





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Vesterveien 12 C, 8402 SORTLAND
 SORTLAND kommune
 # gnr. 15, bnr. 1732, snr. 3

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 12981-1214

Referansenummer: HH9352

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i underetasjen i lavblokk. Pga skrånende terreng er det adkomst fra oversiden via trapperom. Underetasjen blir derfor liggende delvis "under bakkenivå", men leiligheten har ingen yttervegger mot terreng.

Felles trapperom og korridor. Innvendig og utvendige fellesarealer omtales ikke i rapporten, da disse faller inn under Sameiet.

Det er generelt lite slitasje i leiligheten, men bad/vaskerom står foran en oppussing.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
(Lameller i stue følger med).

Tett, finert ytterdør (mot felles gang). Yale "elektronisk kikkhull".

Dør fra i tre med 3 glassfelt fra stue til terrasse..
Plating/terrasse mot nordøst. Adkomst fra stue og bakkenivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg i bod, flis på bad/vaskerom, laminat i resterende rom.

Vegger: Flis på bad/vaskerom, malte betongvegger mot naboleilighet/yttervegg, ellers malt gips.

Himling: Malte gipsplater eller malte betongelementer.

Det er sannsynligvis støpt plate på mark, som er foret opp.

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Det er malte fyllingsdører i tre. Det er laget luftehull i dør fra entré til bod og gang.

Gulvvarme på bad/vaskerom. Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

Ca 2,15 m Langlo skyvedørsgarderobe i entré.

Innredning med hyller, skuffer og heng.

Ca 2x1 m skap på soverom, med "kontorpult" montert mellom.

Enkelte hyller i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Rommet er oppført med bakgrunn i Byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder og manglende dokumentasjon setter systemet automatisk TG3.

Det er flis på vegger og malte gipsplater i himling. Det er flis på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Rommet har sluk i plast. Membran med ukjent utførelse. Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk.

Innredning med slette fronter. Ca 1 m benk med 2 integrerte vasker, skuffer under. 1 m skap (ca 11 cm dypt) med speil og integrert lys over benk.

Toalett, opplegg for vaskemaskin. Ca 1,6 m badekar i plast/glassfiber.

PAX avtrekksvifte i tak, tilluft under dørblad.

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak badekar). Det er imidlertid stendere og svill i metall, så en måling lot seg ikke gjennomføre (måleresultater gir ingen mening). En visuell kontroll påviste ingen avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte, profilerte fronter.

Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,7 m benk inkl ca 55 cm vask. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/frysenskap. Ca 2,7 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.

Flis over deler av benk.

Hjemmelshaver opplyser om at oppvaskmaskin følger med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber.

Stoppekran bak luke i vegg i bod. Noe mindre irr på koblinger på vannrør ved stoppekran.

Synlige avløpsrør er i plast.

Avtrekk fra kjøkkenventilator. El-vifte på bad.

Det er laget luftehull i dør fra entré til bod og gang.

Ca 200 l VV-bereder plassert i bod. Det er sluk i rommet. Det er imidlertid motfall til sluk; område ved sluken ligger ca 5 mm over område ved døra. Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer.

Det ble utført el-tilsyn i 2020, der alle punkter er utbedret, men det er også gjort en del arbeider etter dette.

Leiligheten har flere røykvarslere og et slokkeapparat. Husbrannslange montert i bod.

Bredbånd fra Sortland Elektro. Det er flere pakker å velge mellom, selger har medium (50/100).

Det er lagt frem fiber (Altibox) til bygget, så det skal være mulig å koble seg på dette (kostnad er ikke kjent).

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

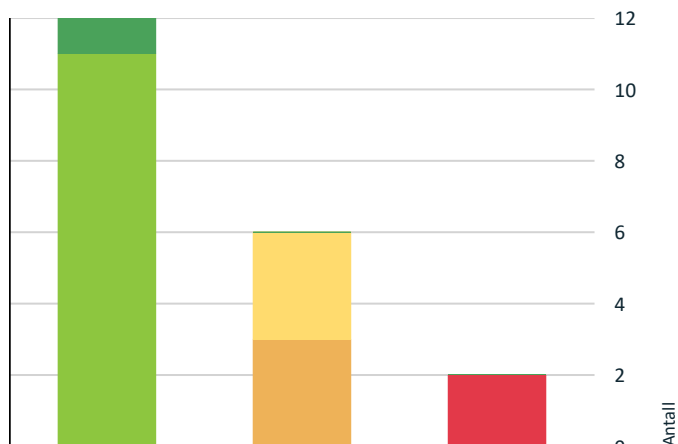
Vegg mellom stue og soverom er "forlenget" slik at det blir en liten gang.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

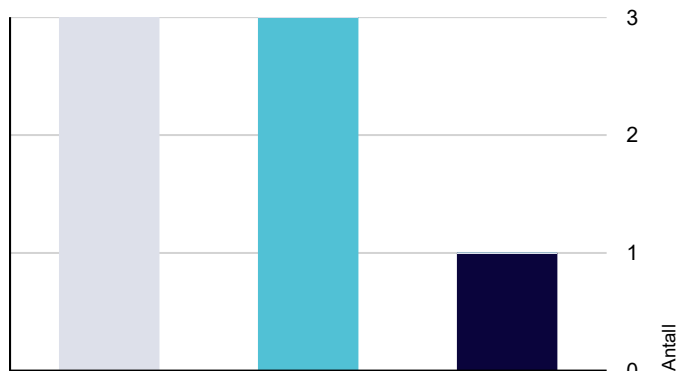
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Nytt badekar
2017	Modernisering	El-vifte på bad/vaskerom
2017	Modernisering	Nytt gulv i stue/kjøkken og gang
2017	Modernisering	Nye gulvlister i kjøkken/stue, gang og soverom
2017	Modernisering	Veggforny og maling av vegger i alle rom unntatt bod og bad/vaskerom
2017	Modernisering	Alle tak malt
2017	Modernisering	Nytt badekar
2024	Modernisering	Nytt toalett, innredning og speilskap på bad/vaskerom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Lameller i stue følger med.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Harde, overmalte pakninger på åpningsvinduer. Nederste pakning på soverom er litt for kort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å bytte pakninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Tett, finert ytterdør (mot felles gang). Yale "elektronisk kikkhull".
Dør fra i tre med 3 glassfelt fra stue til terrasse..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har seget litt, men "tar ikke" ennå.

Dør til terrasse har seget en del, men "tar ikke" ennå. Hjemmelshaver sier at de av og til har litt problemer med lukking/låsing av døra (trolig pga sig). Harde pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene bør justeres, spesielt dør til terrassen. Bytting av pakninger på denne døra kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plating/terrasse mot nordøst. Adkomst fra stue og bakkenivå.



Plating mot nordøst

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Belegg i bod, flis på bad/vaskerom, laminat i resterende rom.

Vegger: Flis på bad/vaskerom, malte betongvegger mot naboleilighet/yttervegg, ellers malt gips.

Himling: Malte gipsplater eller malte betongelementer.

Enkelte mindre merker i laminat på soverom.

Enkelte merker i vegg i bod etter tidligere fastmonterte hyller.

Kloremarker i vegg på soverom under vindu.

Stedvis enkelte mindre merker i himling.

Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er sannsynligvis støpt plate på mark, som er foret opp.

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.

En måling bør gjøres i regi av Sameiet, og det er derfor ikke satt noen kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Det er malte fyllingsdører i tre. Det er laget luftehull i dør fra entré til bod og gang.

TG 1 TV og internett

Bredbånd fra Sortland Elektro. Det er flere pakker å velge mellom, selger har medium (50/100).

Det er lagt frem fiber (Altibox) til bygget, så det skal være mulig å koble seg på dette (kostnad er ikke kjent).

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad/vaskerom. Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

TG 1 Skap og reoler

Ca 2,15 m Langlo skyvedørsgarderobe i entré. Innredning med hyller, skuffer og heng. Selve fronten er montert litt skjevt ut/inn.

Ca 2x1 m skap på soverom, med "kontorpult" montert mellom. Enkelte hyller i bod.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er oppført med bakgrunn i Byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder og manglende dokumentasjon setter systemet automatisk TG3.

Det er flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Det er flis på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Rommet har sluk i plast. Membran med ukjent utførelse. Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk.

Innredning med slette fronter. Ca 1 m benk med 2 integrerte vasker, skuffer under. 1 m skap (ca 11 cm dypt) med speil og integrert lys over benk. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Ca 1,6 m badekar i plast/glassfiber.

PAX avtrekksvifte i tak, tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En god del oppsprekking i fuger i hjørne bak ved dusjopplegg (hjørne mot gang/soverom). Oppsprekkingen er størst ved gulv (ca 70 cm langs vegg mot gang og ca 90 cm langs vegg mot soverom). På det høyeste (ved hjørne) går sprekker opp til ca 1,1 m og blir gradvis lavere lenger ut fra hjørnet. Kontroll i resten av rommet viser ingen tilsvarende oppsprekking.

Det er ingen synlig membran i sluk. Det er heller ingen synlig membran ved rørgjennomføringer i gulv (vann og avløp for vask og vaskemaskin).

Det er glipper mellom betong og vannrør. Generelt skal ikke vannrør i metall støpes inn i betong (direkte mot betong).

Noe mindre oppsprekking i fuger i gulv ved døra.

Konsekvens/tiltak

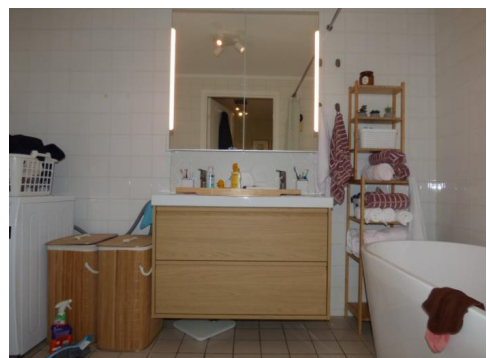
- Andre tiltak:

Alder, oppsprekking og usikker utførelse av membran taler for en oppussing av rommet. Det er ikke nødvendigvis slik at rommet må pusses opp umiddelbart, men spesielt oppsprekking i fuger tyder på at rommet bør pusses opp de nærmeste årene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eksempel på oppsprekking i fuger



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak badekar). Det er imidlertid stendere og svill i metall, så en måling lot seg ikke gjennomføre (måleresultater gir ingen mening). En visuell kontroll påviste ingen avvik. TG1 settes med forbehold, da det er begrenset valgmulighet på dette punktet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,7 m benk inkl ca 55 cm vask. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/frysenskap. Ca 2,7 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Vannstoppsystem.
Flis over deler av benk.
Hjemmelshaver opplyser om at oppvaskmaskin følger med.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran bak luke i vegg i bod. Noe mindre irr på koblinger på vannrør ved stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil trolig være utfordrende og kostnadskrevende å få etablert innvendig ståepunkt nå. Utvendige, felles stakepunkt kan benyttes. Ingen tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator. El-vifte på bad.
Det er laget luftehull i dør fra entré til bod og gang.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i bod. Det er sluk i rommet. Det er imidlertid motfall til sluk; område ved sluken ligger ca 5 mm over område ved døra.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 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.

