

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Karles vei 10 C, 8400 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 265, snr. 3

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 15.03.2025

Oppdragsnr.: 12981-1229

Referansenummer: RS7837

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

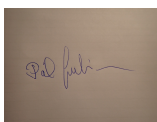
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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 1.etg i 6-mannsbolig. Generelt lite slitasje, men laminat har en del slitasje (spesielt i stue og kjøkken). Ifølge vedtektene skjer alt utvendig vedlikehold (unntatt innvendige flater på veranda, terrasse mv) i regi av sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Inngangsdør med buet glassfelt. Yale dørlås med kode. Dør med glassfelt (3-lags) fra stue til platting mot øst. Platting i tre mot øst, adkomst fra stue og bakkenivå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg i gang, flis på bad/vaskerom, laminat i resterende rom. Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom. Himling: Malte himlingsplater i alle rom. Gulv mot grunn er betongdekke. Det er MDF fyllingsdører (finerte). Glassfelt i dør mellom gang og stue. Sentralstøvsuger, selve enheten er montert i bod. Ca 2 m garderobeskap på ene soverommet. Systemhylle i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad er bygd opp med bakgrunn av gjeldende Tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren varme. Det er sluk i plast under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med 2 typer fronter (profilert og slett). Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 40 cm 1/2-høyt, vegghengt skap. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger. Det er mekanisk avtrekk. Det ble på befaringen foretatt hulltaking fra stua (bak dusjkabinett). Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 5,85 m benk inkl ca 58 cm induksjon koketopp og ca 82 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og koketopp under benk. Plass for frittstående kjøle-/frysenskap. Ca 4,8 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kitchen Board (tilsv) over benk. Ifølge hjemmelshaver følger kjøleskap (og fastmonterte hvitevarer) med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system. Rørskap med stoppekran i

bad/vaskerom.

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Det er mekanisk avtrekk fra våtrom, bod og kjøkken. Selve enheten er plassert i overskap på kjøkkenet.

Boligen har ikke VV-bereder. Varmt tappevann besørges av fjernvarmeanlegg.

Boligen har vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Fordelerskap/r-i-r skap er plassert i bad/vaskerom.

Gulvvarme i gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer.

Boligen har 2 røykvarslere og 1 slokkeapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

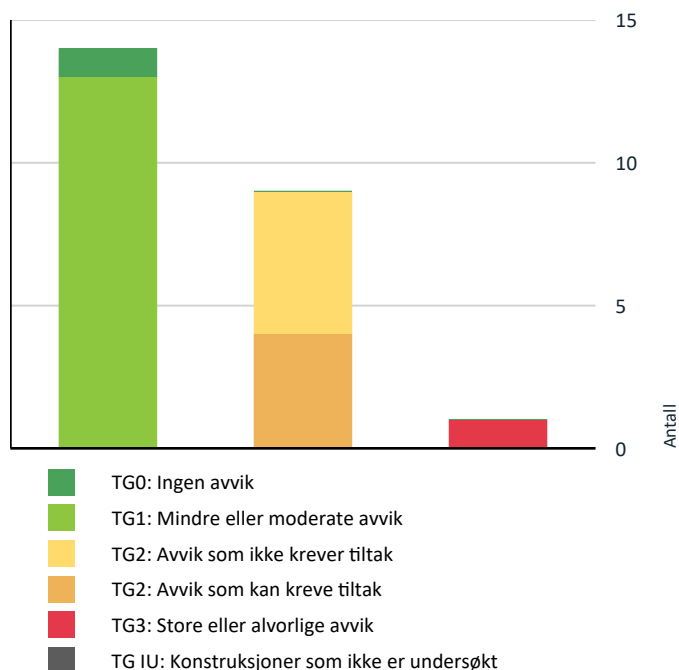
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

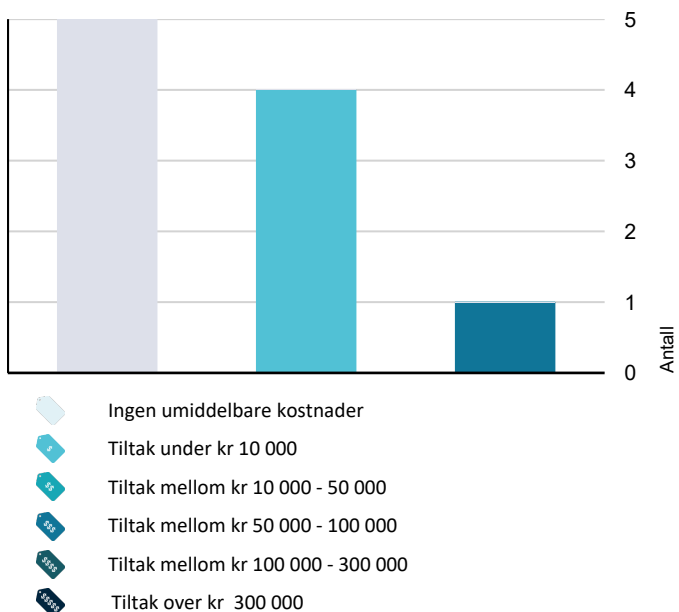
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Anvendelse
Leiligheten er utleid

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe mindre etterslep

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Det er malte vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Stedvis noe glipping i listverk (hjørner).
Fuktmerker (svelling) i utforinger i stua, trolig som følge av "vanningsuhell".
Fuktskade på utforing på kjøkken, sannsynligvis som følge av vannsprut fra vasken.
Ovennevnte er for lite til å gi generell TG2 for vinduer, men avvik bør utbedres.

For liten "åpning" utvendig i omramming ved vannbordbeslag. Dette er imidlertid utvendig og går ifølge vedtektene under Sameiets ansvar.



Skade i utforing, kjøkken

! TG 1 Dører

Inngangsdør med buet glassfelt. Yale dørlås med kode.
Dør med glassfelt (3-lags) fra stue til platting mot øst.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i tre mot øst, adkomst fra stue og bakkenivå.



Platting mot øst

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Belegg i gang, flis på bad/vaskerom, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten glipp mellom veggplater i hjørne mot nordøst, minste soverom.
Laminat "reiser seg" en god del i skjøt, mest i stue og kjøkken. Dette kan skyldes for mye vann ved vasking. Når laminat reiser seg i skjøt, blir det lett skader i disse områdene. Skader/hakk (hovedsakelig i skjøt) mange plasser i stue og kjøkken.
Laminat når ikke gulvlist i stue, hjørne mot nordøst.
Lite hakk i laminat på største soverom.
"Søkk" i belegg i gang et par plasser, trolig etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminat bør vurderes byttet, spesielt i stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stue



Eksempel på skade ved skjøt, laminat

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Skjevhet på 1,5 cm i stua. Høyest ved overgang til kjøkken, lavest i hjørne mot nordøst. Skjevheten er ikke merkbar.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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 "moderat til lav" aktsomhet mtp radon. Eventuell dokumentasjon på radonmåling bør fremskaffes. Dette bør gjøres i regi av sameiet.

TG 2 Innvendige dører

Det er MDF fyllingsdører (finerte). Glassfelt i dør mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:

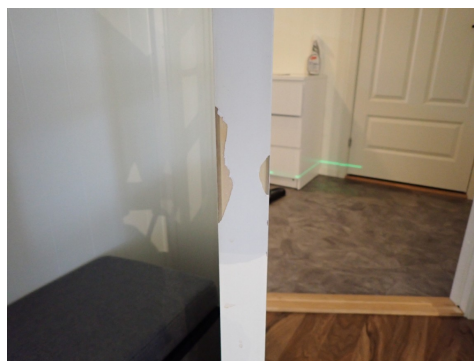
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til minste soverom og stue tar i terskel. Dør til bod er litt skjev ut/inn. Dørblad til bad har seget noe, men tar ikke ennå. Stedvis mindre skader i foliering, som f.eks dør til stue. Mindre skade i karm/dørlist i stua. Flere "deksler" på låskasse mangler.

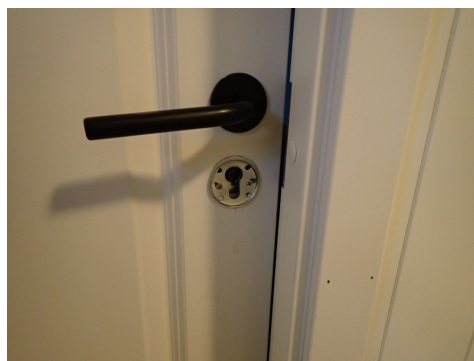
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Finer på dør til stue løsner/mangler



Deksel mangler

TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger, selve enheten er montert i bod. Leietaker har ikke brukt denne i tiden de har bodd her. Støvsugeren er ikke testet.

TG 1 Skap og reoler

Ca 2 m garderobeskap på ene soverommet. Systemhylle i bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er bygd opp med bakgrunn av gjeldende Tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Dårlig/manglende fuging, hovedsakelig mellom veggplate/bunnlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Så lenge det benyttes dusjkabinett er dette ikke et alvorlig avvik. Det anbefales ikke å ha fuktbelastning rett mot vegg (dusjhjørne, tilsv) hvis ikke fuging er korrekt utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinettet må dras frem for å få utført inspeksjon og rengjøring. Fuktsøk på gulv viser noe forhøyet fuktverdi, men dette kan skyldes restfukt fra normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anbefales, kabinett må uansett dras fram ved renhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 typer fronter (profilert og slett). Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 40 cm 1/2-høyt, vegghengt skap.

Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble på befaringen foretatt hulltaking fra stua (bak dusjkabinett). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Det ble i etterkant oppdaget at det ved forrige salg ble gjort tilsvarende hulltaking fra gangen.

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 5,85 m benk inkl ca 58 cm induksjon koketopp og ca 82 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og koketopp under benk. Plass for frittstående kjøle-/fryseskap. Ca 4,8 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Kitchen Board (tilsv) over benk. Ifølge hjemmelshaver følger kjøleskap (og fastmonterte hvitevarer) med.

Sprekk/mindre skade i koketopp i ene hjørnet. Avviket er for lite til å gi TG2 for hele innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del som trekkes ut "henger ned" i ene hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Del som trekkes ut bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. Rørskap med stoppekran i bad/vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra våtrom, bod og kjøkken. Selve enheten er plassert i overskap på kjøkkenet.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har ikke VV-bereder. Varmt tappevann besørges av fjernvarmeanlegg.

! TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Fordelerskap/r-i-r skap er plassert i bad/vaskerom. Gulvvarme i gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mindre drypplekkasje (evt 2) i fordelerskap.

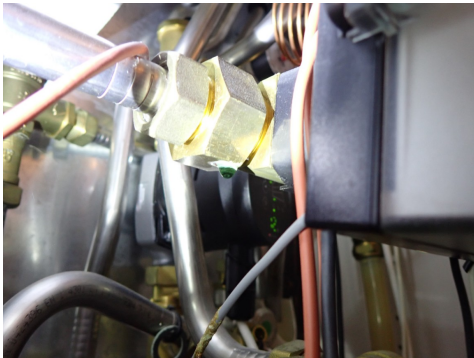
Nederste del av skap lar seg ikke inspisere uten å demontere dørene på skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drypplekkasje(r) må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre drypplekkasje

! TG 2 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæringen eksisterer nok, men ble ikke lagt frem ifm

tilstandsrapporten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring bør fremskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Boligen har 2 røykvarslere og 1 slokkeapparat.

Feste på røykvarsler i gangen er skadet og bør byttes.

