngjerdes med høyt, klatresikkert gjerde.
- 5.2.1 Området skal brukes til plassering av avfallsbeholdere.

§ 6 Fellesområder

- 6.1 Område for felles adkomst/avkjørsel FAV 1 – 3.
Felles private adkomster skal drives i samarbeide mellom de som nytter adkomsten.
Felles/privat trafikkområde FAV 4.
- 6.1.1 Adkomsten FAV 1 er felles for boligtomtene i B4-6 (gårdsnr. 1876 og 1857) og del av B3, og kan bygges ut etappevis

Adkomsten FAV 2 er felles for boligtomtene, med bruksnr 1933 og 1934, i del av B3,.

Adkomsten FAV 3 er for del av bruksnr. 1934 i B3.
Vegen benyttes også som adkomst til Lekeplass FL 1
- 6.1.2 Område for felles lekeareal for barn PL.
Området skal nyttes til felles nærlekeplass for barn. Anlegget skal spesielt tilpasses/opparbeides for barn i alderen 1-6 år. Området skal sikres mot veg med vegetasjon/gjerde el.l. Lekeplass skal anlegges og ferdigstilles før berørte bygninger gis brukstil-latelse.
- 6.1.3 Området skal fungere som et fullverdig rekreasjons –og lekeområde for alle beboer-grupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på at appa-rater i området skal benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

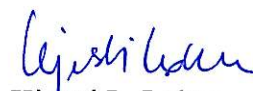
§ 7 Fellesbestemmelser/Rekkefølgebestemmelser

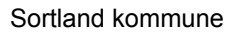
Øvre Selnes veg opparbeides i henhold til reg.plan/kommunal standard (vegbredde, bæreggrad, fast dekke) før berørte bygninger gis brukstillatelse. Byggeplan for Øvre Selnes veg skal også omfatte fartsdempende tiltak. Tilliggende vann -og avløpsanlegg skal være opparbeidet til kommunal standard før berørte bygninger tas i bruk.

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV SELNES BOLIGOMRÅDE, SORTLAND KOMMUNE.

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 28.06.1996, § 27-2 pkt. 1, har Sortland kommunestyre i møte den 10.05.00, i sak 22/00, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Reguleringsplan og bestemmelser er i henhold til kommunestyret vedtak.


Ingolf Markussen
Ordfører


Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef



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

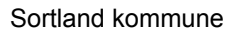


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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



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



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

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Leirplass
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Grav- og urnelund
-  Frisiktsone ved veg
-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SELNES
BOLIGOMRÅDE, SORTLAND TETTSTED**

Datert: 29.07.91

Revidert: 01.11.91

Ny revidering i henhold til plankartet: 09.10.92

Kommunestyrets vedtak: 100/92

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDE

-Boliger

(B1; 37,84,85,87,1-3. B2; 86,88,4-10. B3; 11-19.
B4; 20-36, B5; 38-41, B6; 42-52, B7; 53-63
B8; 64-73. B9;74-83)

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

-Kjøreveg

-Gang/sykkelveg

-Parkeringsplass (T1)

III. FRIOMRÅDER

-Turveg

-Lek (Fr1 og Fr5-8)

IV. SPESIALOMRÅDER

-Bevaringsverdig bebyggelse (S2-S4)

-Gravlund (S1)

-Frisiktsoner ved veg

V. FELLESOMRÅDER

-Felles avkjørsel (F1-F9)

VI. OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL

-Friområde/spesialområde (klimavernsone) (Fr/Spl-Fr/Sp4)

§ 2

BYGGEOMRÅDER

1. Bygningenes funksjon:

I område skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det innredes til mindre verksteder, forretninger, rom til sosiale formål m.m., som etter bygningsrådet skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. forurensning, trafikk, m.m.

2. Tomtegrense-, bygnings- atkomstplassering:

Tomtegrenser, bygninger og atkomster er kun forslagsvis plassert på plankartet. Dette skal angis nøyaktig ved byggemelding eller bebyggelsesplan.

3. Ubebygde tomteareal:

Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming, skal bevares.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1 : 500 som skal vise hvordan den ubebygde deler av tomte skal planeres og utnyttes. På kart skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, og den terrengmessige behandlingen skal inntegnes og høydeangis.

4. Parkering:

Hver bolig skal ha plass til 1. garasje. I tillegg skal det være minimum 1. biloppstillingsplass pr. boenhet.