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

Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer. Det ble utført el-tilsyn i 2020, der alle punkter er utbedret, men det er også gjort en del arbeider etter dette.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei El-vift i tak på bad/vaskerom er utført i privat regi.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring fra arbeider utført i 2020 (etter el-tilsyn) og for en del mindre arbeider i 2024.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det var begynnende varmgang på stikk til VV-bereder, men denne er byttet ut til fast punkt med service-bryter.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det presiseres at TG3 kun skyldes at vifte på bad er montert av ufaglært. Det anbefales en kontroll på denne for å få en generell TG1 på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har flere røykvarslere og et slokkeapparat. Husbrannslange montert i bod.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeapparat er fra 2018.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarslere er fra 2017 og 2018.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1993

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar**Beskrivelse**

Utvendig bod i felles bygg.
Betongdekke. Delvis kledd innvendig.
Tett boddør. Det mangler låskasse på døra (låses med hengelås)

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/70 m²

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

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 150 000

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ringveien 17A ,8402 SORTLAND 68 m ² 2021 2 sov	22-04-2024	3 200 000	3 220 000		3 220 000	47 353
2 Ringveien 17C ,8402 SORTLAND 70 m ² 2021 2 sov	13-05-2024	3 150 000	3 100 000		3 100 000	44 286
3 Vesterålgata 47A ,8400 SORTLAND 67 m ² 2016 2 sov	24-11-2024	2 850 000	2 800 000		2 800 000	41 791
4 Vesterålgata 47B ,8400 SORTLAND 67 m ² 2016 2 sov	06-09-2022	2 850 000	2 800 000		2 800 000	41 791
5 Ringveien 4A ,8402 SORTLAND 71 m ² 2015 2 sov	11-06-2022	2 900 000	2 800 000		2 800 000	39 437
6 Vesterveien 12C ,8402 SORTLAND 67 m ² 1993 2 sov	02-06-2021	1 900 000	2 200 000		2 200 000	32 836

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Felleskostnader	Kr.	1 600
Eiendomsskatt	Kr.	2 854
Vann og avløp	Kr.	6 638
Renovasjon	Kr.	4 643
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 190 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

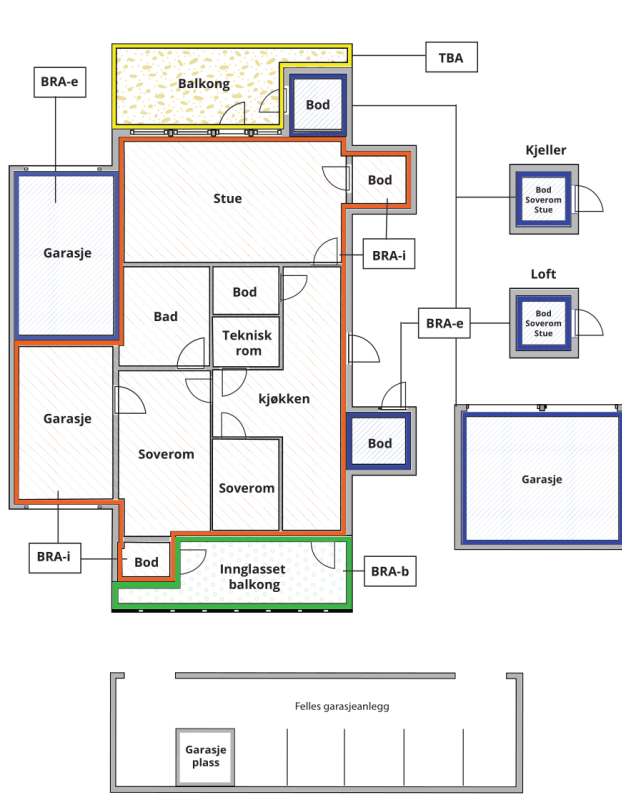
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	70			70	7
SUM	70				7
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Bod , Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken , Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom stue og soverom er "forlenget" slik at det blir en liten gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Endre Makra-Stenkløv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1732		3	2894.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Vesterveien 12 C

Hjemmelshaver

Makra-Stenkløv Cathrine, Makra-Stenkløv Endre

Boligselskap

Sameiet Vesterveien 12

Eierandel

70 / 866

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet et kort stykke vest/nordvest for Sortland sentrum. Gangavstand til sentrum, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig-/blokkbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt i 2 plan, med parkeringsareal på nederste plan. Asfaltert internvei, grøntarealer i hovedsak mot nordøst. Tomten var dekket av snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten. Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger. Felleskostnader skal ifølge vedtektene dekke forsikring, vedlikehold av fellesområder, strøm fellesområder, brøyting og strøing.

Bebyggelsen

I tillegg til selve leiligheten, følger det med en utebod. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og lavblokker.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
554 000	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 540 000	2017

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr 2402367	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Dekkes av fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	24.11.1992		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	22.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	19.04.2017		Gjennomgått	6	Nei
Årsregnskap	05.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	03.12.2024		Gjennomgått	3	Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegning bod	06.02.1993		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

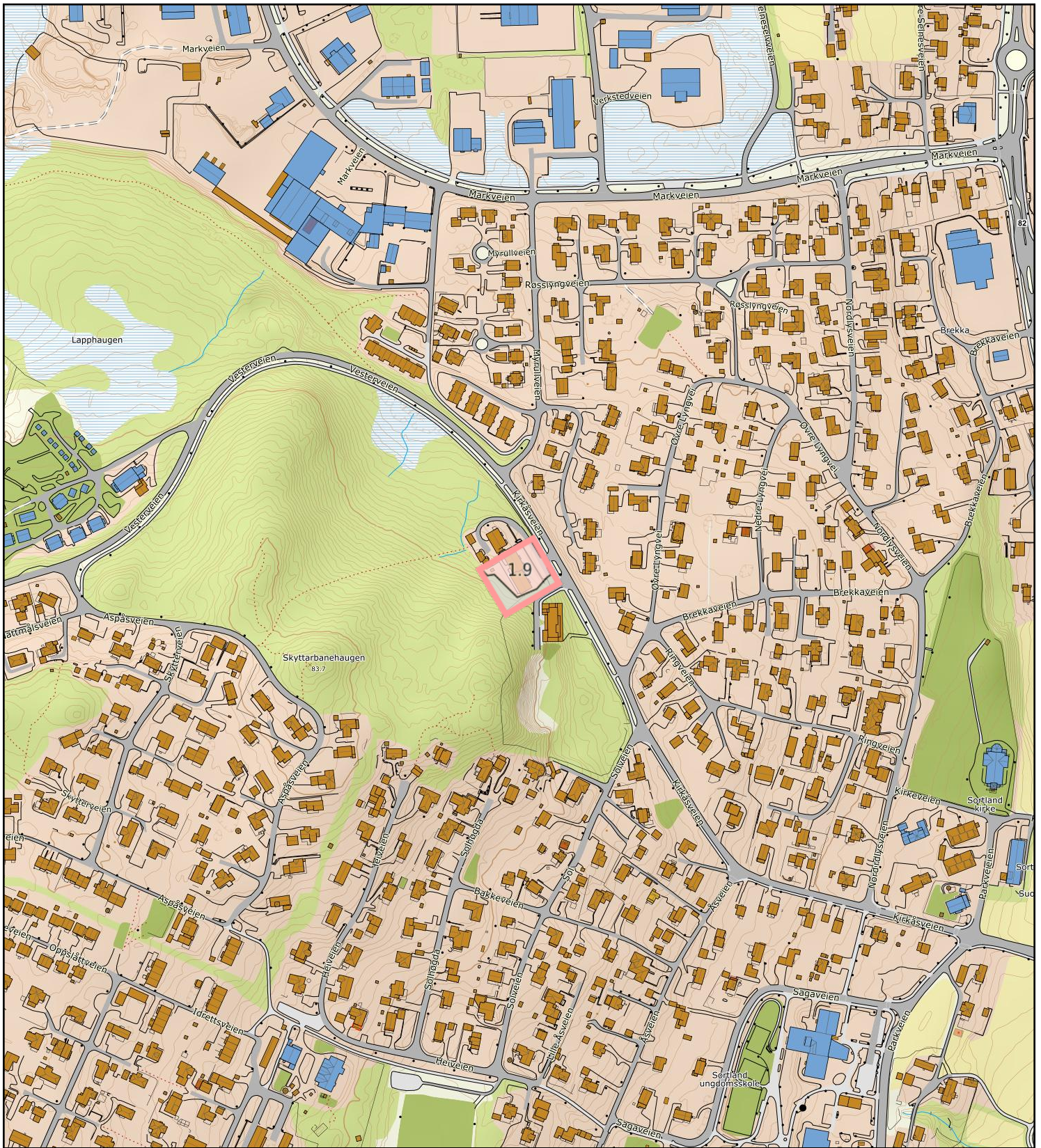
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH9352>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 03.12.2024 12:51
 Eiendomsdata verifisert: 03.12.2024 12:50

GÅRDSKART 1870-15/1732/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 15/1732/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.9	2.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.9	2.9

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 03.12.2024 12:51
 Eiendomsdata verifisert: 03.12.2024 12:50

GÅRDSKART 1870-15/1732/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 15/1732/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.9	2.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.9	2.9

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



<p>0 5 10 15m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 03.12.2024 12:52 Eiendomsdata verifisert: 03.12.2024 12:50</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td>█ =</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>█ 5</td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>█ 6</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>█ w</td> <td>Produktiv skog *</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>█</td> <td>Annet markslag</td> <td>1.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>█</td> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>1.9</td> <td>2.9</td> </tr> <tr> <td>█</td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>█</td> <td>Sum</td> <td>2.9</td> <td>2.9</td> </tr> </table>	█ =	Fulldyrka jord	0.0		█ 5	Overflatedyrka jord	0.0		█ 6	Innmarksbeite	0.0	0.0	█ w	Produktiv skog *	0.0	0.0	█	Annet markslag	1.0		█	Bebygd, samf., vann, bre	1.9	2.9	█	Ikke kartlagt	0.0	0.0	█	Sum	2.9	2.9	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p>
█ =	Fulldyrka jord	0.0																																
█ 5	Overflatedyrka jord	0.0																																
█ 6	Innmarksbeite	0.0	0.0																															
█ w	Produktiv skog *	0.0	0.0																															
█	Annet markslag	1.0																																
█	Bebygd, samf., vann, bre	1.9	2.9																															
█	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
█	Sum	2.9	2.9																															
<p>GÅRDSKART 1870-15/1732/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/1732/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser █ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt</p>																																
<p>NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																																		

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240283		
Adresse	Vesterveien 12C				
Postnr.	8402	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 7mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Endre	Etternavn	Makra-Stenkløv		
Selger 2 Fornavn	Cathrine	Etternavn	Makra-Stenkløv		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

VVS Tec AS, Elektro Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Av VVS Tec AS: Toalett byttet ut, nytt speilskap montert, ny baderomsinnredning med vask og blandebatteri montert (2024).
Av Elektro Installasjon AS: Ny taklampe, lys i speilskap koblet til, satt nytt elektrisk stikk på siden av speilskap (2024).
Egeninnsats: Fliser lagt på vegg over baderomsinnredning (2024), ny dusjstang (2024), nytt badekar installert (2017), ny baderomsvifte installert (2017). Viften som var der var ødelagt, så vi satte raskt inn en ny vifte for å få uttrekk i leiligheten. . Ble til info byttet av et kyndig familiemedlem.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar ja, samsvarserklæring og faktura

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggetil?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Sluket i dusj kan iblant renne litt sakte, men ikke tett, vi tror det skyldes langt hår. Renner fint igjen etter litt Mudin.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar Sameiet hadde problemer noen problemer som oppstod med drenering på eiendommen før vi flyttet inn. Det ble fikset før 2017 gjennom forsikring.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar Har ikke pipe eller fyring

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar Er noe skjevhet noen steder i gulv. Dette var slik da vi flyttet inn.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar Ikke et problem i vår leilighet nede i kjeller, men i ene leiligheten øverst i bygget vårt ble det oppdaget noe fukt på/ved ventilasjon. Tror det skal være utbedret.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Foreligger samsvarserklæring for alt utført arbeid av Elektro Installasjon AS

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar El-tilsyn i 2020

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Vi har gravd rør ned til parkering. Det skal derfor være mulig å få lagt inn strøm både til bil og elbillader fra leilighet.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar Ikke annet enn bygging av boligblokkene ved siden av.
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar Ble vel foretatt en tilstandsrapport eller ihvertfall takst ved forrige salg. Har også vært takstmann innom bygget via forsikringssselskapet i forbindelse med sprengning på nabotomten.
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
 Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Kommentar Ja og nei, felleskostnader har historisk sett blitt både satt opp og ned, en stund var de lavere enn da vi flyttet inn, men det har aldri vært snakk om mange hundrelappene de gangene det er blitt satt opp. Som nevnt har taket vært oppe til vurdering årlig, men er per dags dato ingen planer om at det skal byttes enda.
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.