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

Nei

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

Ja Slokkeapparat er fra 2009

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

2011

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Antatt byggeår

Beskrivelse

Garasje i rekke med bod i bakkant. Støpt dekke. Leddport i aluminium i front, portåpner.

Pulttak, taktekk av steinbelagte metallplater, undertak av tynne plater.

Fuktmerker på bunnsvill, samt mindre merker på panel mot bod.

Ifølge hjemmelshaver er det satt opp ladeanlegg for el-biler, men man må selv kjøpe ladeboks.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken*

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Snorres vei 4E ,8400 SORTLAND 69 m² 2017 2 sov			17-07-2023	3 350 000	3 300 000		3 300 000	47 826
2	Snorres vei 4E ,8400 SORTLAND 69 m² 2017 2 sov			28-06-2022	2 850 000	3 200 000		3 200 000	46 377
3	Snorres vei 4C ,8400 SORTLAND 69 m² 2017 2 sov			07-05-2024	3 200 000	3 100 000		3 100 000	44 928
4	Snorres vei 4F ,8400 SORTLAND 65 m² 2017 2 sov			07-11-2021	2 850 000	2 800 000		2 800 000	43 077
5	Snorres vei 4D ,8400 SORTLAND 65 m² 2017 2 sov			08-08-2021	2 750 000	2 700 000		2 700 000	41 538
6	Snorres vei 14B ,8403 SORTLAND 69 m² 1990 2 sov			05-10-2023	2 150 000	2 200 000		2 200 000	31 884

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Eiendomsskatt	Kr.	2 521
Felleskostnader	Kr.	20 400
Normalt vedlikehold (innvendig)	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 640 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

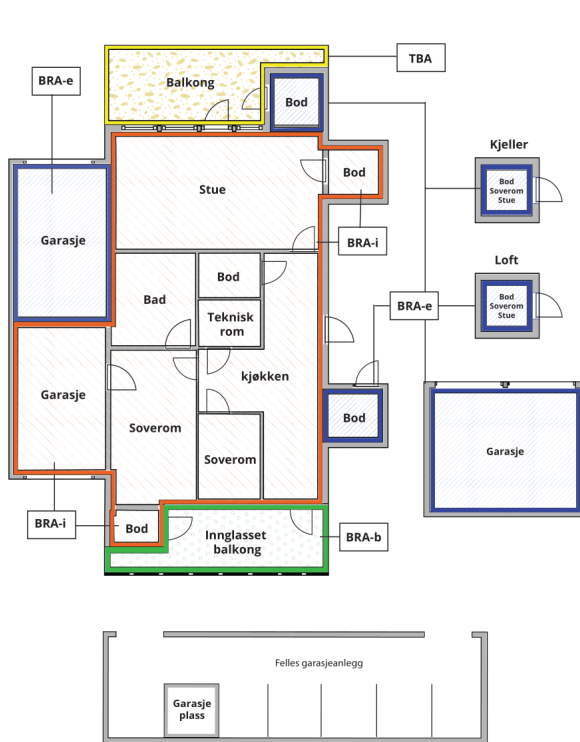
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
1. Etasje	74			74	13
SUM	74				13
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken		

Kommentar

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:

Garasje

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		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, 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	71	3
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Tore Torgersen	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	265		3	1237.5 m ²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse

Karles vei 10 C

Hjemmelshaver

Hauge Isak Kristiansen

Boligselskap

Sameie Heimro Boligtun

Eierandel

73 / 579

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt rett sør for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål. Grøntareal/friområde et lite stykke vest for eiendommen.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Asfaltert innkjørsel og parkeringsareal, gruset felt ved inngangspartier. Små grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til selve leiligheten, følger det garasjeplass med eiendommen.

Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og flermannsboliger. Næringseiendommer på østsiden av Vesterålskata.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Forsikring dekkes gjennom fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	03.03.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	24.04.2009		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	20.10.2022		Gjennomgått	23	Nei
Vedtekter	27.04.2011		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RS7837>

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: 03.03.2025 14:53

Eiendomsdata verifisert: 03.03.2025 14:50

GÅRDSKART 1870-15/265/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/265/0



NIBIO

NORSK INSTITUTE FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.2

0.0

1.2

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.2

0.0

1.2

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

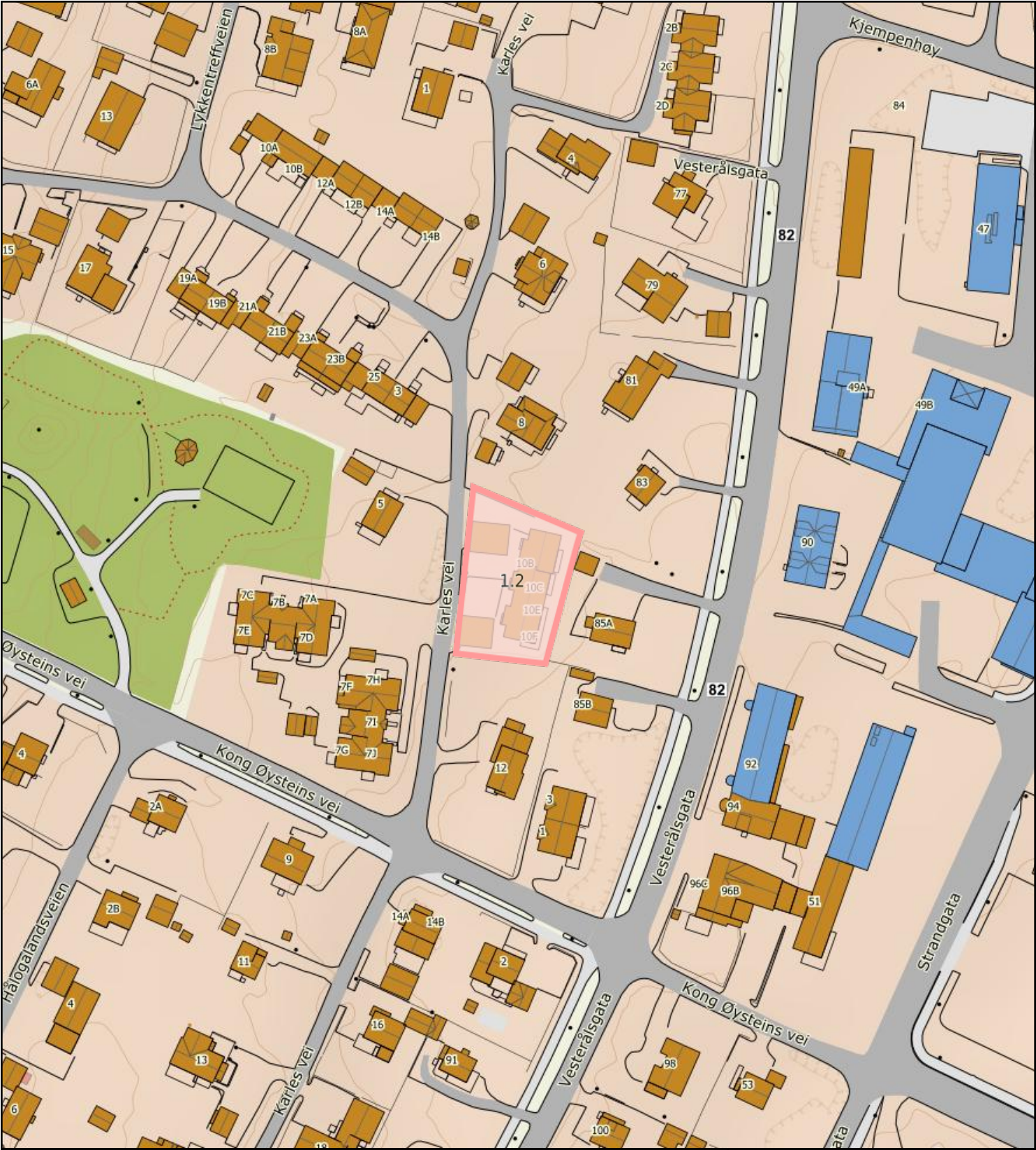
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 03.03.2025 14:53 Eiendomsdata verifisert: 03.03.2025 14:50	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.2 0.0 1.2 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.2 0.0 1.2	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-15/265/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/265/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		



051015m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.03.2025 14:54

Eiendomsdata verifisert: 03.03.2025 14:50

GÅRDSKART 1870-15/265/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/265/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.2	1.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.2	1.2

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250021
Adresse	Karles vei 10C		
Postnr.	8400	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	81163477
Selger 1 Fornavn	Isak	Etternavn	Hauge

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

En slitedel på vannbåren varme ble byttet. Skapet til sentralen er på badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen.

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Laminatgulvet i stue og kjøkken har noen overfladiske skader.

Fra sist tilstandsrapport, ble det påpekt at veggplatene på badet ikke har blitt fagmessig montert.

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 forsikringsselskapet, 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

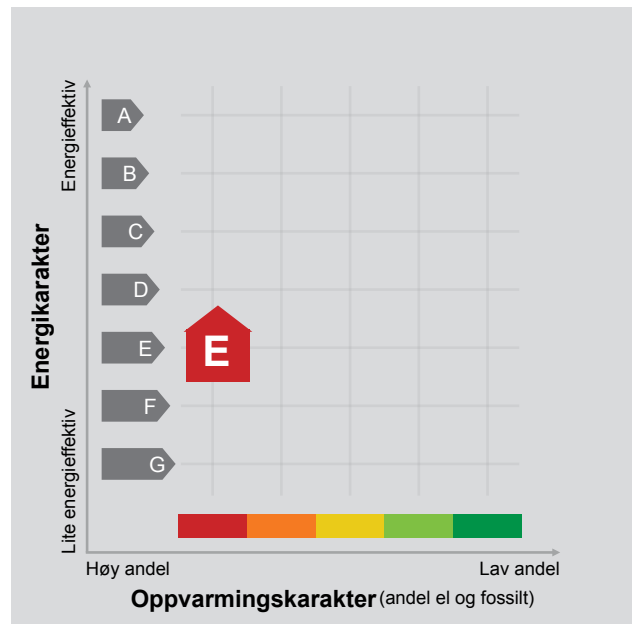
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Karles vei 10C
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300232906
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-83510
Dato	22.02.2025



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 3 245 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:

3 245 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 innetemperaturen

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

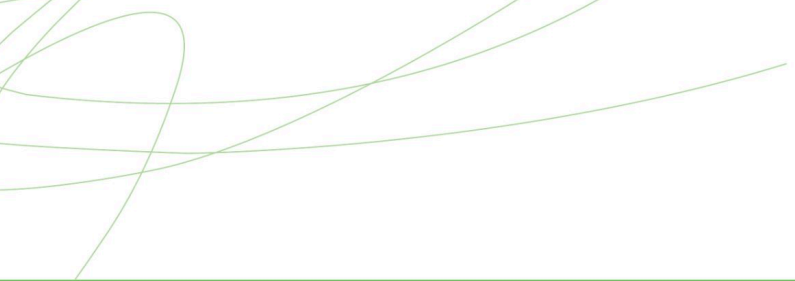
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til inneluft)

- Redusér innetemperaturen

- Innsett og styring av snøsmelteanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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.