5. Byggegrense:

Plan- og bygningsloven § 70 nr.2 gjelder, bortsett fra der plankartet viser noe annet.

6. Livsløpsboliger:

B1; tomt nr. 4-9, B2; tomt nr. 1-3, B5; tomt nr. 38-41, B6; tomt nr. 42-44 og 48,49,51. B8; tomt nr.72, skal bygges med livsløpsboliger. Livsløpsboligen skal ha den standard som Husbanken til enhver tid fastsetter.

Tomt nr. 48,49 og 51 i B6 reserveres for funksjonshemmede.

7. Etasjetall og byggehøyde:

Hus langs Veg 1 i B8 skal ha 1. etasje. Det kan bygges med sokkeletasje der terrenget tillater det. De resterende hus skal ha max. 2 etasjer.

Gesimshøyde på 2-etasjes hus skal ikke overstige 6,0 m.

Gesimshøyde på 1-etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m.

8. Utnyttingsgrad:

I frittliggende bebyggelse kan 20% av tomtas nettoareal dekkes av bygninger, herunder uthus og garasjer. I rekkehusbebyggelse kan 25% av tomtas nettoareal dekkes av bygninger, herunder uthus og garasjer. Dog skal samlet bruksareal til boligformål over terreng, ikke overstige 260 m² for enkelte bolig.

Grunnflata på garasje og uthus skal ikke overstige 40 m²

9. Form og overflater:

Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse. Videre skal bygningsrådet godkjenne utvendig belysning, husfarge og beplantning, gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med stråkets karakter. Bygningsrådet kan kreve at det ved byggemelding medfølger fasadeoppriss av de eksisterende nabobygningene.

10. Pelsdyrdrift:

Det forutsetter at pelsdyrdrift på grn. 16, brn. 5 i nåværende lokaliteter opphører før tomtene på B1, B2, B4 og B5 bygges.

11. Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse skal ikke endres fasademessig, slik at det tidstypiske preget endres.

§ 3

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

1. Standard:

I områdene skal det anlegges offentlig kjøreveg, gang-/sykkelveg og parkeringsplasser, med en teknisk standard som trafikkforholdene tilsier.

2. Trafikkskjerming:

Det forutsettes at det blir anlagt skjerming mot trafikkforurensning langs Markvegen og Rv.19/820, der dette er nødvendig.

§ 4

FRIOMRÅDER

1. Friområdenes funksjon:

Områdene skal benyttes til ferdsel, leik og annet uteopphold.

2. Bygninger:

Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

3. Vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming, skal bevares. Fr2, 3 og 4 skal tilplantes og være tett vegetasjonsskjerm mot Veg1.

4. Lekeplasser:

Fr1 og Fr5 - Fr8 skal benyttes til lek. Det skal opparbeides ballplass på Fr6. Det forutsettes at ballplassen skal støy-skjermes i forhold til Sortland hovedkirkegård og omkringliggende boliger. Skjermingen skal godkjennes av bygningsrådet. I områdene Fr1, Fr5 og Fr7 - Fr8 skal opparbeides som nærlekeplasser/sandkasseplass for små barn. Fr1 må sikres spesielt med hensyn til motorisert trafikk. Fr8 må sikres spesielt med hensyn på Selneselva.

Felles lekeplasser som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de bygningene som naturlig sogner til disse.

§5

SPESIALOMRÅDER

1. Bevaringsverdig bebyggelse:

Områdene S2, S3 og S4 er avsatt til spesialområde for bebyggelse, som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Bygningene kan brukes til mindre håndverksbedrifter, boliger med tilhørende anlegg, samt felleshus.

Bygningene skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Hovedtrekkene i utomhusarealene skal beholdes, så som landskapsform, steinmurer og vegetasjon av god kvalitet. Vegetasjon som gir plassen særpreg, skal replantes når den går ut grunnet sykdom eller alderdom.

2. Gravlund:

Området S1 er avsatt til spesialområde for gravlund.

3. Frisiktsoner:

Frisiktsoner vei. Områdene skal holdes åpne. Tette barrierer, vegetasjon, gjerder el.l. skal ha maximumhøyde 0,5 m. Det kan tillates enkeltstående trær oppstammet til 2,5 m høyde. Maximal stammediameter 0,5 m over bakken er 0,25 m. Avstanden mellom trærne skal være 3 meter.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Felles avkjørsel:

F1 - F9 skal benyttes som felles avkjørsel for tilgrensende boliger.

§7

OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL:FRI- OG SPESIALOMRÅDER (KLIMAVERN)

1. Klimavern:

All busk- og trevegetasjon i området skal bevares. I tillegg skal det nyplantes slik at området danner en levegg mot vest og nordavind. I Fr/Sp3 og Fr/Sp4 skal det legges opp en jordvoll langs Veg4, som beplantes med busk- og trevegetasjon.

2. Friområde:

Området skal også kunne benyttes til lek, ferdsel og annet uteopphold.

§ 8

BEBYGGELSESPLAN

1. Utbygging av boliggrupper, d.v.s. mer enn ett hus, i plan-områder skal skje på grunnlag av bebyggelsesplan som skal vise:
 - boliger og garasjer i sammenheng med eksisterende omkringliggende bebyggelse (plantegning og fasadeoppriss).
 - atkomst og tilknytning til offentlig veg, plassering av søppeldunk, samt internt gang- og parkeringsareal.
 - utearealets utforming, koteangivelse, dekningsmaterialer, forstøtningsmurer, beplantning, osv.

§ 9

FELLESBESTEMMELSER

1. Privatrettslige avtaler som er i strid med stadfestet reguleringsplan er forbudt.

REG. PLAN FOR SELNES BOLIGOMRÅDE, SORTLAND TETTSTED

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 17.12.92, i sak 100/92 vedtatt overnevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Hill-Marta Solberg
ordfører

Sortland Kommune


for Kjersti L. Løkse
teknisk sjef

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Øvre Selnesveien 14A

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland bru kryss	5 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 26 min	🚗

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sortland	7 min	🚶
IONITY GmbH IONITY Sortland	7 min	🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

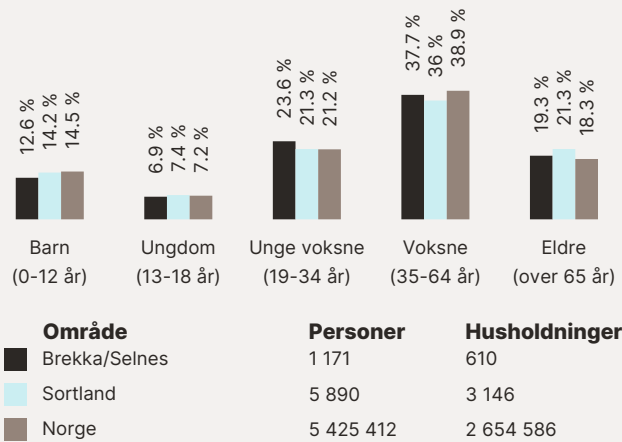


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Sortland	6 min	🚶
PostNord		0.5 km
Kiwi Havnegata Sortland	10 min	🚶
PostNord		0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

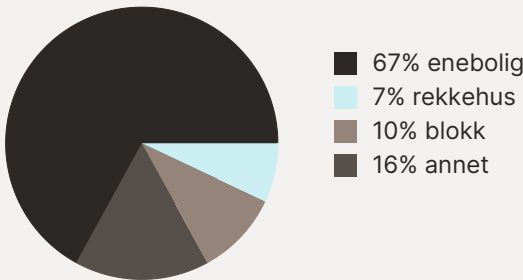


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

Sortland idrettsplass	19 min	
Ballspill, sandvolleyball	1.6 km	
Vestmarka ballbinge	19 min	
Ballspill	1.7 km	
Expo Trening	16 min	
Family Sports Club Sortland	19 min	