VEDTEKTER

for

Sameiet Vesterveien 12

fastsatt på sameiermøte 27.04.2009
Revidert siste gang på sameiemøtet 19.04.2017

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Vesterveien 12. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.04.1993

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 15 bnr. 1732 i Sortland kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Som tilleggsareal har eier eksklusiv bruksrett til en nummerert utvendig bod og en nummerert biloppstillingsplass. Balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal)

Sameiebrøken er fastsatt etter areal:

Seksjon 1	83/866 (leilighet U1)
Seksjon 2	70/866 (leilighet U2)
Seksjon 3	70/866 (leilighet U3)
Seksjon 4	83/866 (leilighet U4)
Seksjon 5	70/866 (leilighet M1)
Seksjon 6	70/866 (leilighet M2)
Seksjon 7	70/866 (leilighet M3)
Seksjon 8	70/866 (leilighet M4)
Seksjon 9	70/866 (leilighet T1)
Seksjon 10	70/866 (leilighet T2)
Seksjon 11	70/866 (leilighet T3)
Seksjon 12	70/866 (leilighet T4)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3 Formål

Bruksenheterne som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Seksjonseieren har med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører/styreleder med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Fremleie skal godkjennes av styre. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlig godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved styreleder/forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer 1 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det bør sørges for at det blir kontinuitet ved sytrevalgene.

Den eller de kandidater som oppnår flest stemmer anses som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmet behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende vedlikehold/renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk) , for utskifting av glass i rekkverk og for vedlikehold og utskifting av trelemmer, samt for å holde sluker fritt for løv osv.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 15
- b) offentlige avgifter og gebyrer
- c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer.
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- f) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnader som utelukkende knytter seg til boligseksjonene fordeles mellom disse iht. sameiebrøken. Resterende felleskostnader skal fordeles mellom alle sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode. Beløpet skal innbetales uoppfordret ved inngåelse av fastoppdrag (Autogiro) med den enkeltes bankforbindelse.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Jfr. Eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET VESTERVEIEN 12

Innledning:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innenfor sameiet. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse for hverandre og viser hensyn. Hver beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

Alminnelige ordensregler:

Bolig med tilhørende fellesareal må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er svært viktig å følge de ordensregler som er gitt.

1. Ro og orden

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23:00 og kl 06:00.

Det skal ikke være banking og boring etter kl 20:00 på hverdager og etter kl 16:00 på lørdager. Søndag skal ikke slikt arbeide utføres i boligen.

Radio; TV musikklegg og lignende må i dagliglivet ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl 23:00, skal innehaver av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Støy og musikk må likevel reduseres til et akseptabelt nivå.

2. Søppel

Alt søppel og avfall skal sorteres i henhold til instruks fra Reno Vest, og pakkes som foreskrevet i knyttede plastposer før de kastes i avfallskontaineren. Ved inn og utflytting skal ikke emballasje i forbindelse med dette plasseres i containeren. Eierne må selv frakte slik emballasje til gjenvinningsstasjonen i Ramflauget. Rød sekk skal nu legges i søppelkontaineren. Kasting av søppel, sigarettstumper og snuspakker på plen og gangvei er ikke tillat. (Det påligger den fastboende og gjøre sine gjester oppmerksom på dette.)

3. Klestørk

Det er alles interesse å opprettholde et godt inntrykk av Vestervegen Sameie ovenfor omgivelsene. Det er ikke anledning å tørke klær på balkongen /terrassen mot øst.

4. Bruk av fellesareal

Sykler, barnevogner, ski, sparker etc. skal ikke plasseres ved inngangspartiet eller trapperom. Bilkjøring på nattetid foran inngangspartiet må ikke forekomme. Det brosteinbelagte inngangspartiet er ikke beregnet til bilkjøring. Det er ikke lov å koble til/bruke strøm til private formål som registrertes over Fellesskapets strømmåler uten nærmere avtale.

5. Andelseiers ansvar

Andelseier har ansvar for eventuelle ulemper som sameiet kan få av hennes/hans leietaker, og har derfor plikt til å informere leietaker om husordensregler som gjelder. Andelseier skal delta i praktiske oppgaver som Sameiet bestemmer. Hvis vedkommende ikke kan utføre oppgaven er det vedkommendes plikt til eventuelt "leie" noen til å utføre den aktuelle oppgaven.

6. Parkering

Hver beboer har fått tildelt sin parkeringsplass. Det er ikke anledning for beboerne å parkere på gjesteplassene. Hvis noen har behov for ekstra parkering p.g.a flere biler må dette søkes løst ved å leie plass hos beboere som ikke har bli selv. Dette skal i slike tilfeller varsles styreleder/forretningsfører
Parkering på plassen på øvresiden av byggene er bare tillat for kortere tid når man skal videre etter et kort opphold hjemme. Hensetting av biler over natten må ikke forekomme. Langtids parkering om vinteren bør unngås for at det ikke skal hindre snøryddingen.

7. Parabol og lignende

Utvendig montering av radio-TV og parabolantenner er ikke tillat.

8. Le vegger og eller markiser.

Oppføring av ovennevnte på terrasser krever skriftlig godkjenning av styret.

9. Rengjøring

Det er ikke tillat å riste tepper, sengeklær eller annet fra terrasser og svalganger
Rengjøring av felles trapper og gang tilligger de beboerne som er knyttet til disse

10. Dyrehold

Det er ikke tillat å ha dyr i leiligheten Mating av fugler/dyr må ikke forekomme i/på Sameiets eiendom.

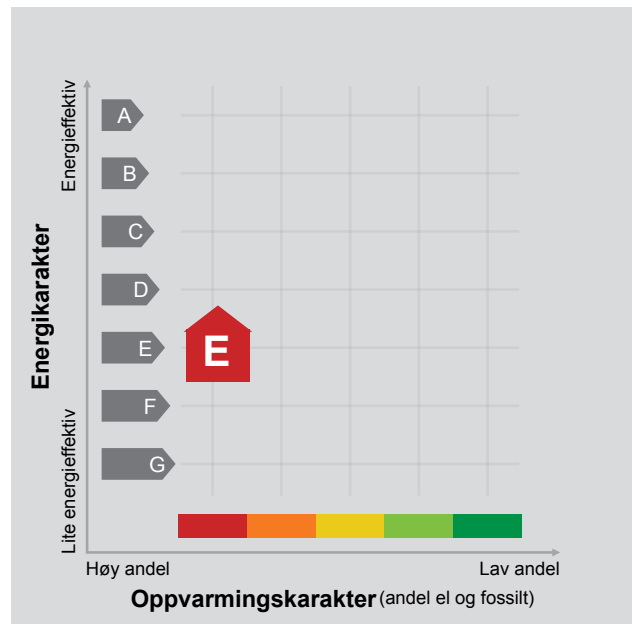
11. Fyrverkeri

En hver bruk av fyrverkeri på boligsameiets eiendom, er forbudt.

Sortland, den 26.04.2012 / revidert ved årsmøte 19.04.2017.

ENERGIATTEST

Adresse	Vesterveien 12C
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1732
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11371337
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-54634
Dato	26.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 292 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 292 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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: 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 kjøleskap 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
SØRTHAMN

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Jonas Bernitsen
Postboks 220
SØRTHAMN.

Byggherre (navn, adresse)
AS BOLIGPROJEKT
SØRTHAMN.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vestervegen 12	15	173		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
15.6.93	Nybygg	BOLIG
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
23.06.93		118.93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget: heiligset 12

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Glass rekkverk
- Brannstige
- Utenomhusarbeider /p. plass.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