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

**FERDIGATTEST**, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker TRE-BO AS	Adresse Maurnes, 8400 SORTLAND	Tlf.
Tiltakshaver TRE-BO AS	Adresse Lilandsvn. 150, 8400 SORTLAND	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Karles vei 10	Gnr. 15	Bnr. 265	Festenr.	Seksjonsnr. 1 - 6
Deres søknad	22.03.10 og 28.09.10			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Rekkehus			
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato		Saksnr.
		17.01.11		021/11

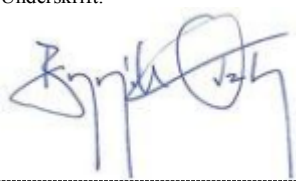
Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 21-10

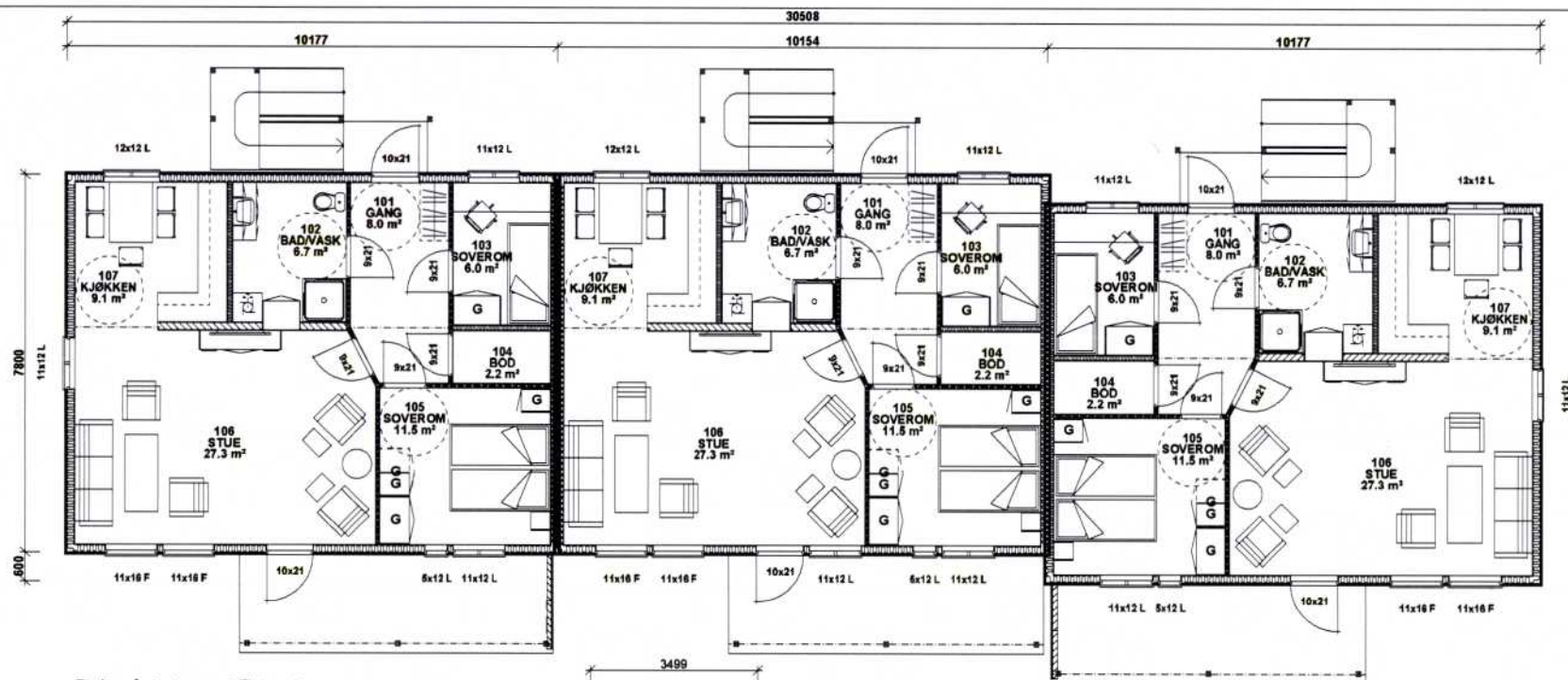
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:

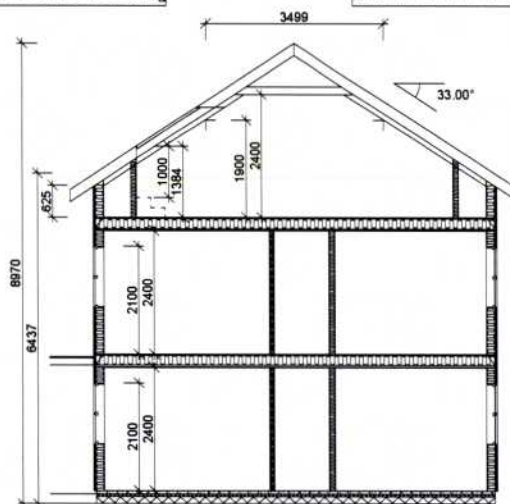
Ingen merknader jf. ferdigmelding

Sted og dato: Sortland 17.12.12	Underskrift:  Brynjolv Øverby
---	---



PLAN 1. ETG.

Bruksareal pr. leil 73,9 m²



SNITT A-A

MESTERHUS

FORHANDLER
TRE-BO AS
8423 MAURNES

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	10.06.2009	vindu kjk, vindu + innr. bad, velux, leiegg, vindu loft	BNL



TILTAKSHAVER:
TRE-BO AS

BYGGEPLASS:

KOMMUNE:
SORTLAND

TEGN. INNHOLD:
PLAN 1. ETG., SNITT

PROSJEKT:

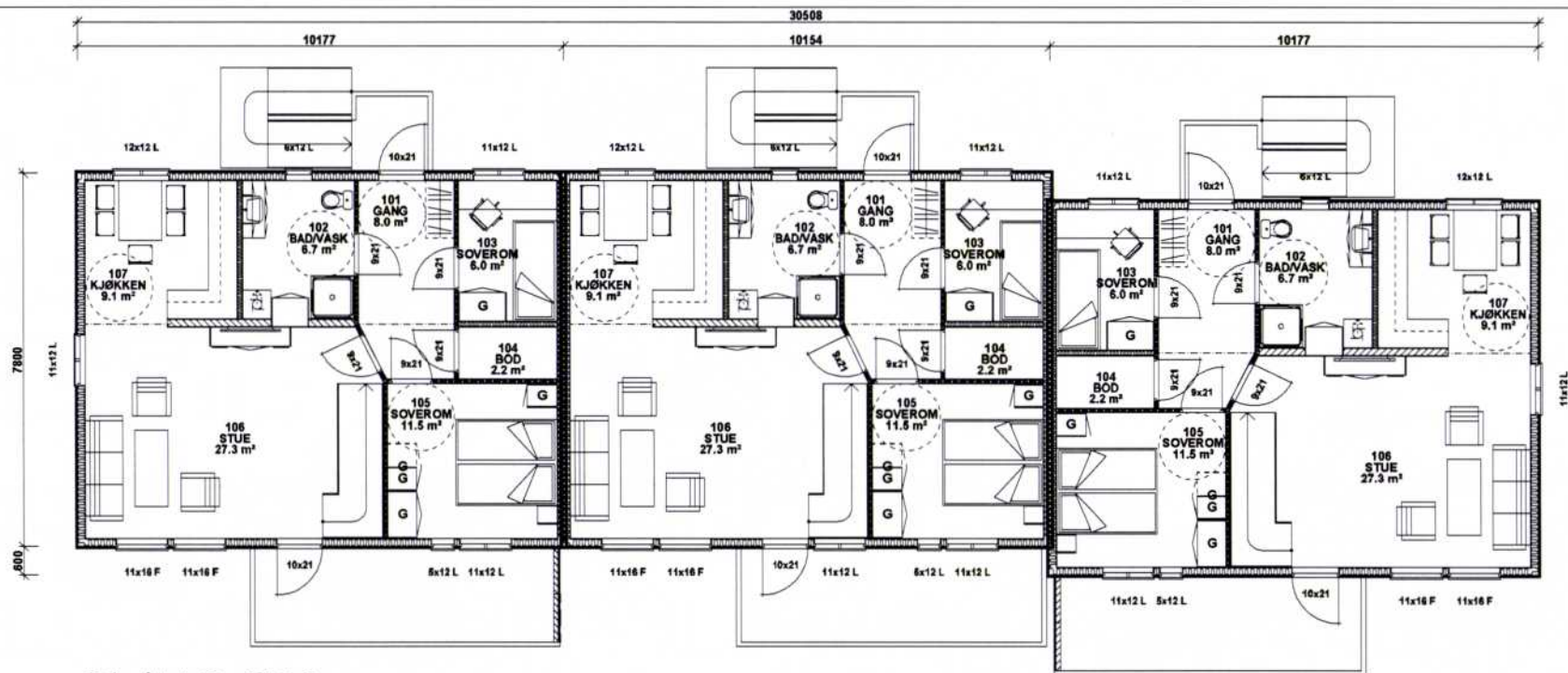
HEIMRO BOLIGTUN

ARKITEKT: **24.04.2009** **BNL** **501** **A**

MAL:
100

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



PLAN 2. ETG.

Bruksareal pr. leil: 120,3 m²
Hovedplan 73,9 m²
Loftplan 46,4 m²



MESTERHUS

FORHANDLER
TRE-BO AS
8423 MAURNES

REV	A	10.06.2009	Vindu i kj. vindu + innr. bad, velur, leveg, vindu loft	BNL
DATE			REVISION	SIGN



TILTAKSHAVER:
TRE-BO AS

BYGGEPLASS

KOMMUNE:
SORTLAND

TEGN. INNHOLD:
PLAN 2. ETG.