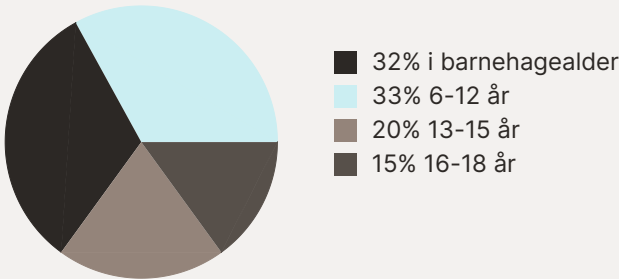
Boligmasse



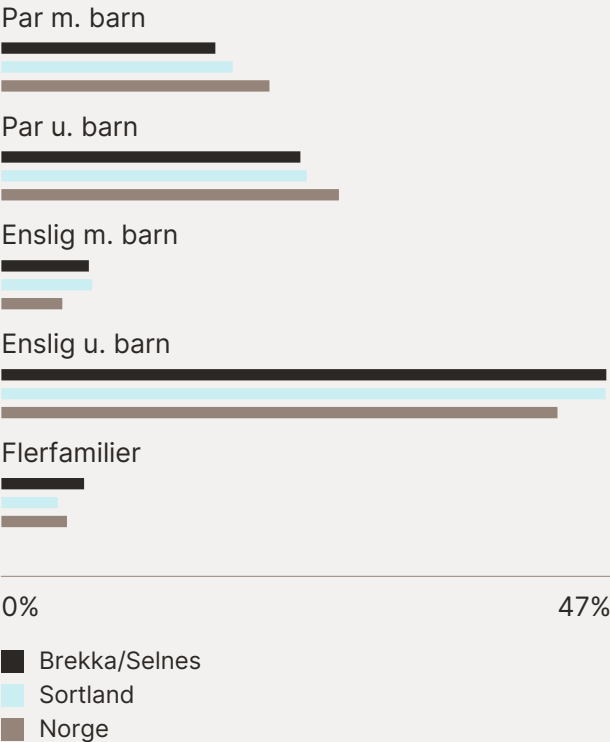
Varer/Tjenester

Skibsgården Senter	19 min	
Apotek 1 Sortland	21 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

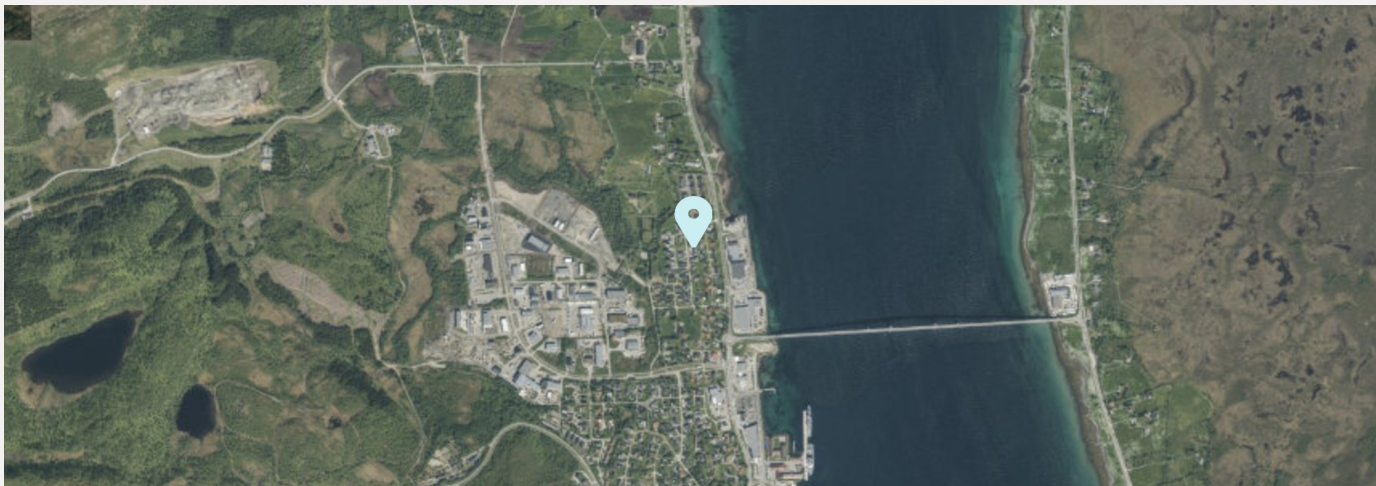


Familiesammensetning



Sivilstand

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



UTKAST TIL VEDTEKTER - VEDLEGG 2

(Vedtektene forutsettes lest på forhånd, slik at gjennomgangen av vedtektene kan skje effektivt.)

Selnes Borettslag

De endelige vedtekter skal godkjennes og vedtas på konstituerende generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Selnes borettslag.

1-2 Formål

Selnes borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Sortland kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 5.000,-.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfelleskapslovens § 3.

Lagets styre skal sørge for at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantessikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer. Det kan velges 1-2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

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

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsele andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

Sortland den 8. november 2005

ORIENTERING OM FORRETNINGSFØRER - VEDLEGG 3.