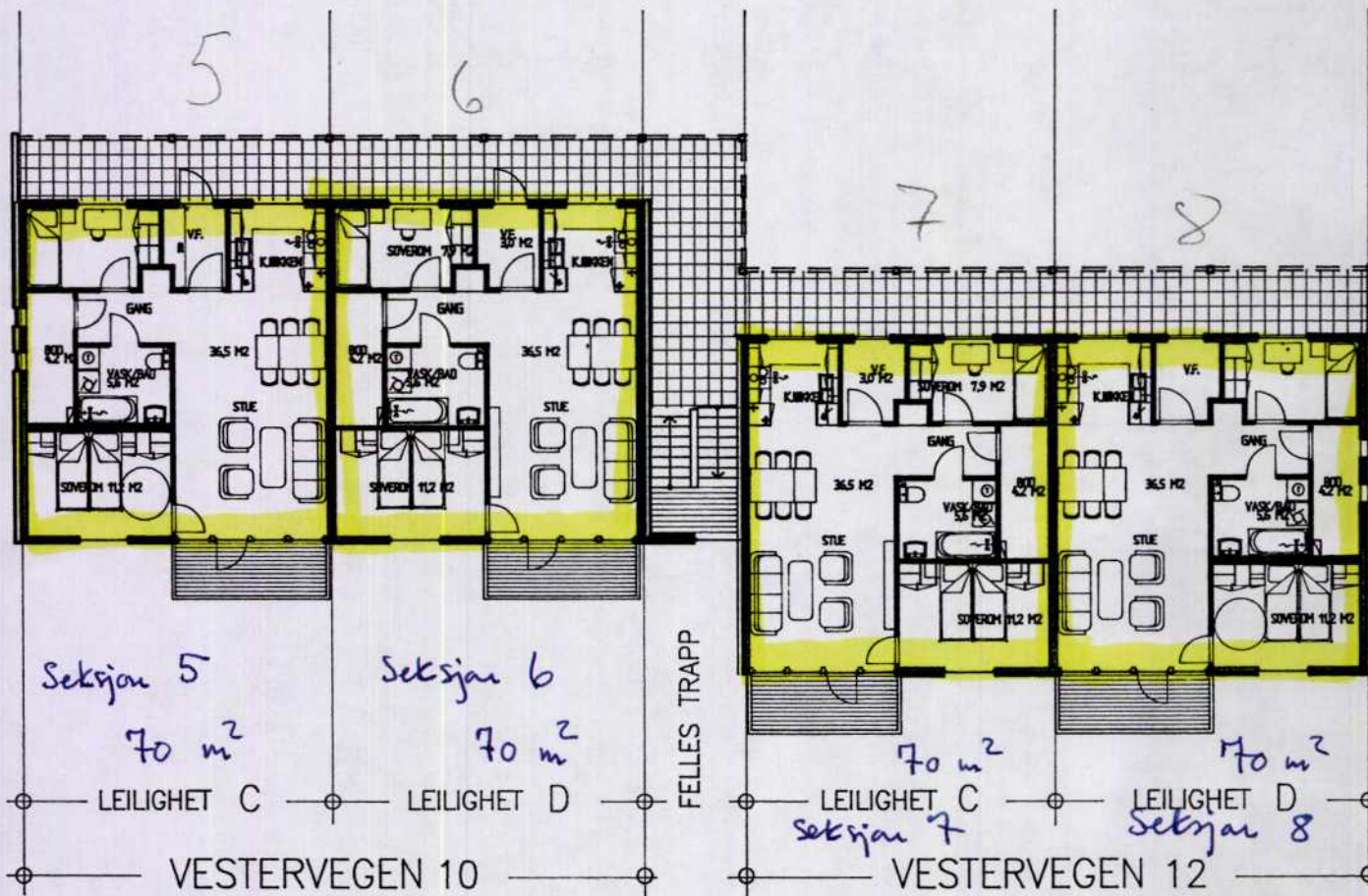
Underskrift

Sted Sørthamn	Stempel/underskrift
Dato 20.07.93	

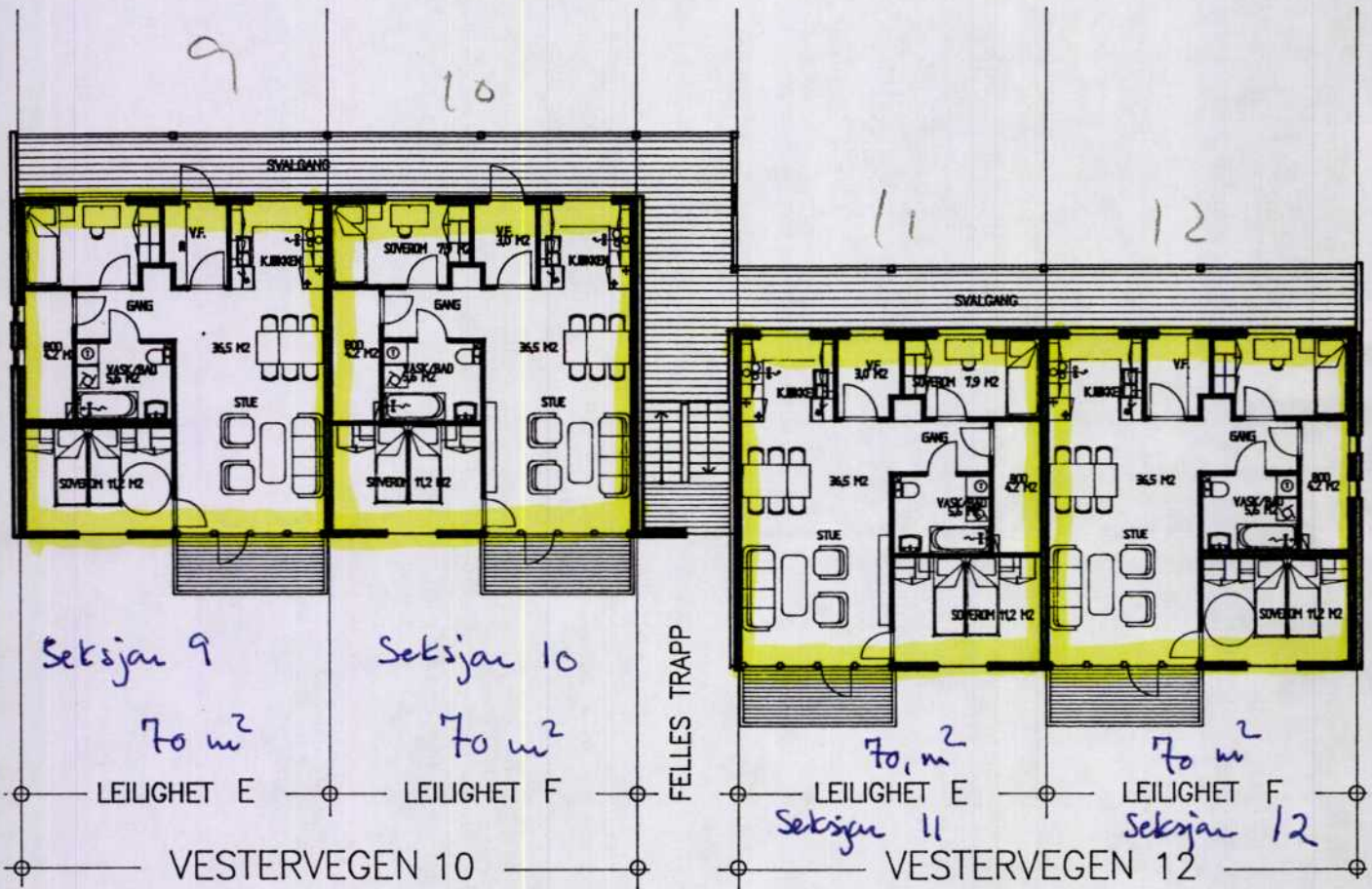
Kopi sendt til

<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Helge Jensen	Adresse Postboks 273. Sørthamn.
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

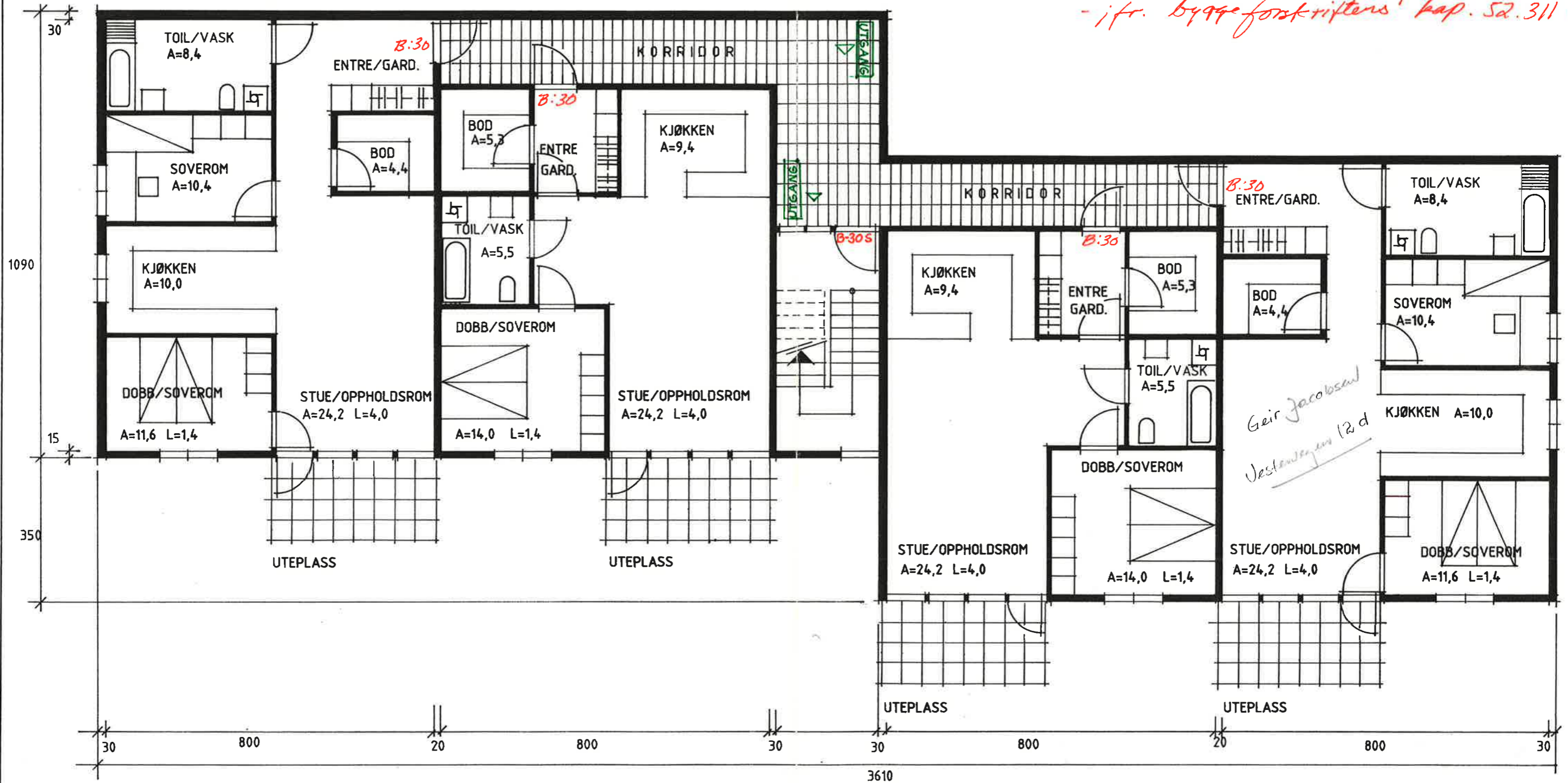
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



Dører fra korridor til leilighetene skal ha luftlydisolasjon $R'w$ min. 38dB - ifr. byggeforskriftens kap. 52.311.



Geir Jacobsen
Vestendegaten 12 d

Behandlet og godkjent i
Sortland Brannestyre

Sak: 14.92

Se forøvrig tegninger/møttn.

Sortland Brannestyre

Sortland 16.11.92

B. Johansen

UTGANG - SELVLYSENDE SKILT

UT - " - " - "

M/ANVISNINGSPIL

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 24.11.92


HUSBRANNSLANGE, EVENT. MIN. 6KG. ABE HÅNDR. SLOKKER TIL HVER BOENHET, SKAL MONTERES.

Se forøvrig utskrift sak 71/92

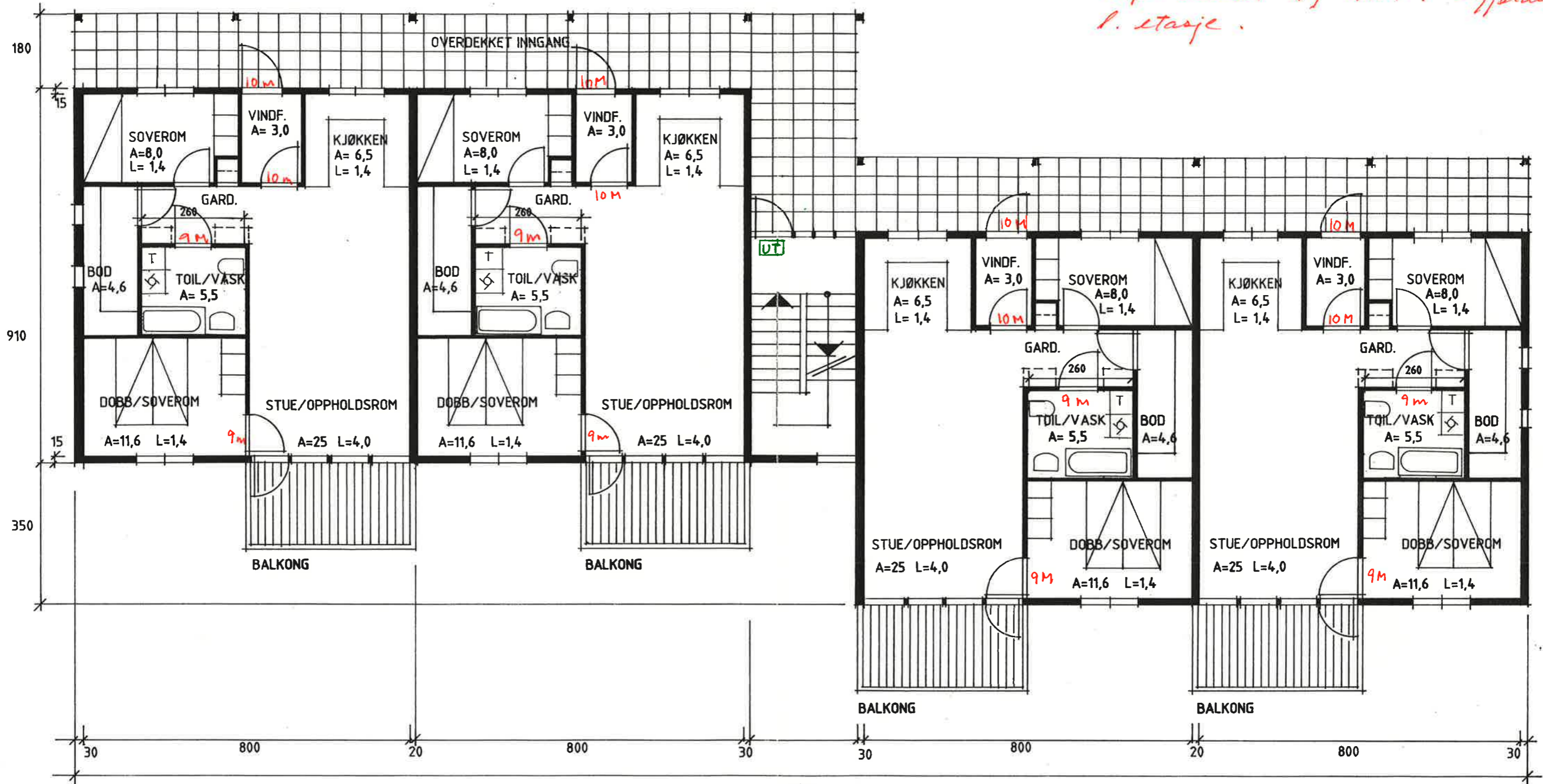
Sortland bygningsråd

Sortland, 24.11.92

F. Hødd

REV:	TOIL/VASKEROM	VEGG MELLOM GARD/STUE	JAN.-91	JB
BOLIGPROSJEKT A.S			MÅL: 1:100	DATO: OKT.-90
BOLIGBLOKK I STEINBRUDDOMRÅDET			SIGN.: JB	
PLAN UNDERETASJE BLOKK A1 OG A2			03	
 ARKITEKT MNAL JOHAN BERNTSEN POSTBOKS 220 - 8401 SORTLAND TLF. (088) 21 688 / 21 604				

Tilgjengelighet: Jfr. byggeforskriftens kap. 23.21 og 41.4. - gjelder 1. etasje.