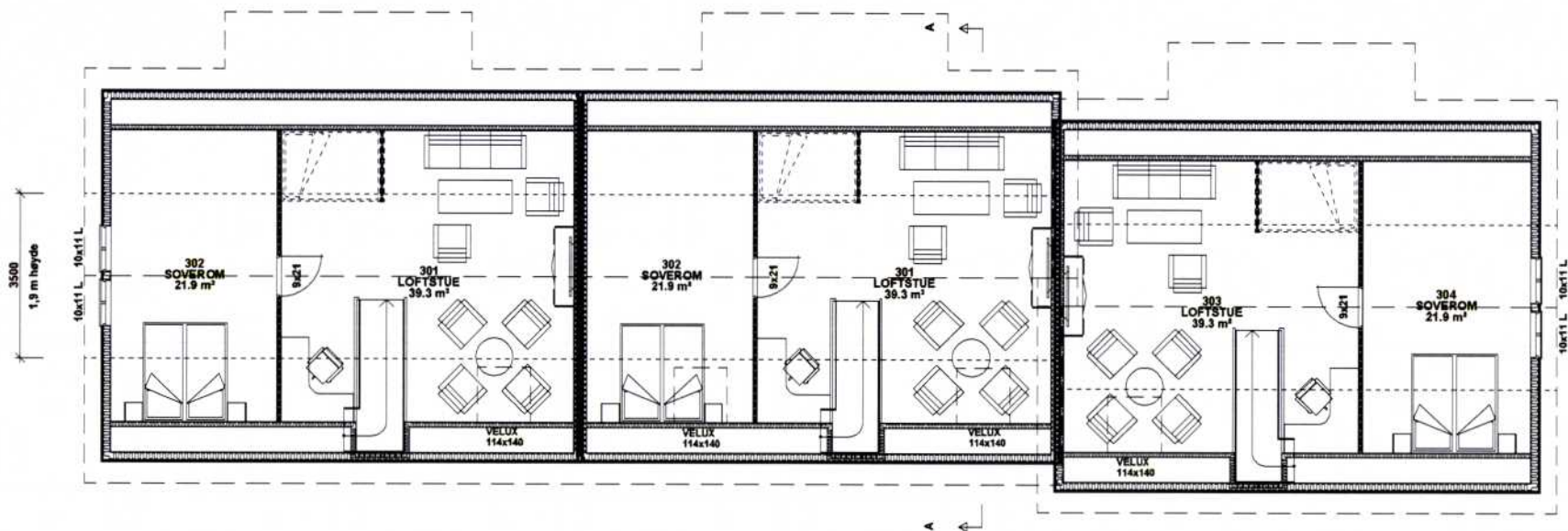
MAL:
100

PROSJEKT:
HEIMRO BOLIGTUN

ARKITEKT:	DATO:	SIGN.	TEGN. NR.	REV.
	24.04.2009	BNL	502	A

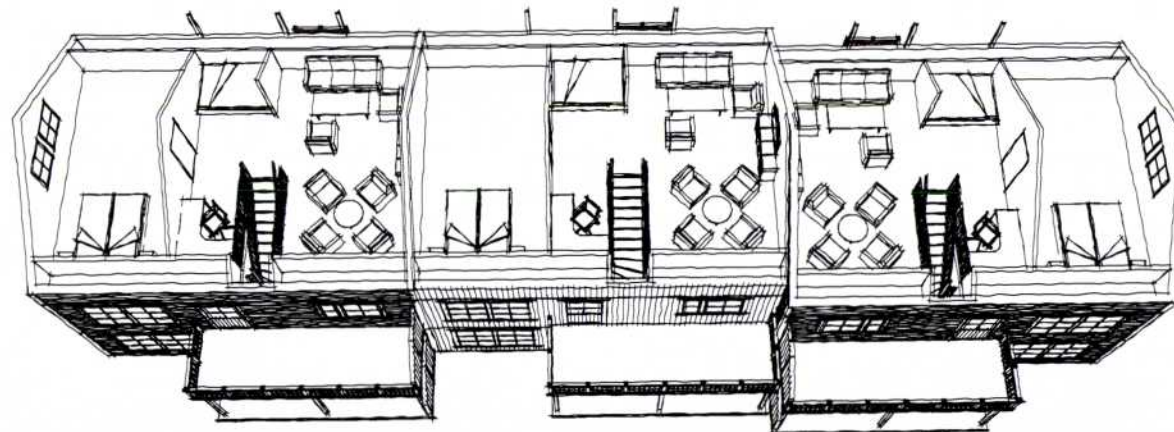
Vi forbeholder oss retten til å endre på utføringen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



PLAN 2. ETG.

Bruksareal pr. leil: 120,3 m²
Hovedplan 73,9 m²
Loftplan 46,4 m²



MESTERHUS

FORHANDLER
TRE-BO AS
8423 MAURNES

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
A	10.06.2009	vindu hjk, vindu + innr. bed, velux, levegg, vindu loft	BNL



TILTAKSHAVER:
TRE-BO AS
BYGGEPLASS:

KOMMUNE:
SORTLAND

TEGN. INNHOLD:
PLAN 3. ETG.
PROSJEKT:
HEIMRO BOLIGTUN

ARKITEKT:	DATO:	SIGN.	TEGN. NR.	REV.
	24.04.2009	BNL	503	A

MAL
100

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE ØST



FASADE NORD

MESTERHUS

FORHANDLER
TRE-BO AS
8423 MAURNES

REV.	DATE	REVISJON	SIGN
A	10.06.2009	vindu kjk, vindu + innr. bad, velux, levegg, vindu loft	BNL



TILTAKSHAVER:
TRE-BO AS

BYGGEPLASS

KOMMUNE:
SORTLAND

TEGN. INNHOLD:
FASADE ØST OG NORD

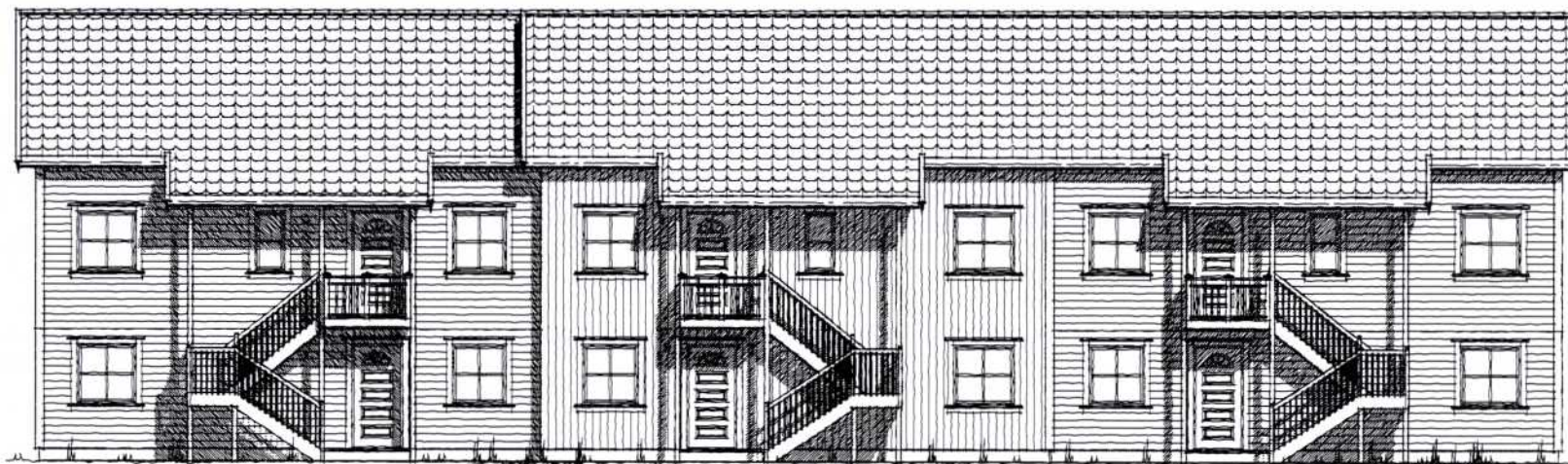
MÅL
100

PROSJEKT:
HEIMRO BOLIGTUN

ARKITEKT: 24.04.2009 BNL 504 REV. A

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE VEST



FASADE SØR

MESTERHUS

FORHANDLER:
TRE-BO AS
8423 MAURNES

REV.	DATO.	REVISJON	SIGN.
A	10.06.2009	vindu kjk, vindu + innr. bad, vøll, levestg, vindu loft	BNL



TILTAKSHAVER
TRE-BO AS
BYGGEPLASS:

KOMMUNE
SORTLAND

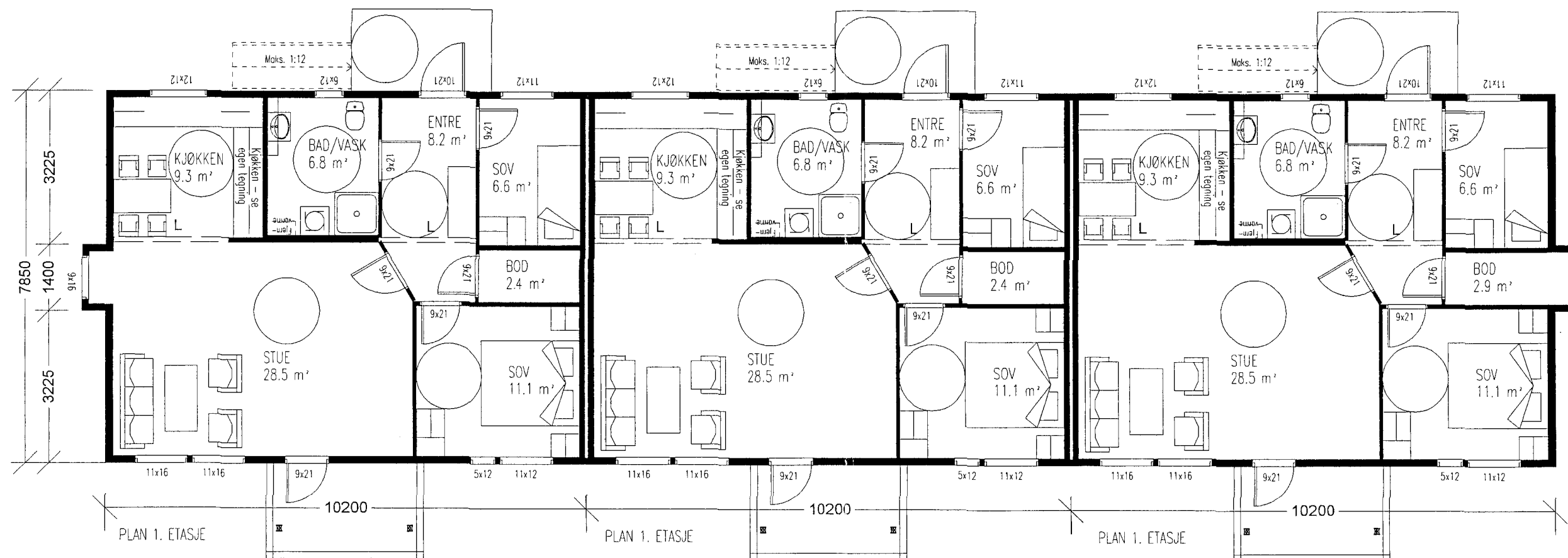
TEGN. INNHOLD:				MÅL
FASADE VEST OG SØR				100
PROSJEKT:				
HEIMRO BOLIGTUN				
ARKITEKT	DATO	SIGN.	TEGN. NR	REV.
	24.04.2009	BNL	505	A

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Utdrag E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



AREAL	BRA	BA	BYA
LOFT	45	27	
2. ETG	75	75	
1. ETG	75	75	240,2
SUM	75/120	75/102	240,2

TRE-BO AS

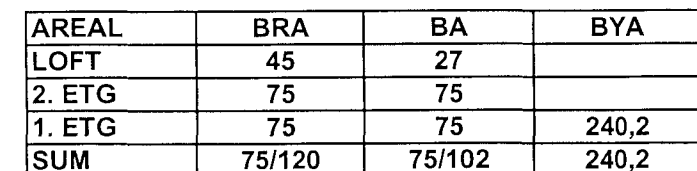
MESTERHUS

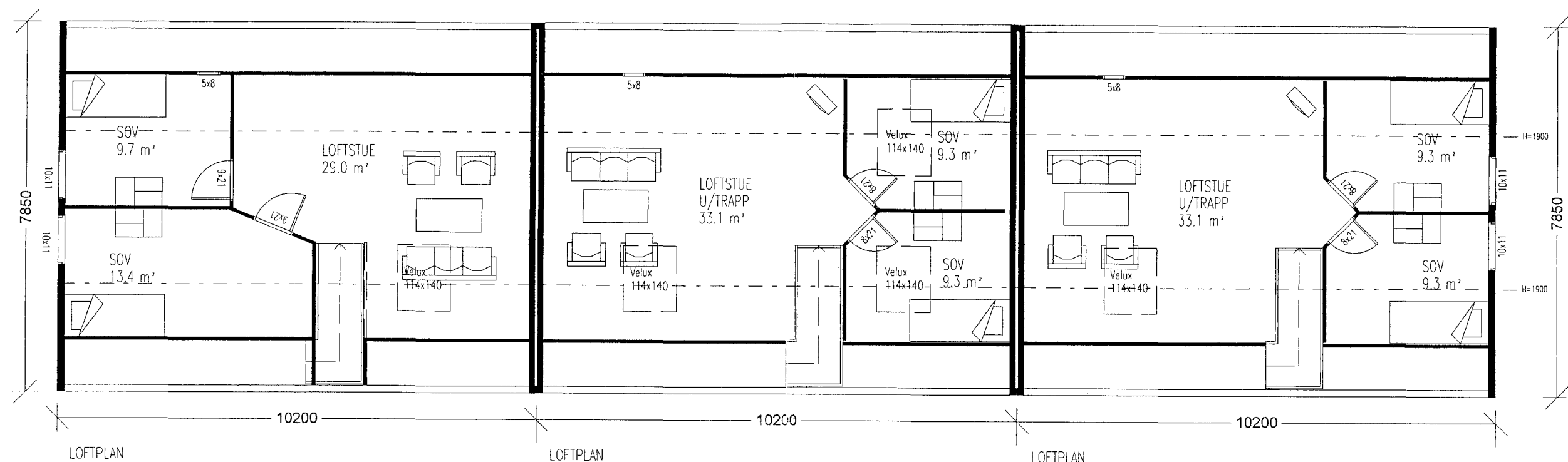
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Karles vei, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	PLAN 1. ETASJE	MÅL:	1:100
PROSJEKT	6 stk leiligheter	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	30.08.06
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR:	