FUNGERENDE FORRETNINGSFØRER

Codex Advokat Harstad AS (Codex) er per i dag fungerende forretningsfører. Advokatfirmaet har påtatt seg dette vervet frem til borettslaget overtar boligene, men vil overlate vervet til annen forretningsfører i samråd med styret i borettslaget.

Codex sin oppgave som forretningsfører frem til overtagelse vil være:

- føre oversikt over andelshaverne
- påse og sørge for at andelen til borettslaget er innbetalt.
- utstede andelsdokumenter / partialobligasjon for undertegning til styret i borettslaget
- utarbeidelse av husleiekontrakter mellom borettslaget og andelshaverne
- notere pant i andelsdokumentene for den enkelte andelshaver
- bistå styret i arbeidet med budsjett/finansieringsplan
- Gi veiledning ovenfor styret vedrørende utførelsen av deres oppgaver i forkant av overtakelsen.

Codex forbeholder seg retten til å begrense omfanget av vår vederlagsfrie veiledning til styret om dette blir for omfattende.

Henvendelser ut over dette kan etter særskilt avtale faktureres av Codex. Det tas imidlertid sikte på at borettslaget/styret gis en fullstendig oppfølging av Codex for å bistå styret med sine oppgaver frem mot overtagelse av bygget. Dette i henhold til pkt. 1-9, vedlegg 4.

Eventuell transporter av andeler faktureres slik (beløpene er inkl. mva.):

Noteringsgebyr:	Kr. 1.911,-	Betales av kjøper
Transportgebyr:	Kr. 5.394,-	Betales av kjøper
Bekjentgjøring:	Kr. 2.480,-	Betales av selger
Pantattest	Kr. 168,-	Betales av selger

Styret kan velge å erstatte Codex som fungerende forretningsfører før overtagelse av boligene. Dette vil til opplysning medføre kostnader til borettslaget fra den nye forretningsfører. Codex Advokat vil komme med nærmere informasjon i møtet

FORRETNINGSFØRSEL FREMOVER

Borettslaget v/styret har ansvaret for å engasjere forretningsfører. Valg av forretningsfører vil nødvendigvis måtte foretas i god tid før overtagelsen av bygget, dersom laget ønsker å engasjere forretningsfører.

Codex Advokat har innhentet tilbud på forretningsførsel som styret i borettslaget kan vurdere.

Forretningsfører fungerer som en tjenesteleverandør for borettslaget v/styret og skal assistere styret i betjening av styrets oppgaver for borettslaget. Dette gjelder særskilt å føre regnskap, samt betjene dokumentarkiv til borettslaget. Erfaringsmessig vil en forretningsfører også ønskes som en serviceenhet for borettslagets andelseiere.

ORIENTERING OM STYRETS OPPGAVER - VEDLEGG 4.

Denne orientering retter seg mot styrets oppgaver i anledning overtagelse av bygget.

Styrets oppgaver vil i hovedtrekk bestå i:

- 1) Godkjenne utarbeidet finansieringsplan for kjøp av bygg.
- 2) Godkjenne utarbeidet driftsbudsjett for borettslaget.
Finansieringsplan/budsjett baseres på de forelagte opplysninger i salgsoppgaven til prosjektet.
- 3) Opprette bankforbindelse
- 4) Inngå entrepriseavtale med selger/utbygger.
- 5) Engasjere byggeteknisk konsulent for å representere borettslaget ved overtagelse av bygget.
- 6) Signere gjeldsdokumenter for utbetaling av fellesgjelden til selger iht. finansieringsplan.
- 7) Signere andelsdokumenter til den enkelte andelshaver.
- 8) Signere partialobligasjoner og fellesobligasjon.
- 9) Signere husleiekontrakter med den enkelte andelshaver.
- 10) Overta borettslagets bygningsmasse med byggeteknisk konsulent å ivareta borettslagets interesser overfor selger/utbygger.

Slik nevnt i vedlegg 3 vil Codex Advokat Harstad AS (Codex) betjene styret ved utførelsen av de ovennevnte oppgaver.

Hvordan styret organiserer sine arbeidsoppgaver etter overtagelse av bygget vil dels bero på hvilken forretningsfører som styret engasjerer.

Den konstituerende generalforsamling som avholdes umiddelbart etter stiftelsen, velger styre. Det bes om at andelshaverne tar stilling til styrerepresentasjon eller har forslag til styremedlemmer i forkant av møtet.