3610

Behandlet og godkjent i
Sortland Brannstyre

Sak: 14:92

Se forøvrig tegninger/mærkn.

Sortland Brannstyre
Sortland 16.11.92
B. Johansen for. mest.

UTGANG - SELVLYSENDE SKILT
UT - " " " "

M/ANVISNINGSPIL

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 20.10.92

HUSBR. SL. EVENT. MIN. LYG. ABE HÅNDBR. SLOKKER

SKAL MONT i HVER BOENHET. + RØYKVARSLER

sak 71/92

Sortland bygningsråd
Sortland, 24.10.92
E. Mads

REV.	TOIL/VASKEROM	JAN-91	JB
------	---------------	--------	----

BOLIGPROSJEKT A.S

BOLIGBLOKK I STEINBRUDDOMRÅDET

PLAN 1. ETASJE BLOKK A1 OG A2

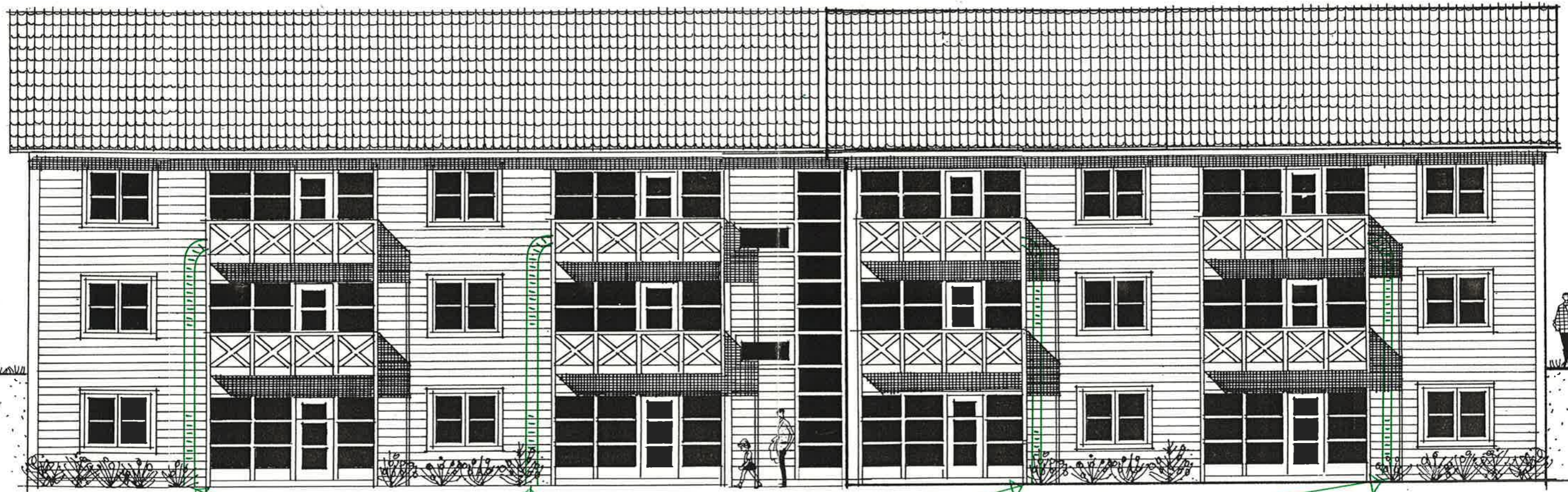
ARKITEKT MNAL JOHAN BERNTSEN

POSTBOKS 220 - 8401 SORTLAND TLF. (088) 21 688 / 21 604

MÅL: 1:100 DATO: OKT.-90 SIGN.: JB

04





REDN. STIGER EVENT.

Behandlet og godkjent i
Sortland Brannstyre

Sak: 14/92

Se forøvrig tegninger/mærk.

Sortland Brannstyre

Sortland, 16.11.92

B. Hansen la. ordst.

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd ... 30.10.92

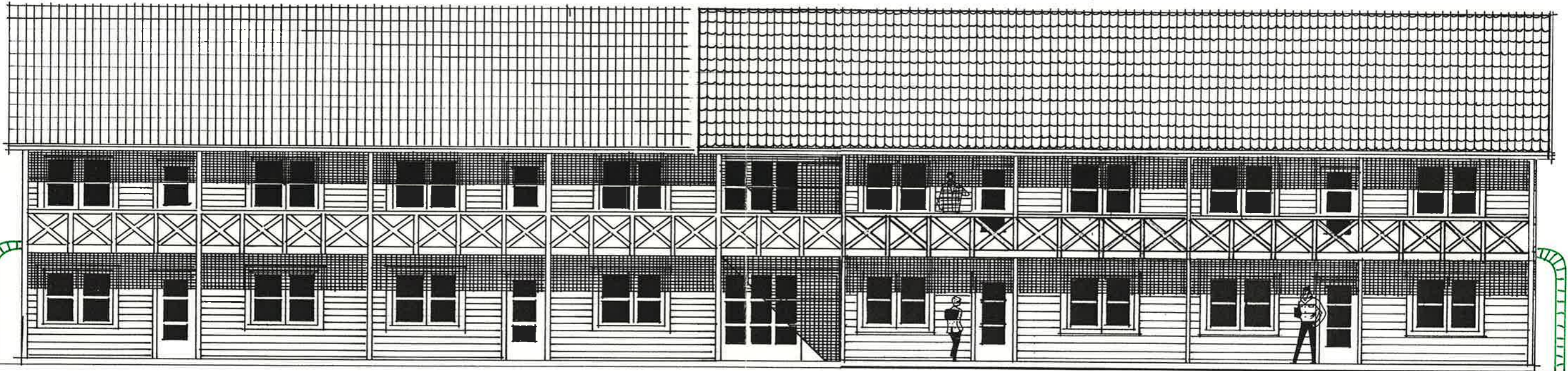
Se forøvrig utskrift
sak ... 71/92

Sortland bygningsråd
Sortland, ... 24.11.92

..... E. Madz

REV.			

	BOLIGPROSJEKT A.S	MÅL: 1 : 100	DATO: OKT.-90	SIGN.: JB
	BOLIGBLOKK I STEINBRUDDOMRÅDET FASADE ØST BLOKK A 1 OG A2		<div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">06</div>	
ARKITEKT MNAL JOHAN BERNTSEN POSTBOKS 220 - 8401 SORTLAND		TLF. (088) 21 688 / 21 604		



TRAPP M/BREDE MINST 0,9 m.

TRAPP M/BREDE MINST 0,9 m.

Behandlet og godkjent i
Sortland Brannstyre

Sak: 14.92

Se forøvrig tegninger/merkn.

Sortland Brannstyre
Sortland 16.11.92
B. Johansen br.mest.

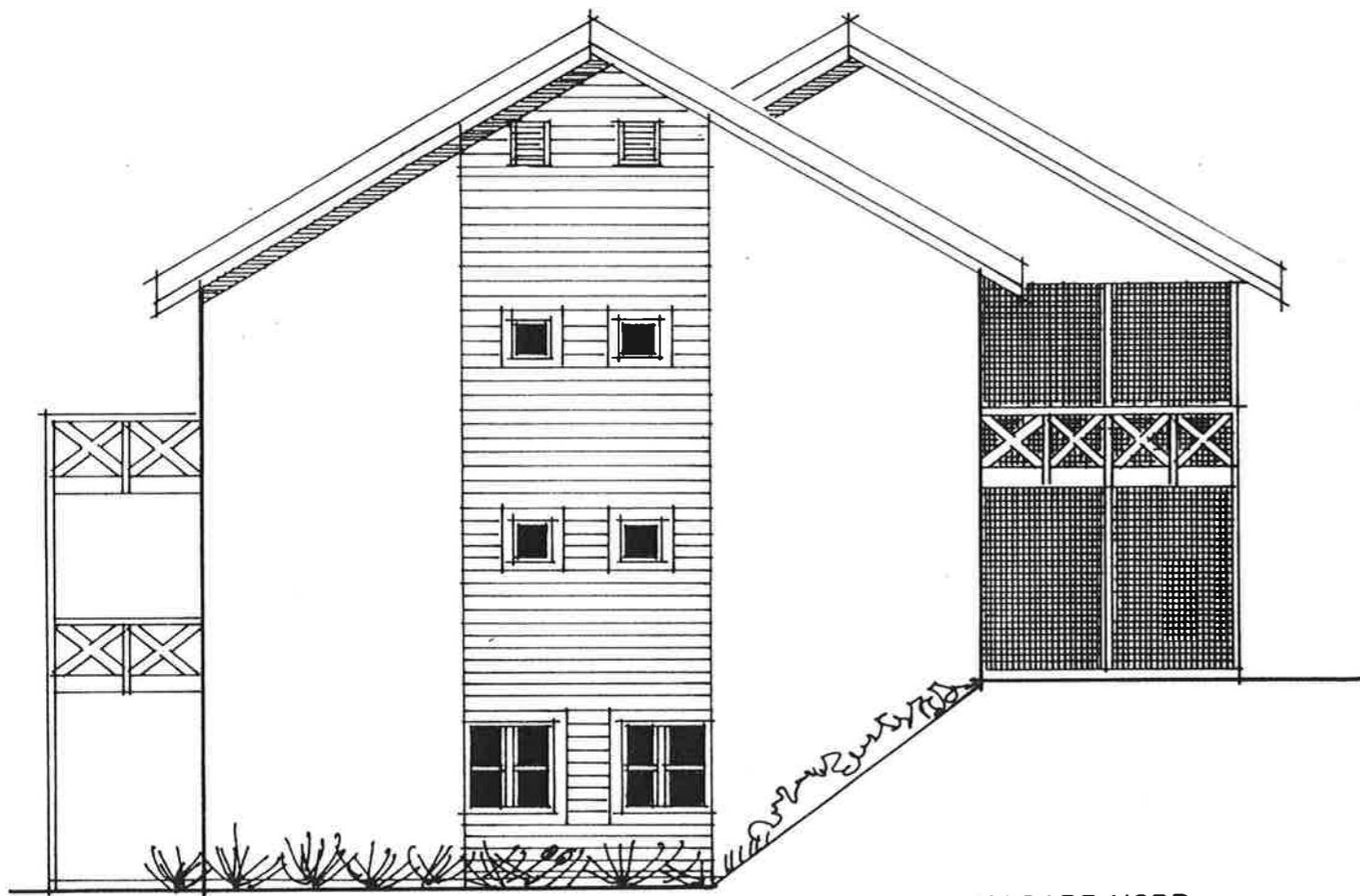
Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd ...30.10.92.....