AREAL	BRA	BA	BYA
LOFT	45	27	
2. ETG	75	75	
1. ETG	75	75	240,2
SUM	75/120	75/102	240,2

TRE-BO AS

MESTERHUS

Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Karles vei, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

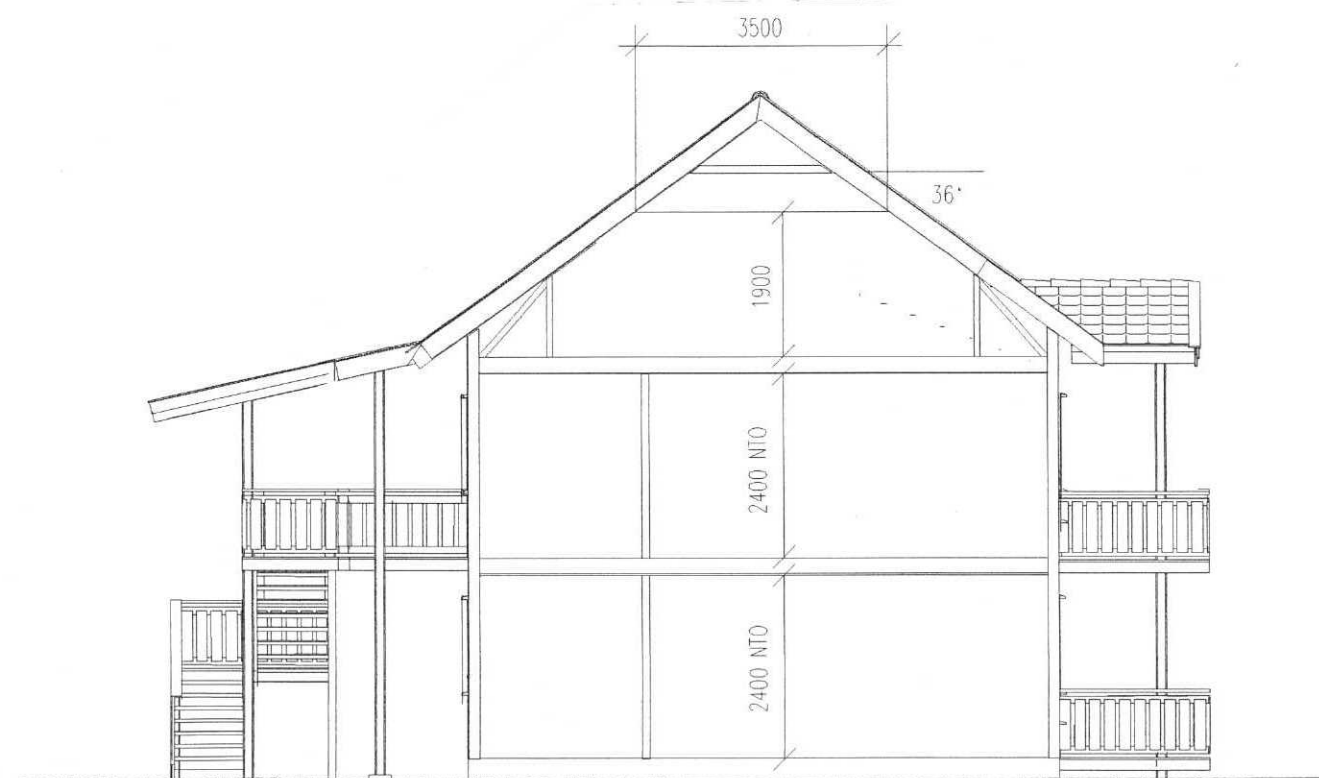
TEGN. INNHOLD:	LOFTPLAN	MÅL:	1:100
PROSJEKT	6 stk leiligheter	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	30.08.06
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR:	



FASADE ØST



FASADE NORD



TRE-BO AS

MESTERHUS

Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.
1	21.02.07	Endret trappeløsning	RH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Karles vei, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	FASADE NORD OG ØST	MÅL:	1:100
PROSJEKT	6 stk leiligheter	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	30.08.06
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR:	



FASADE VEST



FASADE SØR

TRE-BO AS

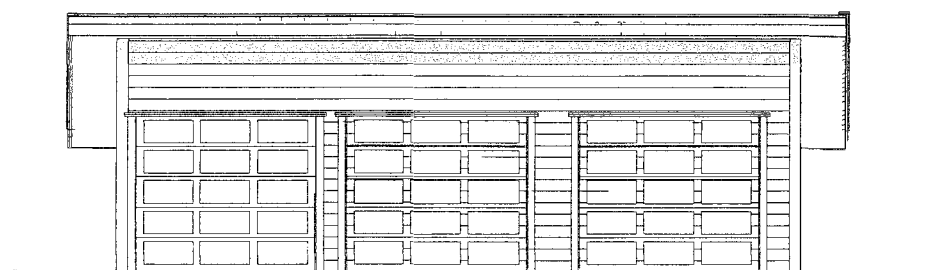
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.
1	21.02.07	Endret trappeløsning	RH

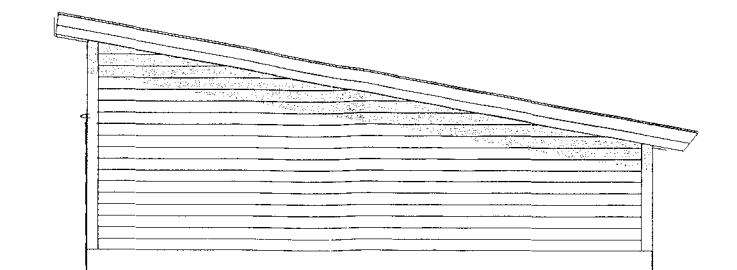
TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Karles vei, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	FASADE ØST OG SØR	MÅL:	1:100
PROSJEKT	6 stk leiligheter	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	30.08.06
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR:	

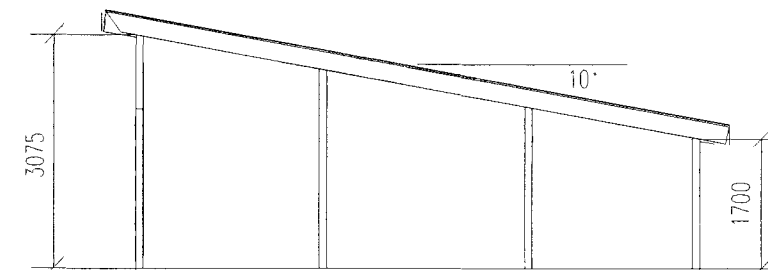
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



FASADE.....

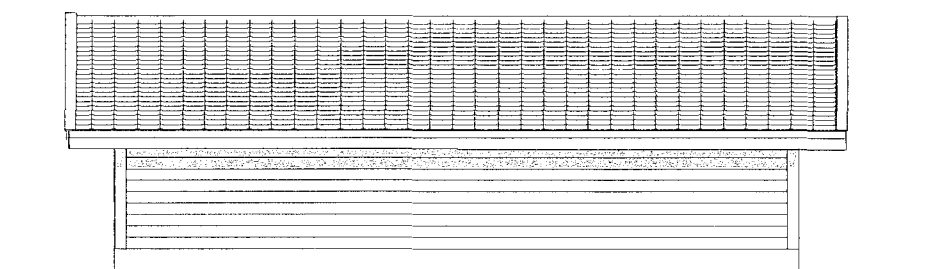


FASADE.....

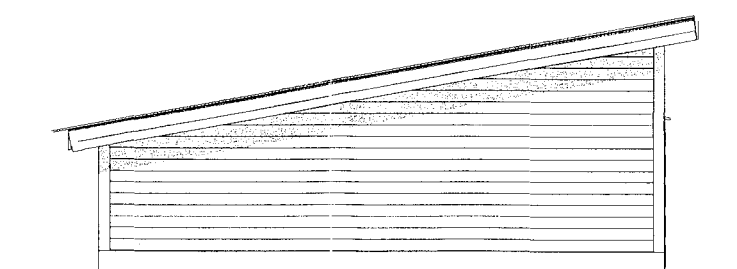


SNITT A-A

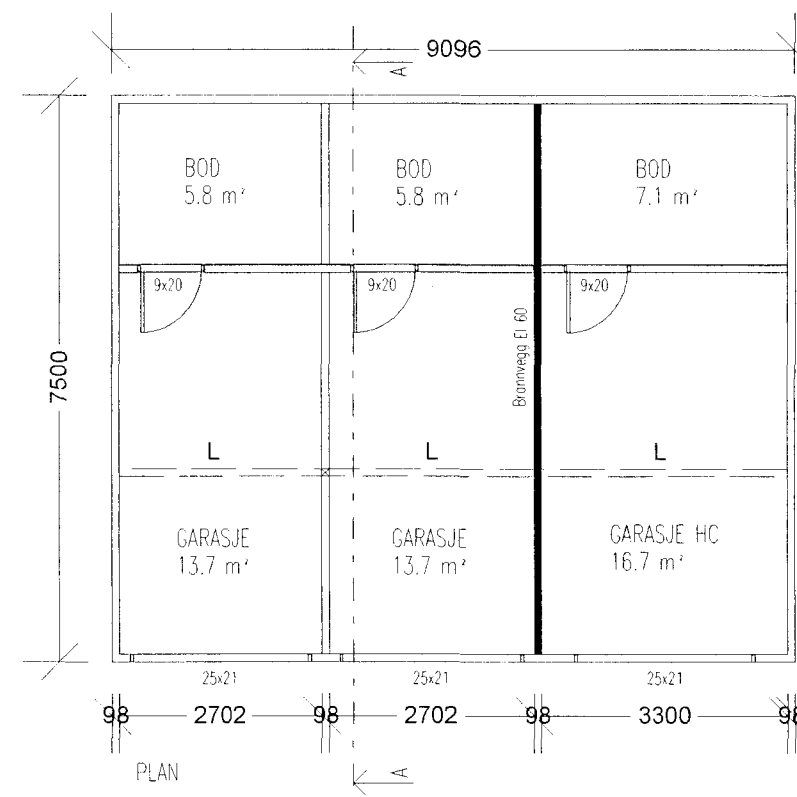
AREAL	BRA	BA	BYA
Garasje	44,1		
BOD	18,7		
SUM	62,8		68,2



FASADE.....



FASADE.....



MESTERHUS

Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Karles vei 10, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	PLAN, FASADER OG SNITT A-A	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Garasjer til leiligheter	PROSJEKT NR.	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	21.02.07
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR.	

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	19.07.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	73/579	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	15.07.2011 15.07.2011	11/737	Tinglyst 22.07.2011	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGE ISAK KRISTIANSEN F050391*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Aallsgate 16 3922 3922 PORSGRUNN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karles vei 10C	H0102	15/265/0/3	74	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Karles vei 10 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8400 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	207 Lykketref	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300232906		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	17.12.2012

1: Bygning 300232906: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 17.12.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	582
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	582
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	371
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	17.01.2011	17.01.2012
Midlertidig brukstillatelse	22.07.2011	17.01.2012
Ferdigattest	17.12.2012	14.01.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karles vei 10C	H0102	15/265/0/3	74	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	138	0	138	0	0	0
H02	3	222	0	222	0	0	0
H01	3	222	0	222	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/265

Bruksnavn	HEIMRO	Beregnet areal	1237.5
Etablert dato	03.01.1949	Historisk oppgitt areal	1203
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 oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619795.69	516614.54	0	Ja	1237.5	



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/265/0/3
Adresse: Karles vei 10C
Dato: 10.02.2025
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. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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



Reguleringsbestemmelser for Heimro Boligtun, gnr. 15 bnr. 265, Sortland

Vedtatt: 09.09.04

§ 1 OMFANG

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med planbegrensning.

§ 2 PLANBESTEMMELSER

Området reguleres til byggeområde for boligformål og felles områder.

§ 3 BOLIGOMRÅDET

- a) Største tillate gesimshøyde 6,5 m. og største tillate mønehøyde 9,0 m. Høyden i meter beregnes fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) Takvinkel settes til mellom 35 til 40 grader. Planutvalget kan tillate andre takformer der det er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.
- c) I boligområdet tillates rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bygningens samlede areal (BYA) skal ikke overstige 30% av tomtearealet.

§ 4 FELLES OMRÅDER

Fellesområdene er felles for beboerne i gnr. 15 bnr. 265. Arealene skal drives og vedlikeholdes av beboerne i gnr. 15 bnr. 265.

- a) Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet innenfor området.
- b) Det skal avsettes plass til oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ

§ 5 FELLES LEKEPLASS

Nærlekeplass skal være opparbeidet før bygningene tas i bruk. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgruppe til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

§ 6 KULTURVERN

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturvernmyndigheter omgående, jf. Lov av 9. juli 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før byggetillatelse kan gis skal vei, vann og avløp være avklart med infrastruktureier.
- b) Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes, både i forhold til tomt og bebyggelse. Tema som særlig skal vektlegges er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge og materialbruk, utomhusplan, tilgjengelighet for alle, hensynet til barn og unge. Trapper/ innganger skal overbygges, eventuelt løses med svalgangsutforming. Dokumentasjon skal i tillegg til beskrivelse vises med fotomontasje/perspektiv/modell og lignende.

§ 8 SIKTFORHOLD

Frisikt i adkomstene skal tilfredsstille Vegvesenets normaler.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.03 § 28-2, har Formannskapet som det faste utvalg for plansaker i møte den 09.09.04 , vedtatt ovennevnte bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser.


Svein Roar Jacobsen
Ordfører




Ottar Skog
RE-leder Myndighet



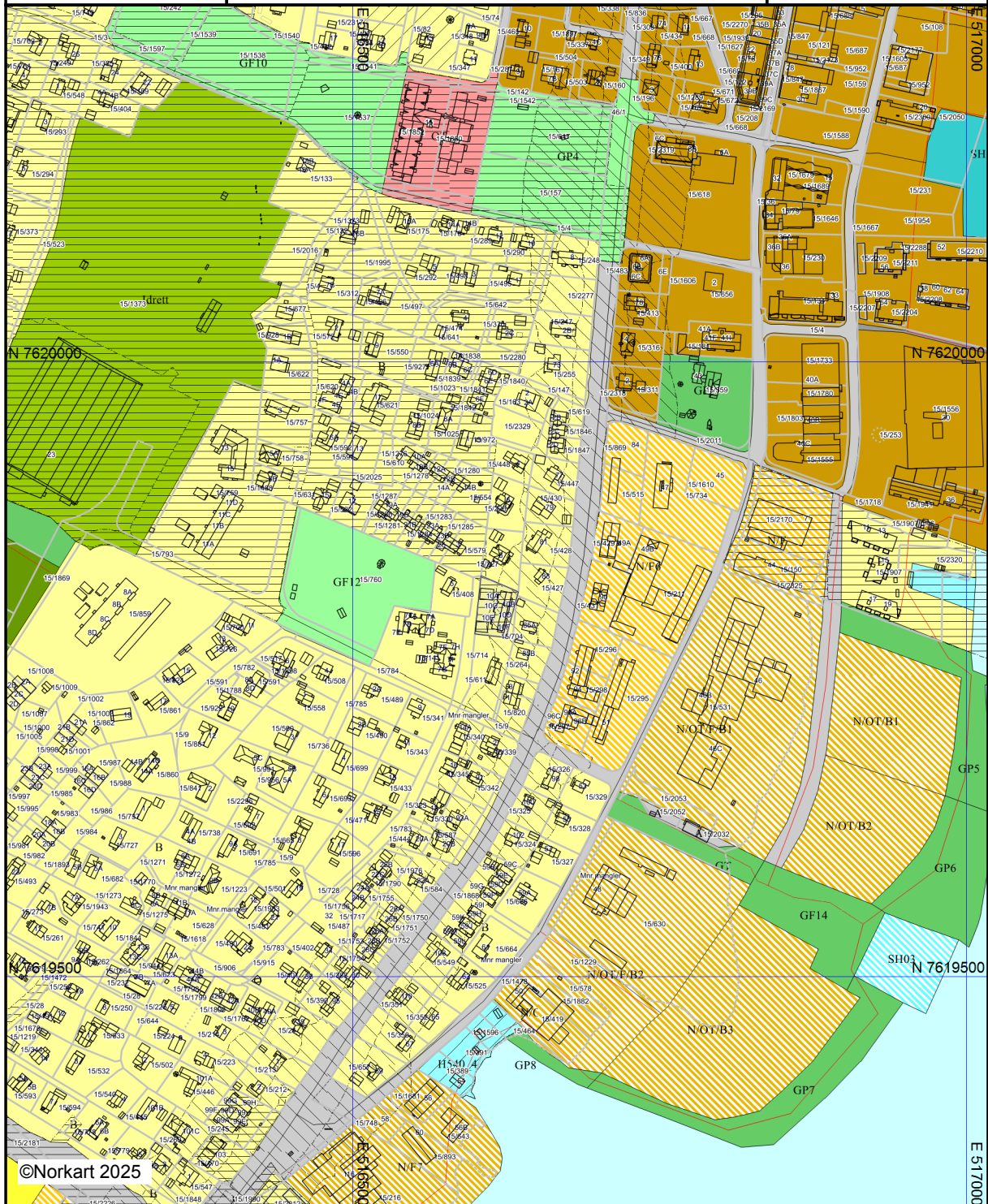
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/265/0/3
Adresse: Karles vei 10C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

Avskrift

Lagring i grunnboken.

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Lør. dag den 11. des. 1948 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Bjørklund gr.nr. 15 br.nr. 141 av skyld mark 0,46 i Sortland herred. Forretningen er forlangt av fru Else Solberg og herr Paul Solberg.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Jentoft Nyseth, Sortland og Albert Paulsen, Bø.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: fru Else Solberg og kjøperen av parsellen, Osvald Johnsen, Sortland.

Av naboer:

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den

19

N. N.

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstatte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Parsellen støter i sør og øst til hovedbølet, gnr. 15, bnr. 141 ved en grense som går fra nedrammet jernpel (1) i østre kant av projektert gate med retning O t.S 30,55 m til nedrammet jernpel (2), hvor grensa vinkler og går med retning N t.O 33,2 m til nedrammet jernpel (3) og videre i samme retning 1,8 m til midtlinje av åpen grøft. Denne danner så grensa mellom parsellen på søre side og gnr. 15, bnr. 227 på nordre side videre vest-nordvestover 32,6 m til projektert gate. I vest begrenses parsellen av projektert gate, fra den åpne grøft's midtlinje og videre sørover, først 2,2 m til nedrammet jernpel (4) og samme retning 40,5 m til merkepunkt 1.

Parsellens totalareal er 1202,8 m². Areal av halv grøft er 32,6 m². Nettoareal: 1170,2 m².

Inntil parsellen får forbinnelse med riksveien ved opparbeidet gate, har den rett til en 3,0 m bred adkomstvei fra riksveien over hovedbølet, bnr. 141 og den østenfor parsellen utskilte eiendom Skogli, bnr. 227, langs den åpne grøft fram til parsellen. Parsellen skal anvendes til: ¹⁾ Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 45 øre. De n fraskilte del er gitt bruksnavn. ²⁾ H e i m r o.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at utskiftingsformann H. Mjølnerød skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

J. Mjølnerød

Ass. Rønne

J. Nyseth

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

J. Mjølnerød

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

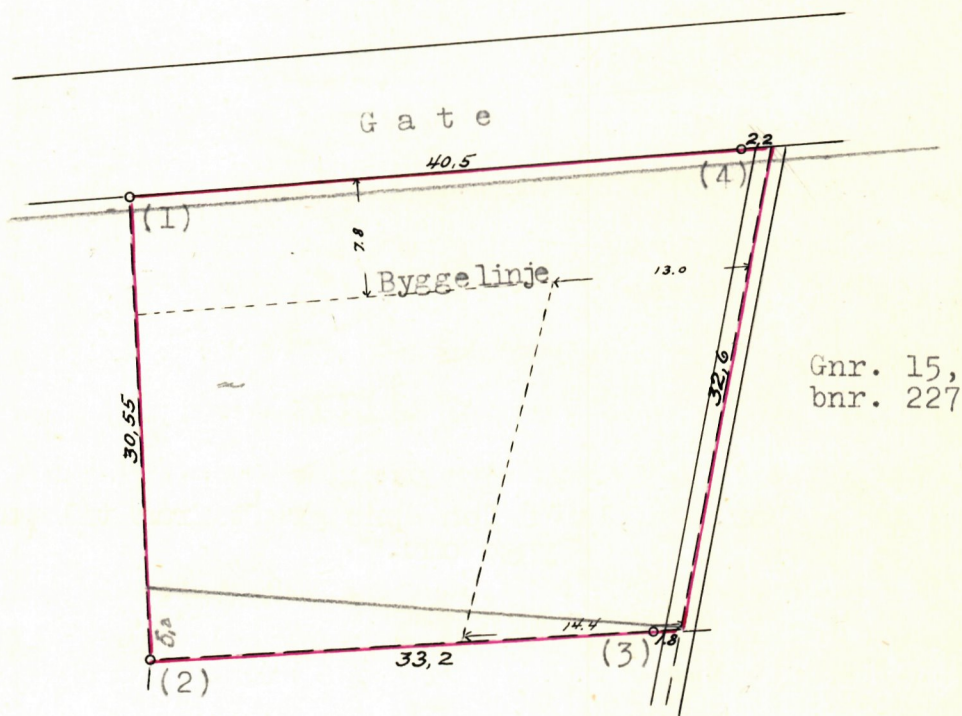
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsel nr. 21 265 av gr.nr. 15 br.nr. 265

H e i m r o
(eiendommens navn).

i Sortland herred.



Gnr. 15,
bnr. 141

Gnr. 15,
bnr. 227

Målestokk 1:500

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

Den.....fraskilte del..... har fått gr.nr. 15..... br.nr. 265.....

VEDTEKTER FOR HEIMRO BOLIGTUN

27.04.11

Følgende vedtekter skal gjelde for Heimro Boligtun iflg. godkjent bebyggelsesplan, gnr. 15 bnr. 265 i Sortland iht. lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heimro Boligtun. Sameie er opprettet ved seksjonsbegjæring.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomta, gnr. 15, bnr. 265 i Sortland kommune, ligger i sameie mellom de 6 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk er fellesarealer.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. **Fordeling av garasje og oppstillingsplasser**

Garasje og oppstillingsplasser er en del av fellesarealet. Styret i sameie har ansvaret for fordeling av garasjeplasser og oppstillingsplasser til de enkelte leiligheter.

Det er bygget 1- en garasjeplass for handikappede. Dersom en av andelseierne tilfredsstiller vilkårene for å få handikapgarasje, har styret plikt å tildele plassen til vedkommende andelseier. Dersom andre andelseiere har fått tildelt denne, forplikter styret seg til å stille til disposisjon annen garasje for denne andelseier.

6. **Vedlikehold og påkostninger**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Vaktmestertjeneste utføres etter avtale av en av sameierne eller innleid vaktmester. Vedkommende lønnes av styret etter avtale. På sikt kan dette koordineres med de andre sameiere og bør omfatte utvendige fellesarealer, inkludert snørydding.

7. **Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de A-konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Følgende kostnader fordeles likt mellom sameierne; utgifter til renovasjon, felles utvendig strøm, snørydding, vedlikehold av plener, lekeplass, park.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. **Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

9. **Sameiemøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøtet skjer iht eierseksjonslovens § 34.

Hver boligseksjon har 1-en stemme.

Sameierne har rett til å møte event. ved fullmektig.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle

- a) Styrets årsberetning
- b) Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) Velge styremedlemmer

10. **Styret**

Sameie skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

11. **Valg av styre**

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styrelederen velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Ved etablering av styret velges ett styremedlem for ett år og deretter for 2 år av gangen.

12. **Andre forhold**

For forhold som ikke er omtalt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

13. **Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan bare endres etter eierseksjonslovens bestemmelser.

Karles vei 10C

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Lamarka Linje 754	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 43 min

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	8 min

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	10 min
Polar kraft Sortland Storsenter	12 min

«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

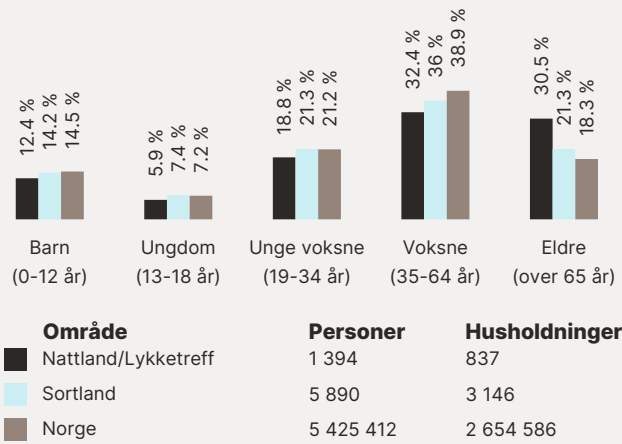


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	3 min 0.3 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Lykkentreff PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Sjøgata	10 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

- 

Sortland idrettspark

Fotball, friidrett

5 min

0.4 km
- 

Blåbyhallen Sortland

Friidrett

7 min

0.6 km
- 

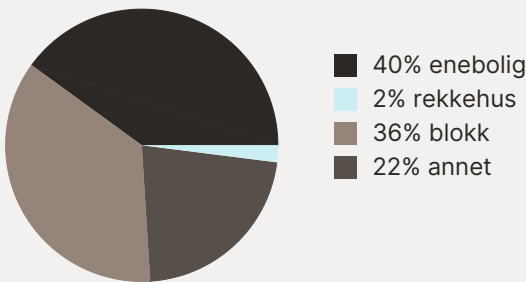
Frisk Sortland

11 min
- 

Feel24 Kjøpmannsgata

12 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

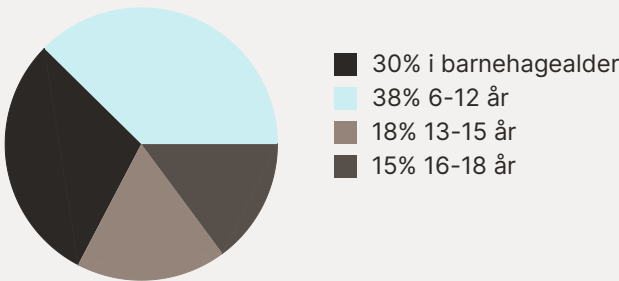
Sortland Senter

10 min
- 

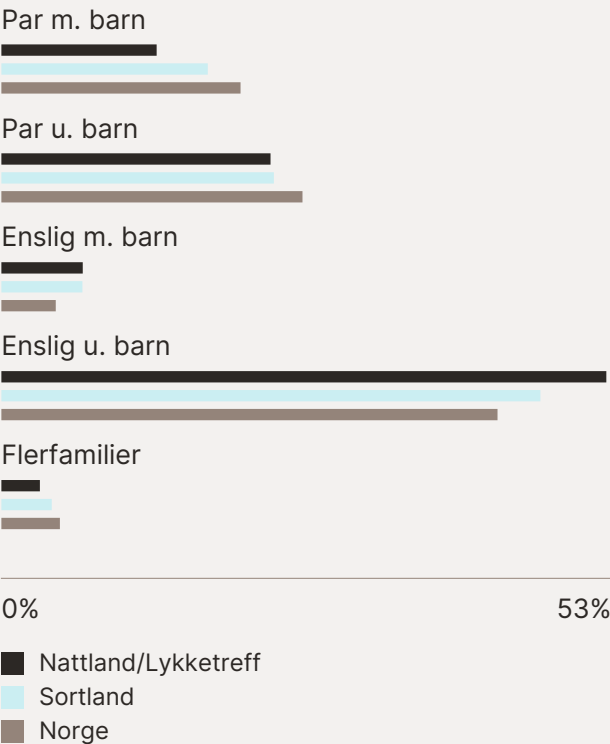
Apotek 1 Blåbyen

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

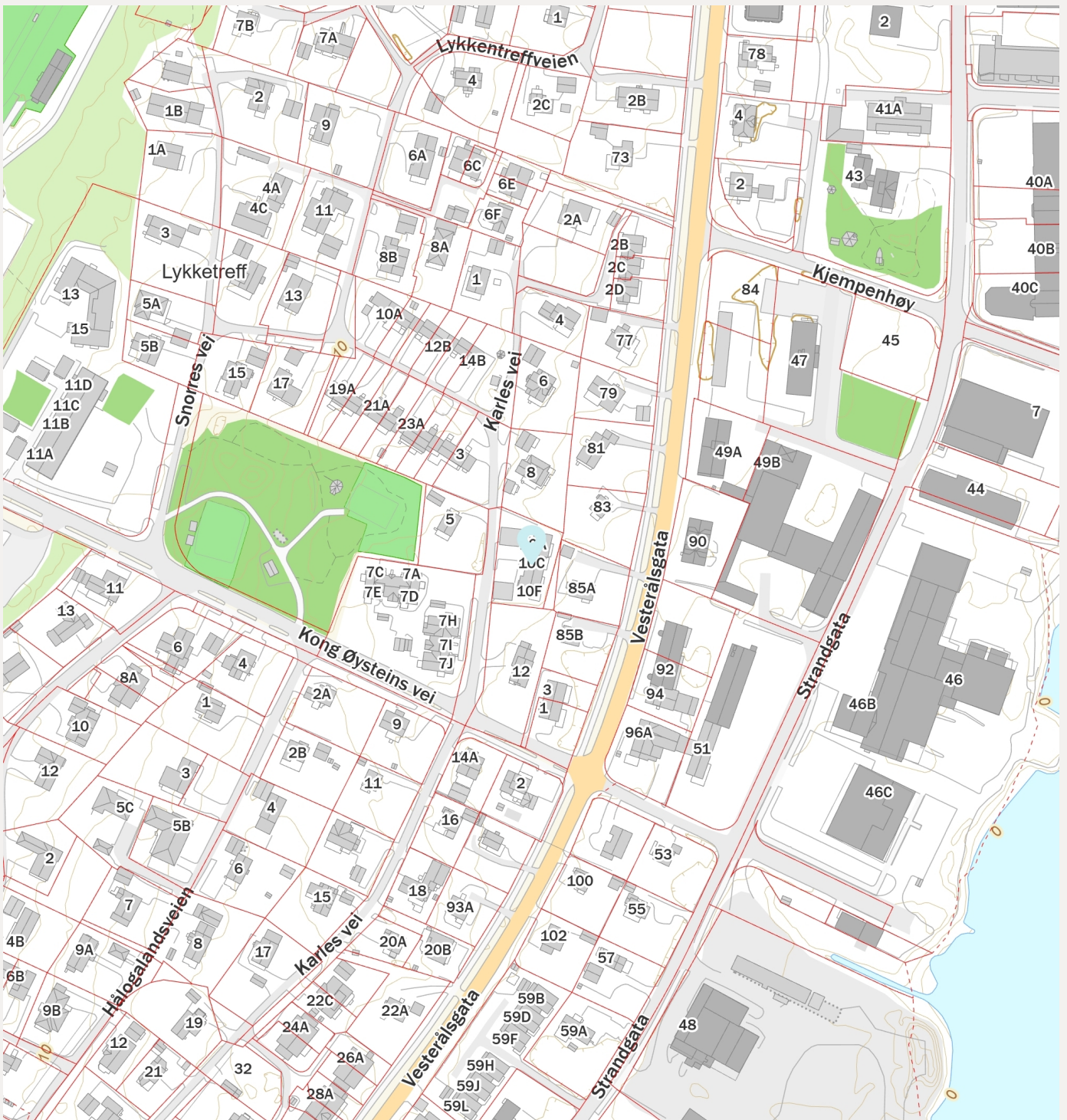
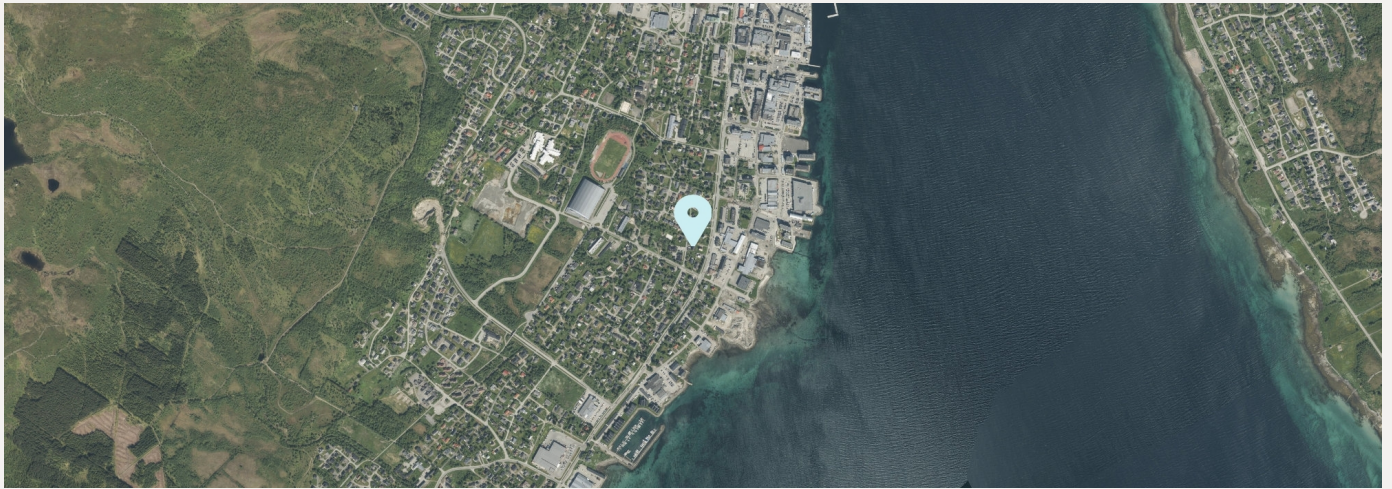


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Karles vei 10C

Nabolaget Nattland/Lykkentreff - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Lamarka Linje 754	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 43 min

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	8 min

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	10 min
Polar kraft Sortland Storsenter	12 min

«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

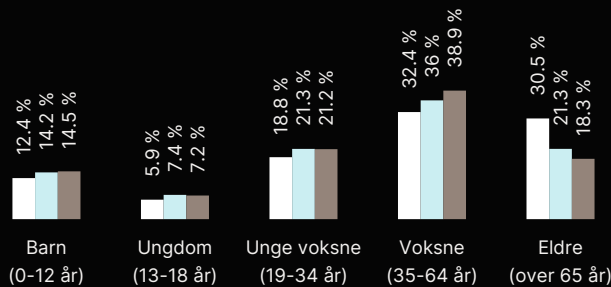


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykkentreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	3 min 0.3 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Lykkentreff PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Sjøgata	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/265//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Karles vei 10C, 8400 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	1 199 m ²	
	KPHensynsonenavn	2004212	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 238 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	3 m ²	
	KPHensynsonenavn	2004213	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	723 m ²
KPHensynsonenavn	H220_2
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963007
Navn	Sortland bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf
Delarealer	Delareal 15 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 20 m ²
	Formål Boliger
Id	2004212
Navn	Heimro Boligtun, Gnr 15 Bnr 265
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/352/Heimro%20boligtun.pdf
Delarealer	Delareal 86 m ²
	Formål Felles lekeareal
	Feltnavn FL
	Delareal 670 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B
	Delareal 12 m ²
	Formål Annet fellesareal
	Feltnavn R/P
	Utdyp. Renovasjon og post
	Delareal 211 m ²
	Formål Felles parkeringsplass
	Feltnavn FP1
	Delareal 219 m ²
	Formål Felles parkeringsplass
	Feltnavn FP2
Id	2004213
Navn	Lykkentreff
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	14.10.2004
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/305/RP_1870_213_bestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal 3 m ²
	Formål Boliger

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

		Eksisterende arealformål				Nytt arealformål			
Formål	SOSI-kode		Fargekode				Fargekode		
			Hex	RGB	CMYK		Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-80-0		FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Foreninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6688	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0		E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skyltefelt/øvingområde	4020								
Foretningsleir	4030								
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bredde på strepen i square er 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol		Symbol-beskrivelse							Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)			Mellomrom (mm)				Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)		
		Vertniv		Vertniv		Vertniv			Vertniv		Vertniv		Vertniv	
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE														
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5						
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9						
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45						
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25						
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7						
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7						
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,25	0,35	0,4						
Turvegturdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5						
Skitrekk ¹⁾	1143	0,10						0,3						
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4						
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3		0,5						
Taubane ¹⁾	1155	0,20												
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7						
Skipssled	1161	0,3		0,8			0,5							
Småbåttled	1162	0,2		0,5			0,4							
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1							

KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE														
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0							
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0							
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0							
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2,0							
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0							
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0							
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0			2,0							

KpInfrastrukturLinje/..KPINFRASTRUKTURLINJE			</
---	--	--	----



Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/265/0/3
Adresse: Karles vei 10C
Utskriftsdato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025 ¹

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



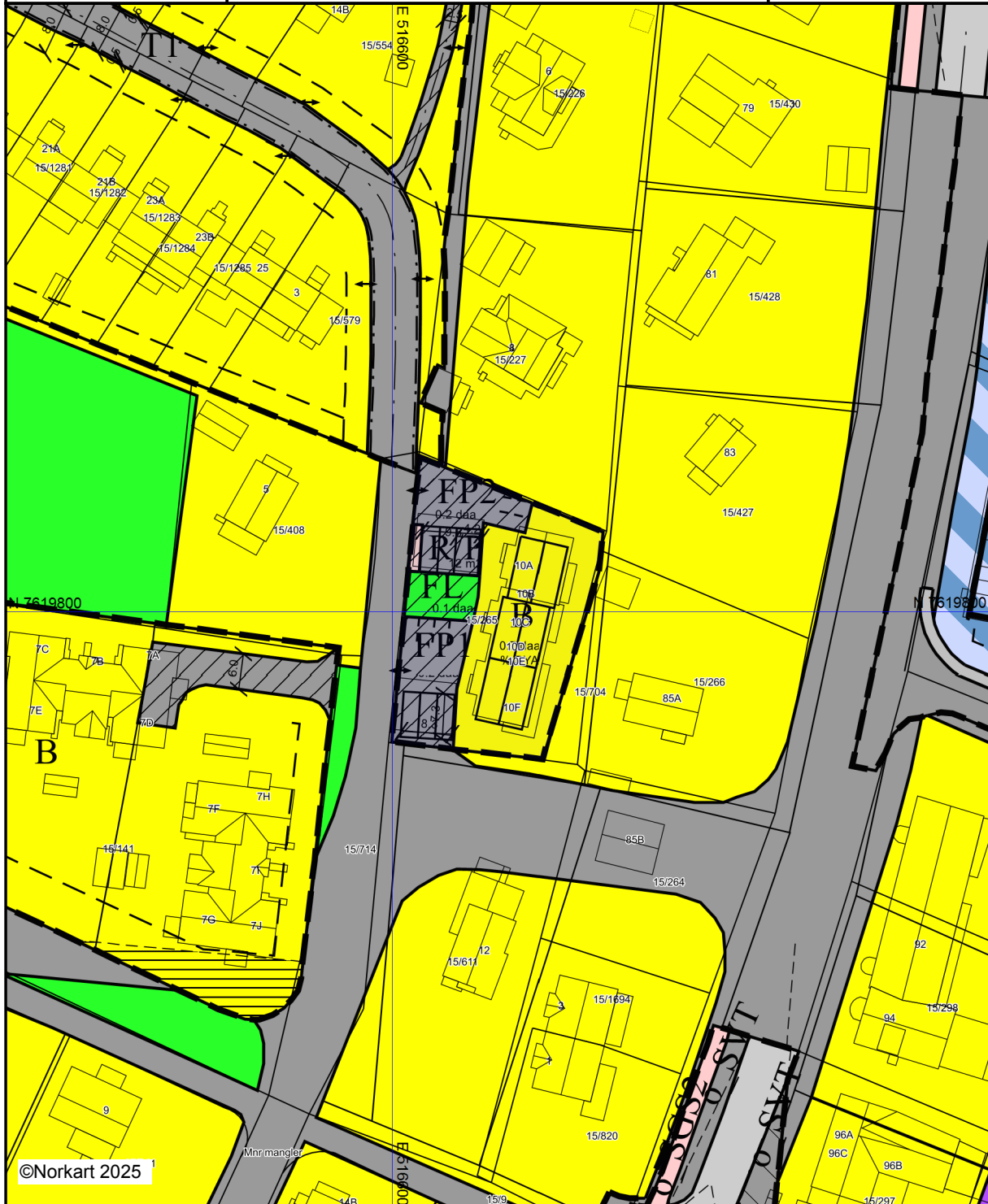
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/265/0/3
Adresse: Karles vei 10C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

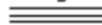
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Skipsled

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Annetfriområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

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

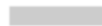
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

1. Boligareale (brutto gulvareal ekskl. kjeller, loft, uthus og garasje) må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2. etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m. og 4 m. for henholdsvis 2. etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m².

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3. des. 1963.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LYKKENTREFF, SORTLAND TETTSTED

Vedtatt: 14.10.04

§ 1 OMFANG

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

§ 2 PLANBESTEMMELSER

Området reguleres til byggeområdet for boligformål, offentlige områder og felles områder.

§ 3 BOLIGOMRÅDET

Området skal nyttes til boliger og tilhørende anlegg innenfor den utnyttelsesgraden.

- b) Største tillate gesimshøyde er 6,5 mtr. og største tillate mønehøyde ~~9 mtr.~~ 7 m (JA PLAN/KART)
Sokkeletasje kan tillates i skrående terreng når forholdene ligger til rette for det.
Høyden i meter beregnes fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme området/rekke skal ha samme takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.
- c) Frittliggende småhusbebyggelse skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 25% av tomtens netto areal.
- d) Garasjer kan oppføres inntil 50 kvm. og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse. Det skal avsettes garasjeplass og i tillegg 1 stk biloppstillingsplass for hver boenhet på egen grunn.
- e) Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og etikk dokumenteres og godkjennes. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge og materialbruk, tilgjengelighet for alle, hensyn til barn og unge. Dokumentasjon skal i tillegg til skriftlig dokumentasjon vises med fotomontasje/perspektiv/modell og lignende.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

Veger skal nyttes som hovedadkomstveier til boligene.

§ 4.1 Adkomst

T 1 skal nyttes som hovedadkomstvei til boligtomtene. Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke. Grøft, skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplante.

§ 4.2 Gang/sykkelsti

G/S er gang og sykkelsti som skal nyttes av gående og syklende. Gang og sykkelvei skal opparbeides med fast dekke. Grøft, skjæring og fylling skal tilsås

G/S 1 kan benyttes som adkomst til eiendommene gnr. 15, bnr. 496/312/1995.

G/S 2 kan benyttes som adkomst til eiendommene gnr. 15, bnr. 522/631

§ 5 FELLES OMRÅDER

Fellesområdene skal drives i samarbeid mellom de som nytter området.

§ 5.1 Felles privat kjøreadkomst FAV

Adkomst FA 1 er felles for boligtomtene gnr. 15, bnr. 226/619/448/972/1847/1848

Adkomst FA 2 er felles for boligtomtene gnr. 15, bnr. 1023/1025

§ 5.2 Felles parkering

FP 1 er felles parkring for eiendommene gnr. 15, bnr. 1838, 1839, 1840, 1841, 1842.

§ 6 KULTURMINNER

Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturvernmyndigheter omgående, jf. Lov av 9. juli 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

§ 7 INFRASTRUKTUR

Før byggetillatelse kan gis skal vei, vann og avløp være avklart med Sortland kommune som infrastruktureier.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.03 § 27 – 2, har Sortland kommunestyre i møte den 14.10.04 , vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Svein Roar Jacobsen
Ordfører




Ottar Skog
RE-leder Myndighet