Se forøvrig utskrift
sak 71/92.....

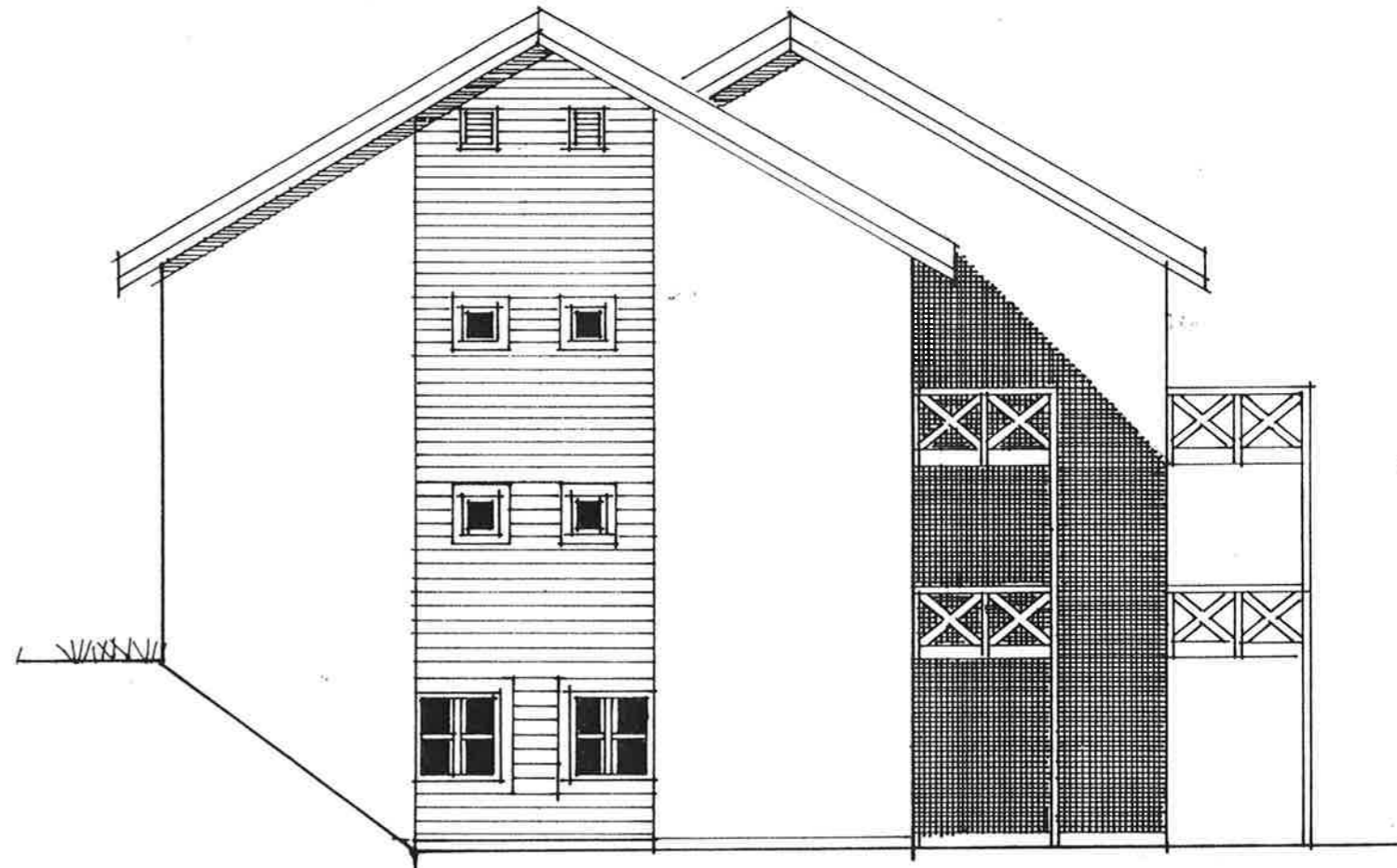
Sortland bygningsråd
Sortland, 24.11.92.....
E. Mack

REV.			

	BOLIGPROSJEKT A.S	MÅL: 1 : 100	DATO: OKT.-90	SIGN.: JB
	BOLIGBLOKK I STEINBRUDDOMRÅDET FASADE VEST BLOKK A 1 OG A2	07		
ARKITEKT MNAL JOHAN BERNTSEN POSTBOKS 220 - 8401 SORTLAND TLF. (088) 21 688 / 21 604				



FASADE NORD



FASADE SØR

Behandlet og godkjent i
 møte i Sortland bygnings-
 råd ... 30.10.92
 Se forøvrig utskrift
 sak ... 71/92
 Sortland bygningsråd
 Sortland, 24.11.92
 E. Hach

REV.			

BOLIGPROSJEKT A.S		MÅL: 1:100	DATO: OKT.-90	SIGN.: JB
BOLIGBLOKK I STEINBRUDDOMRÅDET FASADER BLOKK A 1 OG A2		08		
ARKITEKT MNAL JOHAN BERNTSEN POSTBOKS 220 - 8401 SORTLAND TLF. (088) 21 688 / 21 604				

Arkivsak: 10/853

STEINBRUDDET, SORTLAND SENTRUM. REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for kommunestyrets vedtak: 28.04.2011

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over Steinbruddet, merket Solem Hartmann AS og vedtatt i kommunestyre den 28.04.2011.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planområdet reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	B
Telekommunikasjonsanlegg	T
Uteoppholdsareal	UA
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	KV
Fortau	F
Gang/sykkelveg	GS
Annen veggrunn – grøntareal	AT
Kollektivholdeplass	KH
Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift	
Friluftsmål	F

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av byggeområdet.

Planen skal minimum vise bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet, lokalisering og utforming av avkjørsler, parkeringsplasser, avfallsanlegg og uteoppholdsareal samt beplantning, møblering, skilt, murer mm. Planen skal vise materialbruk, ledelinjer og stigningsforhold på alle veger og adkomster.

Kritiske snitt gjennom ute områdene og adkomsten til disse, skal fremlegges sammen med utenomhusplanen.

3.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygninger og uterom. Alle utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av flest mulig av brukeren. Ved utforming, prosjektering og behandling av tiltak legges til grunn prinsipp for universell utforming slik dette er definert i Forskrift om tekniske krav til byggverk. Minst en heisstol skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 2,1 m, i hvert nybygg.

3.2 Kulturminner

Alle kulturminner er ikke registrert. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 BLOKKBEBYGGELSE (B1, B2)

4.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

4.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Balkonger og karnapper tillates utkraget over viste byggegrenser.

Bebyggelsen innenfor felt B1 skal ha saltak eller flatt tak og med maksimal byggehøgde 12.0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bebyggelsen.

Bebyggelsen innen felt B2 skal utformes med flatt tak med maksimal byggehøgde kote +63.0 meter innenfor sone H 190_1 vist på plankartet, og maksimal byggehøgde kote +57.0 meter innenfor sone H 190_2 vist på plankartet. Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 1,5 meter over maksimal byggehøgde,

Ved utbygging skal det innen planområdet være et minste uteoppholdsareal (MUA) på 45 m² pr boenhet. I dette arealet medregnes området regulert til f-UA. Det skal avsettes minimum 50 m² felles sandlekeplass for de minste pr. 10. boenhet. Uterommet som etableres på taket av parkeringskjeller skal være tilgjengelig for alle beboerne og må sikres slik at det ikke oppstår fallulykker og lignende.

Det skal settes opp sikringsgjerde eller lignende for å hindre fallulykker ved stup og bratte skråninger.

Innen planområdet tillates oppført nettstasjon. Plassering av denne skal godkjennes av energileverandør.

Kommune skal godkjenne bruk av farger på fremtidige tiltak når tillatelse til byggestart gis.

4.1.3 Grad av utnyttning

Samlet tomteutnyttelsen BYA innen område B1 skal ikke overstige BYA=25 % og innen B2 ikke overstige BYA=50 %.

4.1.4 Avfallshåndtering

Det skal etterstribes å ha en samordnet avfallshåndtering for beboerne innen respektive felt B1 og felt B2. Endelig valg av avfallsløsning foretas i forbindelse med byggesøknad og utarbeidelse av utomhusplan.

4.1.5 Adkomst, parkering og skilting

Planområdet skal ha adkomst som vist på plankartet.

Parkering for felt B1 skal etableres innen området vist som f_KV.

Innen felt B2 skal det etableres parkeringskjeller. I tillegg kan det innen feltet på terrengnivå etableres inntil 35 oppstillingsplasser for gjester. Minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser skal settes av for bevegelseshemmede.

Ved utbygging innen planområdet skal det etableres minimum følgende plasser for parkering av bil i parkeringskjeller eller på terrengnivå: 1,0 pr. bolig og 0,2 pr. bolig for besøkende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved skiltplan.

4.1.6 Støy

Lydnivået innendørs må ikke overskride verdiene i NS 8175 klasse C, i forhold til støy både fra utendørs kilder og innendørs aktivitet.

4.2 TELEKOMMUNIKASJONSANLEGG (T)

Området skal benyttes til anlegg for tele-, data- og mediakommunikasjon, eller tilsvarende tekniske anlegg.

4.3 UTEOPPHOLDSAREAL (UA)

Området vist som f_UA på plankartet skal benyttes til uteoppholdsareal for beboerne i området. Allmennheten skal ha tilgjengelighet til arealet. Området skal opparbeides i samsvar med uteomhusplan godkjent av Sortland kommune. Innenfor området skal det tilrettelegges for adkomst/sti fra Vesterveien/Solveien til friluftsområdet i vest.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (KV)

Kjøreveg vist som f_KV på plankartet skal benyttes som adkomst til feltene B1 og B2 i tillegg til parkeringsplasser for beboere innen felt B1. Minimum 5 % av disse parkeringsplassene skal settes av for bevegelseshemmede.

Vegarealet o_KV skal være offentlig vegformål og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.2 Fortau (F)

Fortau o_F skal være offentlig formål og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.3 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg o_GS skal være offentlig formål og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AT)

Arealet benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, lagerplass for snø mv. hvor det ikke tillates beplantet med busker etc.

5.5 Kollektivholdeplass (KH)

Kollektivholdeplass o_KH skal være offentlig formål og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområde (F)

Området skal benyttes til friluftsmål og som nærrekreasjonsområde. Eksisterende vegetasjon i området skal i størst mulig grad tas vare på. Ved tilplanting eller annen vegetasjonstiltak skal det så langt råd er nyttes stedegne arter og planter/tresorter som er mest mulig allergivennlige.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktssone (H140)

Innen området som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt må det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veg.

7.2 Andre sikringssoner/høgdebestemmelser (H190)

Innenfor sone H 190_1 vist på plankartet skal bebyggelsen ha maksimal byggehøgde kote +63.0 meter. Innenfor sone H 190_2 skal bebyggelsen ha maksimal byggehøgde kote +57.0 meter. Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 1,5 meter over maksimal byggehøgde,

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utbyggingsavtale

Før det gis oppstartstillatelse til tiltak innen planområdet skal kommunen har godkjent utbyggingsavtale mellom infrastruktureier og framtidig utbygger.

8.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Areaene som inngår i utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for første byggetrinn gis.

8.3 Felles kjøreveg/fortau og kollektivfelt

Felles kjøreveg vist som f_KV på plankartet med adkomst til området skal benyttes som anleggsvei for arbeider i B2 og skal være ferdig opparbeidet når første byggetrinn i felt B2 tas i bruk. Kollektivholdeplass som vist o_KH og fortau o_F på plankartet skal være ferdig etablert før første byggetrinn tas i bruk.

8.4 Geologisk vurdering

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge geologisk vurdering som viser hvilke tiltak som skal gjennomføres for å hindre uønskede hendelser i form av steinsprang, steinskred og utrasing av jord og stein innen byggeområdet.



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1732/0/3
Adresse: Vesterveien 12C
Dato: 21.11.2024
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 punktflate	



©Norkart 2024

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



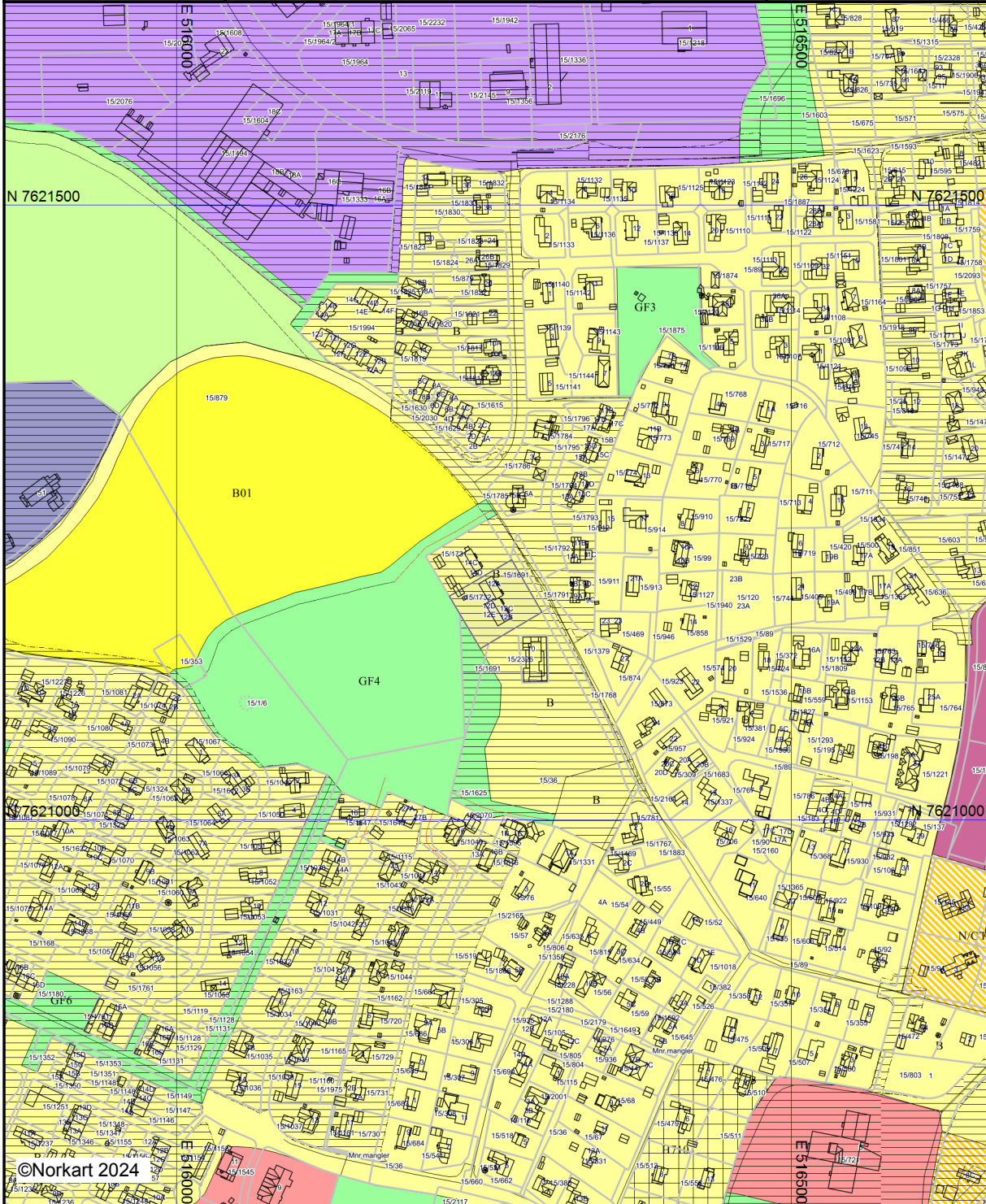
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1732/0/3
Adresse: Vesterveien 12C
Dato: 21.11.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2024

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.

Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. **38/93**
Målebrev nr. **91732**
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	1732	
	Bruksnavn/adresse 15/1732		
Areal	2896.6		

l.nr. 2393
Dagbokstempel
REGISTERT
28 APR 1993
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 1862

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

Dato for forretningen	21.04.93
Rekvirent	BOLIGPROSJEKT V/JOHAN BERNTSEN
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR.15 BNR.1691. FORRETNINGEN ER UTFØRT SOM KONTORFORRETNING, OG MARKDATA ER HENTET FRA FORRETNINGER AVHOLDT 03.11.70 OG 07.06.79. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL. DELINGEN ER GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN 12.03.93 SAK 51/93.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	21.04.93	<i>Kjersti Løkse</i> KJERSTI LØKSE Leder for oppm.myndigheten	<i>Lars Nyvold</i> LARS NYVOLD avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
REGISTERT 28 APR 1993 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN Dagboknr: 1862	TINGLYST Gebyr betalt med kr. 712,- Dok.avgift betalt med kr. Merknad etter tgl § 11.

Påtegninger (rettelser o.l.)

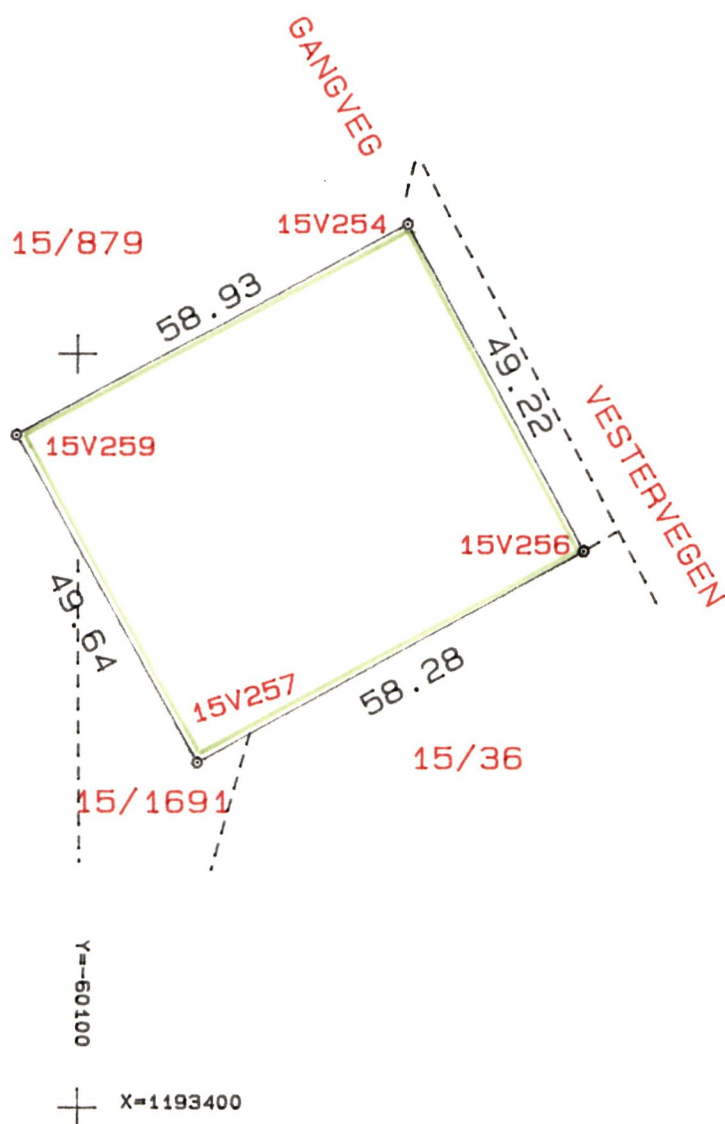
[Handwritten signature]

Gnr 15	Bnr 1732	Festnr
Representasjonspunkt X 1193482 Y -60071 Z		
Kartblad ED249-05-21-4	x	Landsnett
Målestokk 1: 1000	Areal 2896.6	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 38/93
Målebrev nr 91732

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
15V256	Gkj bolt jord	1193473.89	-60033.13	58.28	
15V257	Gkj bolt jord	1193445.78	-60084.18	58.93	
15V259	Gkj bolt jord	1193489.26	-60108.13	49.64	
15V254	Gkj bolt jord	1193517.31	-60056.30	49.22	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.07.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/866	Bruk av grunn	()

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAKRA-STENKLØV ENDRE F101190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTERVEIEN 12C 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)
MAKRA-STENKLØV CATHRINE F180691*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTERVEIEN 12C 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterveien 12C	H0103	15/1732/0/3	70	0	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vesterveien 12 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11371337		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	26.08.1993

1: Bygning 11371337: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 26.08.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	866
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	866
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.12.1992	01.12.1992
Igangsettingstillatelse	01.12.1992	11.04.2000
Tatt i bruk	26.08.1993	28.04.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterveien 12C	H0103	15/1732/0/3	70	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	280	0	280	0	0	0
H02	4	280	0	280	0	0	0
H01	4	306	0	306	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/1732

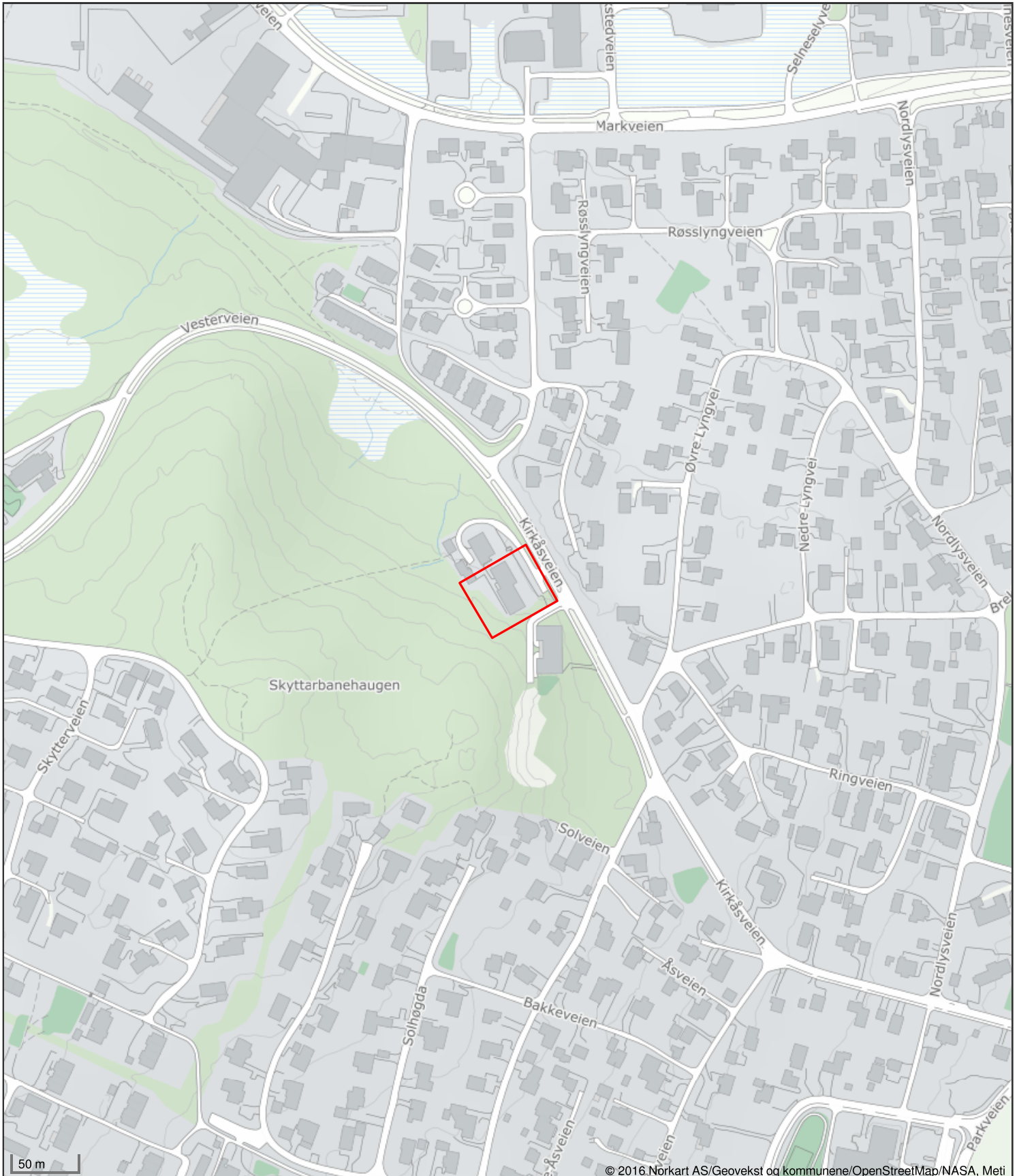
Bruksnavn		Beregnet areal	2894.2
Etablert dato	28.04.1993	Historisk oppgitt areal	2896,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621175.33	516259.48	0	Ja	2894.2	

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1732//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1732	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Vesterveien 12C, 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
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 2 894 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 2 894 m ² KPHensynsonenavn 2011301 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011301
Navn	Steinbruddet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/362/Bestemmelser%20-%20vedtatte.pdf
Delarealer	<p>Delareal 98 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AVG</p> <hr/> <p>Delareal 2 276 m² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn B1</p> <hr/> <p>Delareal 520 m² Formål Kjøreveg Feltnavn f_KV</p> <hr/> <p>Delareal 30 m² RPHensynsonenavn H140_ RPSikring Frisikt</p>

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		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	0-0-80-0
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	CC99FF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-0-0	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
Utøppholdsareal	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	0-17-90-10
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCC00	255-204-204	0-20-0-20	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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						
Frømråde	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

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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						
Forlegning/leir	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

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursutnyttelse	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

Formål	SOSI-kode	Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
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
Drkkekvan	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	00DDFF	0-238-238	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 strekene i tegningene: 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390			FF0000. Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpGjennomføringSone	610, 620, 830			000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580			000000/FF0000,svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone	710, 720, 730, 740, 750			000000/FF0000,svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
(Arealst 1 og 2)				000000,svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(Planid)		Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssone, men reduser avstand mellom linjene til det halve.
Små flater, alle hensynssoner				

LINJESYMBOL

Linjesymbol	Strektykkelse	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				RGB 0-0-0	
KpSikringGrense				RGB 0-0-0	
KpStøyGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpAngittHensynGrense				RGB 0-0-0	
KpGjennomføringGrense				RGB 0-0-0	
KpInfrastrukturGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2	RGB 0-0-0	
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0	RGB 0-0-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse						Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)		Mellomrom (mm)		Vertniv		Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rod)		
		Vertniv	Vertniv	Vertniv	Vertniv	Tunnell	På bakken	Bro mv.	Tunnell	På bakken	Bro mv.		
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	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	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	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled	1161	0,3			0,5								
Småbåttled	1162	0,2			0,4								
Motorferdsel i utmark	1163	0,4			1								



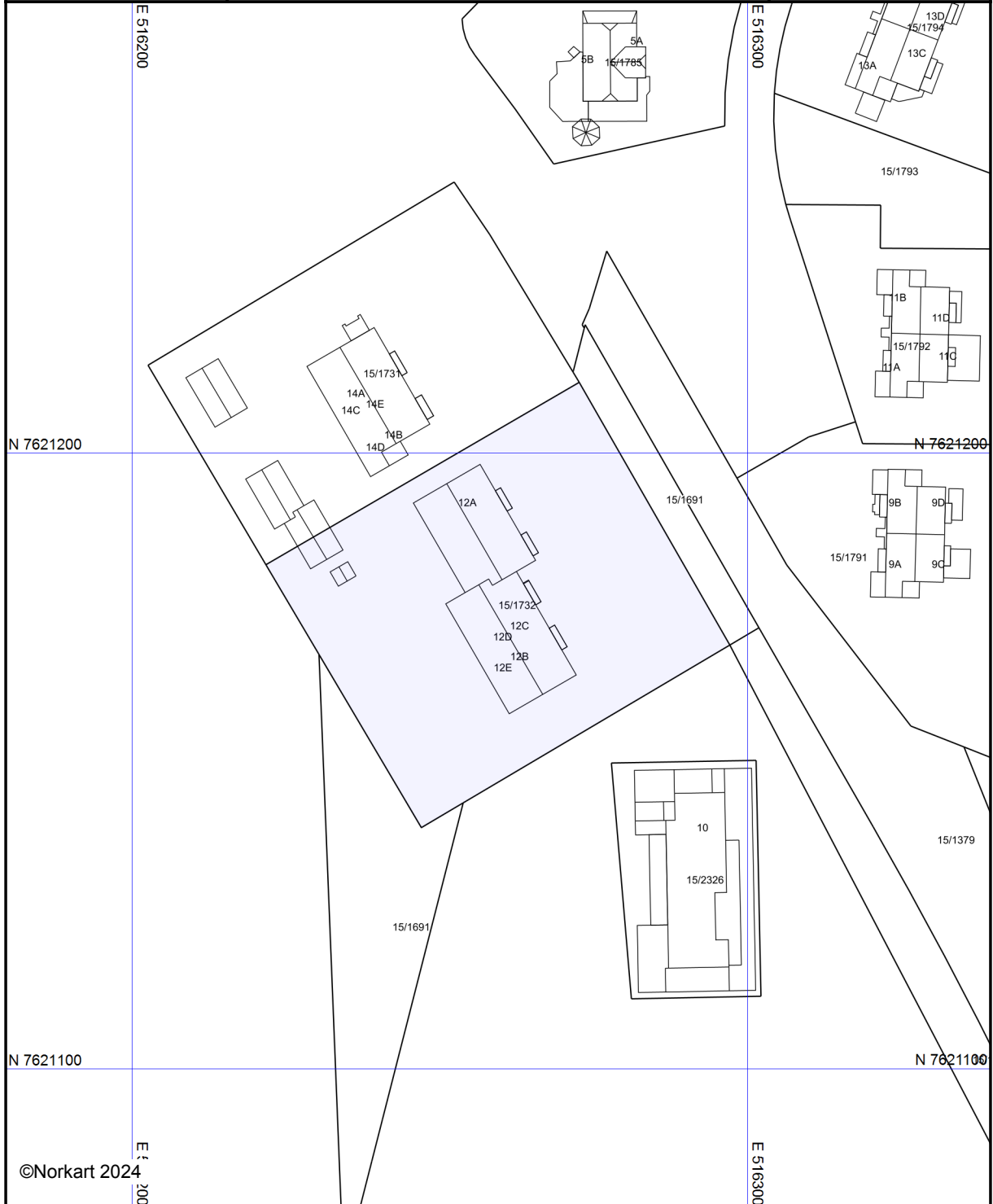
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1732/0/3
Adresse: Vesterveien 12C
Utskriftsdato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



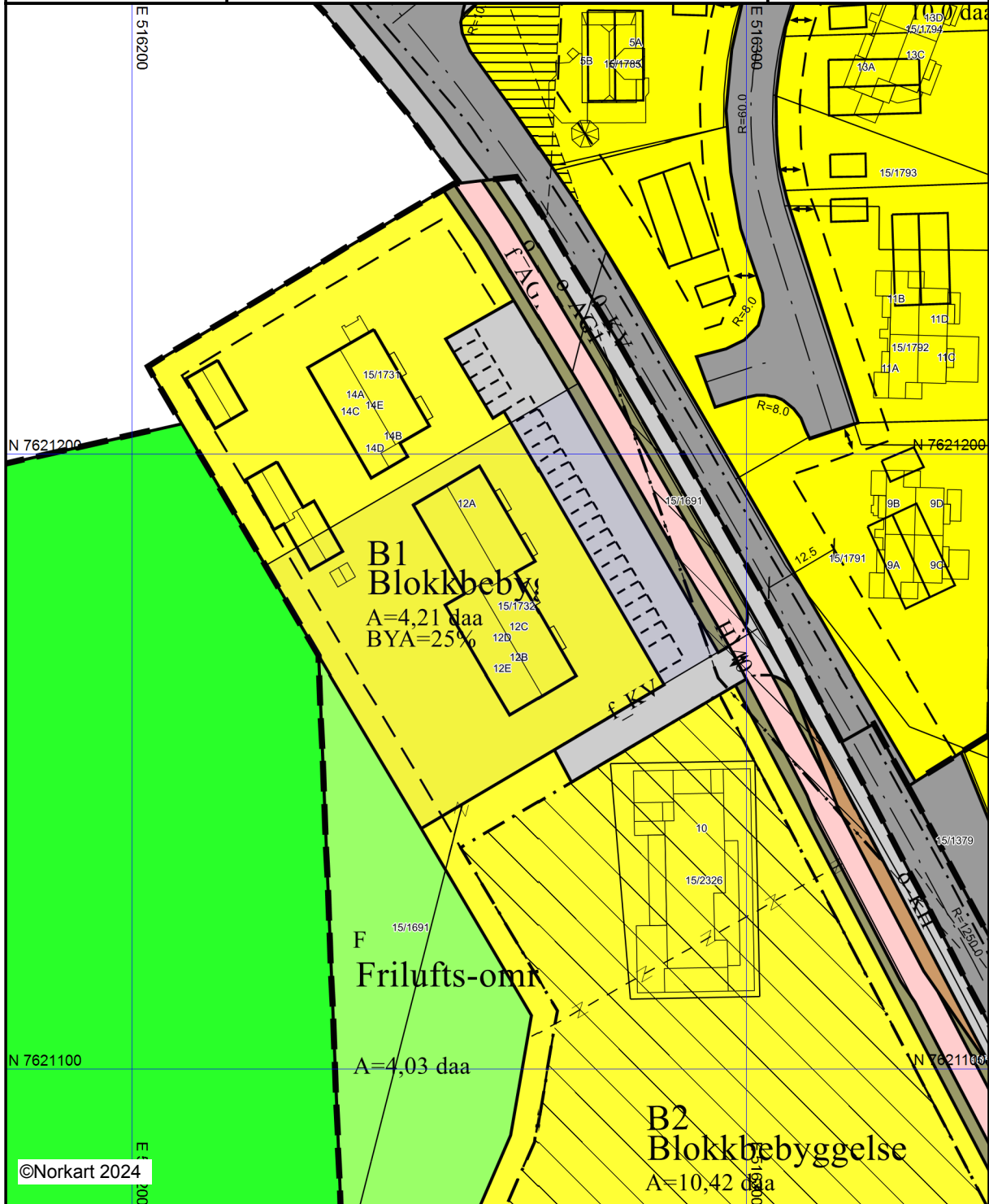
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1732/0/3
Adresse: Vesterveien 12C
Dato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33




©Norkart 2024


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 § 25)
 Område for boliger med tilhørende anlegg


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg




Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Friområder


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)
 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 26)
 Grense for restriksjonsområde


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 26)
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
 Kjøreveg


 Gang/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal
 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv
 Friluftformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
 Sikringsone - Frisikt

 Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Sikringsonegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense


 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje


 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert kjørefelt

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør