

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjempenhøy 15, 8400 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1907, snr. 21

Markedsverdi

6 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 12981-1268

Referansenummer: ZN4880

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

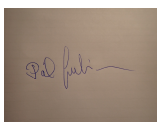
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etg "midt" i sentrum av Sortland. Bra utsyn. Generelt lite slitasje.

Heis opp fra felles parkeringsanlegg i 1.etg.

Det er brukt TG1 på flere bygningsdeler, selv om det i enkelte tilfeller nok også kunne vært brukt TG0.

Det må påpekes at i de aller fleste tilfeller der det er satt TG1, er slitasjen minimal. Der det eventuelt er noe å påpeke, er det nevnt under hvert enkelt punkt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte, 3-lags vinduer. Spotter i mange utforinger.

Inngangsdør fra fellesareal med kikkhull, brann- og lyddør.

Heve-/skyvedører med fullt glassfelt til innglasset veranda mot øst og veranda mot vest.

Innglasset veranda mot øst, adkomst fra stua. Flere vindusfelt kan skyves til side. Utenfor innglassingen er det rekkverk i metall/sikkerhetsglass. Stråleovn på vegg.

Veranda mot vest, adkomst fra ene soverommet. Rekkverk i metall og sikkerhetsglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i resterende rom.

Vegger: Flis på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Himling: Malt gips i alle rom.

Malte dører i MDF. Det er flate terskler og dørene har pakninger.

Etasjeskiller mot leiligheten under er i betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er trapp i betong i felles trapperom. Det er også heis fra parkeringsareal.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom er satt opp med bakgrunn i TEK17. Det er fremlagt kontrollerklæringer med bilder.

Det er fliser på vegg og malte gipsplater i himling.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren varme.

Det er sluk i plast med metalldele. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er utført uavhengig kontroll under oppførelsen.

Innredning med slette fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 1 m Vikingbad skap (10 cm dypt) med speil og integrert lys over benk.

Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innbygd cisterne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt siden leiligheten er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførelse, samt uavhengig kontroll.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.

Ca 3,34 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 50 cm kum.

Integrert oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Integrert kjøle-/fryseskap.

Ca 3,3 m overskap inkl skap med krydderhylle for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

Vannstoppsystem.

Spotter under overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på bad/vaskerom, integrert i kasse over toalett.

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Det er mulig at rørene videre gjennom etasjene er av et annet materiale mtp brannsikkerhet.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i boden.

Leiligheten har vannbåren varme (ikke på soverom og bod).

Fordelingsskap i integrert kasse over toalett.

Leiligheten er greit utstyrt med stikk og kurser. Sikringsskap i bod, automatsikringer. El-tilsyn utført i 2021.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslingssystem og sprinkleranlegg. Sprinklerhode også i innglasset veranda.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	6 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

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

Parkeringsplass

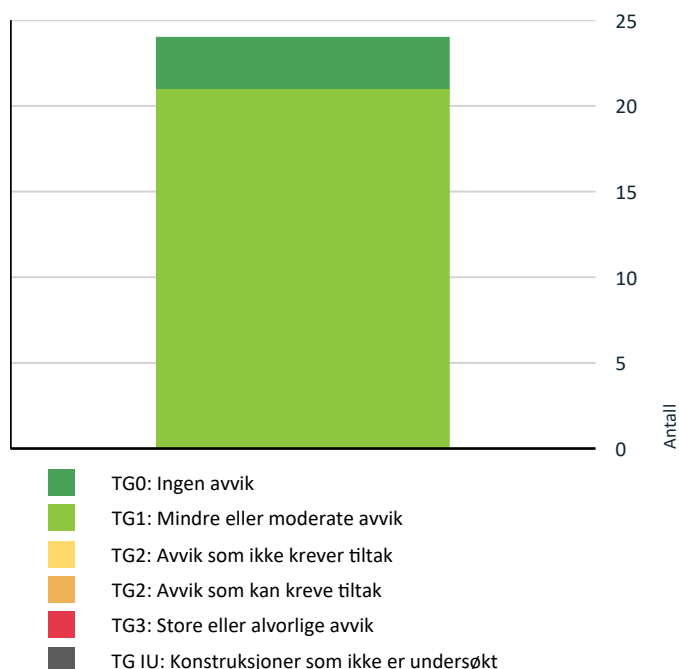
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Anvendelse
Leiligheten står for tiden tom

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Det er malte, 3-lags vinduer. Spotter i mange utføringer.

! TG 1 Dører

Inngangsdør fra fellesareal med kikkhull, brann- og lyddør.
Heve-/skyvedører med fullt glassfelt til innglasset veranda mot øst og veranda mot vest.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda mot øst, adkomst fra stua.
Flere vindusfelt kan skyves til side. Utenfor innglassingen er det rekkverk i metall/sikkerhetsglass.
Stråleovn på vegg.

Ifølge hjemmelshaver har det tidligere vært problemer med utettheter.
Det er montert nye pakninger og låser er justert. Det er ikke utført tetthetskontroll etter utbedringer.



Innglasset veranda mot øst

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda mot vest, adkomst fra ene soverommet.
Rekkverk i metall og sikkerhetsglass.



Veranda mot vest

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i resterende rom.
Vegger: Flis på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.
Himling: Malt gips i alle rom. Himling er senket i et par rom for å lage plass til ventilasjon.

Et par riper i gulv i gang. Hakk i gulv i det minste soverommet. Et par fordypninger (hakk som ikke har tatt hull i overflaten) i stua.
Mindre misfarging i parkett på ene soverommet, ved vindu. Kan skyldes fukt ifm lufting.

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

Tilstandsrapport



Fra stua

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot leiligheten under er i betong.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige trapper

Det er trapp i betong i felles trapperom. Det er også heis fra parkeringsareal.

! TG 1 Innvendige dører

Malte dører i MDF. Det er flate terskler og dørene har pakninger.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i himling i flere rom.
Spotter også i utforing på flere vindu/dører.
Åpning av inngangsdør fra leiligheten ("portåpner").

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er satt opp med bakgrunn i TEK17. Det er fremlagt kontrollerklæringer med bilder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte gipsplater i himling.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislågt gulv. Oppvarming med vannbåren varme.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast med metalleder. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er utført uavhengig kontroll under oppførelsen.



Sluk på bad/vaskerom

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 1 m Vikingbad skap (10 cm dypt) med speil og integrert lys over benk.

Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innbygd cisterne.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden leiligheten er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførelse, samt uavhengig kontroll.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,34 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 50 cm kum. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 3,3 m overskap inkl skap med krydderhylle for avtrekksvifte. Vannstoppsystem. Spotter under overskap.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på bad/vaskerom, integrert i kasse over toalett.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Det er mulig at rørene videre gjennom etasjene er av et annet materiale mtp brannsikkerhet.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i boden.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme (ikke på soverom og bod). Fordelingsskap i integrert kasse over toalett.

På befaringen ble det observert noen dråper vann i skapet. Dette skyldes ifølge hjemmelshaver at det nylig har vært utført service/kontroll av anlegget.

! TG 1 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.

Leiligheten er greit utstyrt med stikk og kurser. Sikringsskap i bod, automatsikringer.

El-tilsyn utført i 2021.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslingssystem og sprinkleranlegg. Sprinklerhode også i innglasset veranda.

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

Bygninger på eiendommen

Parkeringsplass

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2021

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar**Beskrivelse**

Parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Asfaltet dekke. Adkomst via felles trapperom/heis. Det er montert lader for elbil (strøm etterfaktureres fra sameiet hvert halvår). Det er også etablert sykkelparkering i garasjen. Garasjen er egen seksjon (46).

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

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2021

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Beskrivelse

Enkel bod i fellesareal under blokken. Adkomst via garasjen eller fra utsiden.

Ifølge hjemmelshaver har det tidligere vært lekkasje i tak. Årsaken skal nå være utbedret.

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



Bod i felles anlegg

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/78 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Andre bygg: Parkeringsplass, Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Kr 6 100 000

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Kr 6 100 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

6 100 000

6 100 000

Fungerende marked

EIENDOM				SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1	Kjempenhøy 15,8400 SORTLAND 50 m² 2021 2 sov			26-01-2025	3 700 000	3 700 000		3 700 000	74 000
2	Kjempenhøy 15,8400 SORTLAND 85 m² 2021 2 sov			04-07-2023	5 650 000	5 650 000		5 650 000	66 471
3	Kjempenhøy 19,8400 SORTLAND 77 m² 2021 2 sov			27-02-2024	5 090 000	5 100 000		5 100 000	66 234
4	Kjempenhøy 15,8400 SORTLAND 58 m² 2021 1 sov			29-07-2024	3 395 000	3 250 000		3 250 000	56 034
5	Sjøgata 54,8400 SORTLAND 75 m² 2012 2 sov			20-01-2025	3 900 000	3 650 000	26 905	3 676 905	47 140
6	Sjøgata 52,8400 SORTLAND 85 m² 2015 3 sov			18-01-2023	3 950 000	4 000 000		4 000 000	47 059
7	Sjøgata 33,8400 SORTLAND 83 m² 2005 2 sov			27-08-2025	3 700 000	3 800 000		3 800 000	45 783
8	Strandgata 41J,8400 SORTLAND 76 m² 2003 2 sov			19-08-2025	3 350 000	3 350 000		3 350 000	41 875

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.	4 251
Fellesutgifter	Kr.	43 632
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 650 000

Parkeringsplass

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

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 550 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	78		11	89	11
SUM	78		11		11
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Hele bygget er under 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Parkeringsplass

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Hele bygget er under 5 år

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Hele bygget er under 5 år

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	74	15
Parkeringsplass	0	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1907		21	7099 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse Kjempenhøy 15							
Hjemmelshaver Evito AS							
Boligselskap Eierseksjonssameiet Kjempenhøy 1		Eierandel 9 / 404		Organisasjonsnr 928190102			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet ved havet, like sør for Sortland sentrum. Ca 100 m til butikker. Utsyn over Sortlandssundet og videre mot Strandheia og Sigerfjord.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig-/blokkbebyggelse og uteoppholdsarealer. Det er planer om å bygge en tilsvarende blokk (byggetrinn 4) på fylling øst/nordøst for dette bygget. Antall etasjer på dette byggetrinnet er ikke bestemt.

Om tomten

Tomten umiddelbart rundt blokken er tilnærmet plan og belagt med belegningsstein. Området mot sør/sørvest er utført med tredekke (bryggekanth/strandpromenade). Fellesområdet mellom blokkene (oppå garasjeanlegget) har grøntarealer og lekeplass. Bra utsyn mot Sortlandssundet, Strand og Sigerfjord.

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 leiligheten, er det garasjeplass i felles garasjeanlegg, samt bod i felles anlegg. Garasjeanlegg er utskilt som egen seksjon (46). Omkringliggende bebyggelse er lavblokker og forretningsbygg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 413 608	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	1190709	Fullverdi		
Kommentar Dekkes av felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	25.09.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	04.05.2021		Gjennomgått	1	Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter	02.11.2021		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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](#)

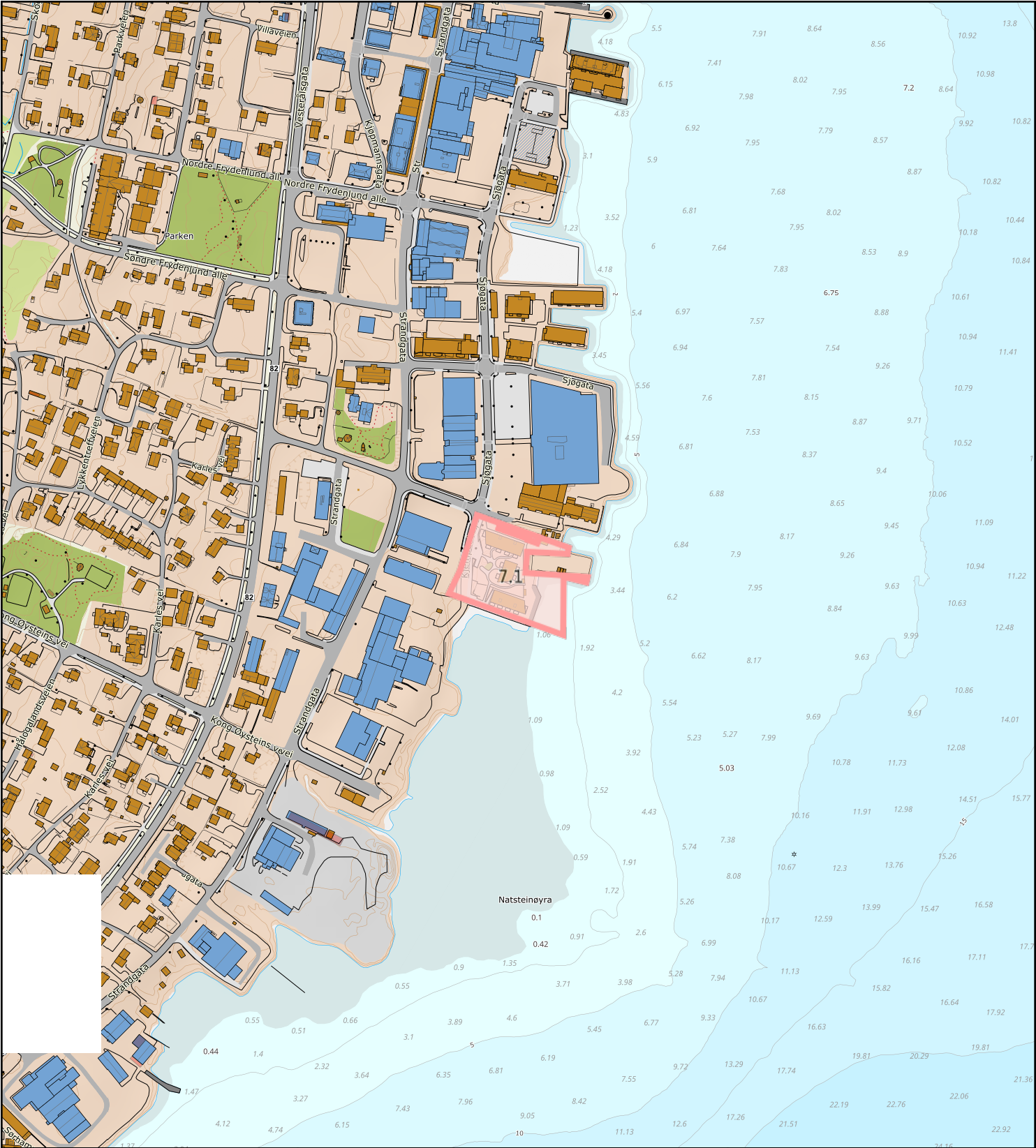
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/ZN4880>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0150150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.09.2025 15:50

Eiendomsdata verifisert: 25.09.2025 15:50

GÅRDSKART 1870-15/1907/0

Tilknyttede grunneiendommer: 15/1907/0

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

 Fulldyrka jord

 Overflatedyrka jord

 Innmarksbeite

 Produktiv skog *

 Annet markslag

 Bebygd, samf., vann, bre

 Ikke kartlagt

 Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

7.3

0.0

7.3

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

* 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.

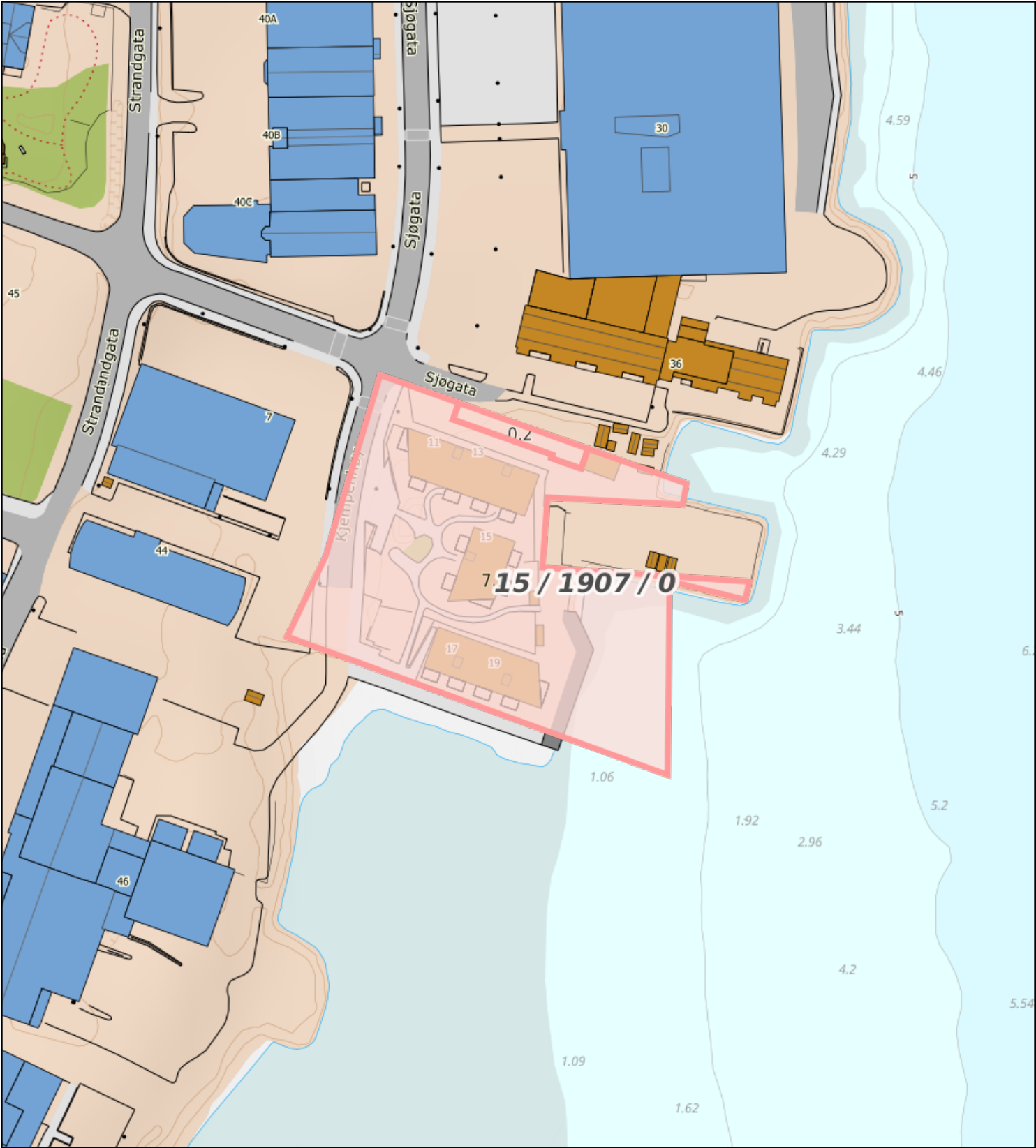
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.09.2025 15:51

Eiendomsdata verifisert: 25.09.2025 15:50

GÅRDSKART 1870-15/1907/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1907/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

7.3

0.0

7.3

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

7.3

0.0

7.3

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

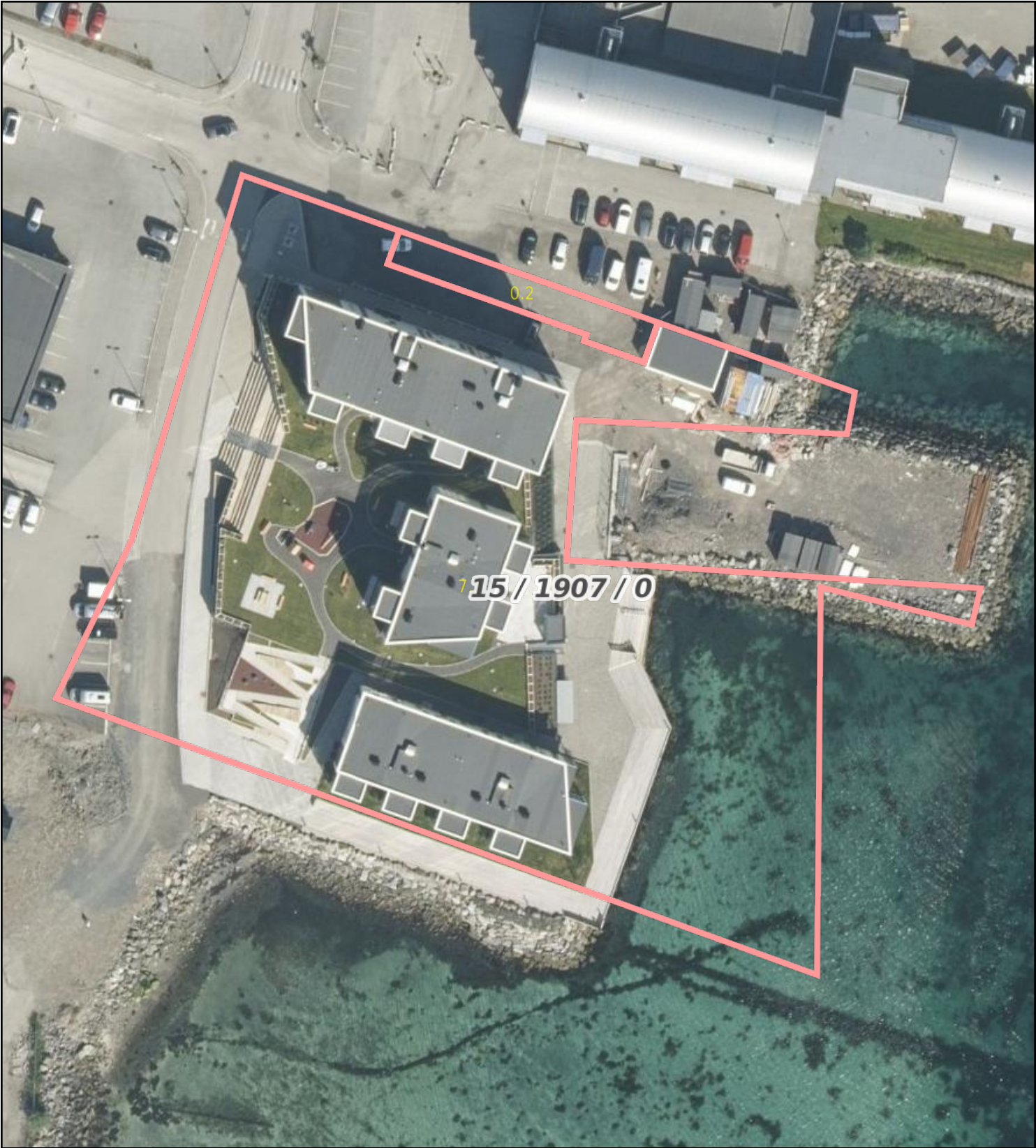
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.09.2025 15:51

Eiendomsdata verifisert: 25.09.2025 15:50

GÅRDSKART 1870-15/1907/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1907/0

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING



Full dyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Produktiv skog *
Annet markslag
Bebygd, samf., vann, bre
Ikke kartlagt
Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	
7.3	7.3
0.0	0.0
7.3	7.3

* 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 gjenkjennelse. 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

Egenerklæring

Kjempenhøy 15, 8400 SORTLAND

10 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjempenhøy 15

Postadresse

Kjempenhøy 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 1190709

Informasjon om selger

Selger

Johanssen, Eirik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Det har vært vannlekkasje fra tak i bod/ parkeringshus, men dette skal nå være utbedret.
2. I innglasset balkong mot øst har det vært utette pakninger, men disse er skiftet ut med nye. Det er også utført justeringer på lukkemekanisme. Det er ikke utført tetthetstest i etterkant.
3. Det er mangler og noe feil i FDV- dokumentasjon. Det er også feil benevnelse på leilighetsnummer (i dokumentasjonen er leiligheten beskrevet som H0402 i stedet for H0401, som er det korrekte nummer/ adresse). Dette forsøkes nå oppdatert fra selger, Kjempenhøy Boliger AS.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Johanssen, Eirik

Date

2025-10-10

Identification

 **bankID** Johanssen, Eirik



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johanssen, Eirik

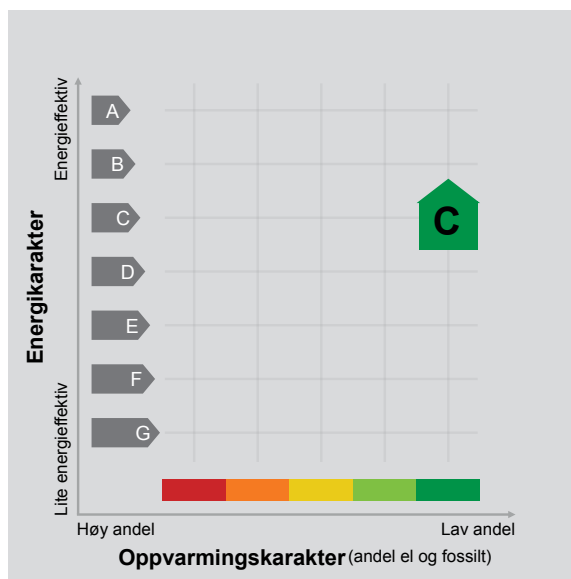
10/10-2025
10:49:55

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Kjempenhøy 15
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1907
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300773763
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-178807
Dato	10.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 89
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 på varmeanlegg**Tiltak 15: 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.

Kjempenhøy 15

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland bussterminal	5 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.4 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	14 min	🚶
306 elever, 20 klasser	1.2 km	
Lamarka skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
235 elever, 15 klasser	1.7 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
424 elever, 30 klasser	1.2 km	
Sortland videregående skole	13 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1.1 km	
Sortland videregående skole - Filial Kl...	9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Polar kraft Sortland Storsenter	6 min	🚶
Skibsgården Senter	10 min	🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

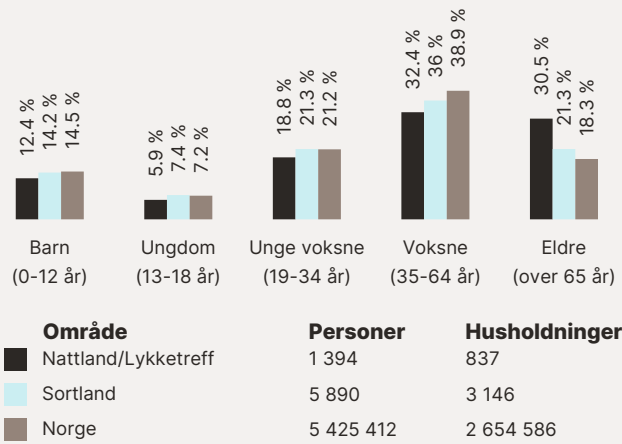


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lykketreff barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
33 barn	0.3 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	11 min	🚶
10 barn	1 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	15 min	🚶
27 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Lykketreff PostNord	1 min	🚶
	0.1 km	
Rema 1000 Sjøgata Søndagsåpent	4 min	🚶
	0.4 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering
Lett 81/100



Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport



Sortland idrettspark
Fotball, friidrett
7 min 0.6 km



Sortlandshallen
Aktivitetshall
12 min 1 km

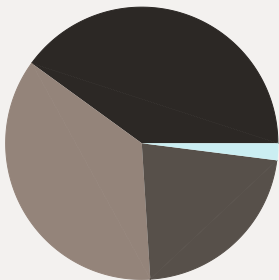


Frisk Sortland
7 min



Feel24 Kjøpmannsgata
7 min

Boligmasse



40% enebolig
2% rekkehus
36% blokk
22% annet

Varer/Tjenester

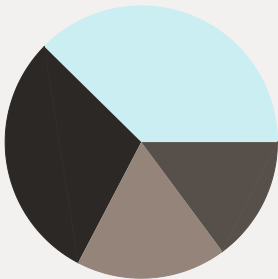


Sortland Senter
2 min



Apotek 1 Blåbyen
4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

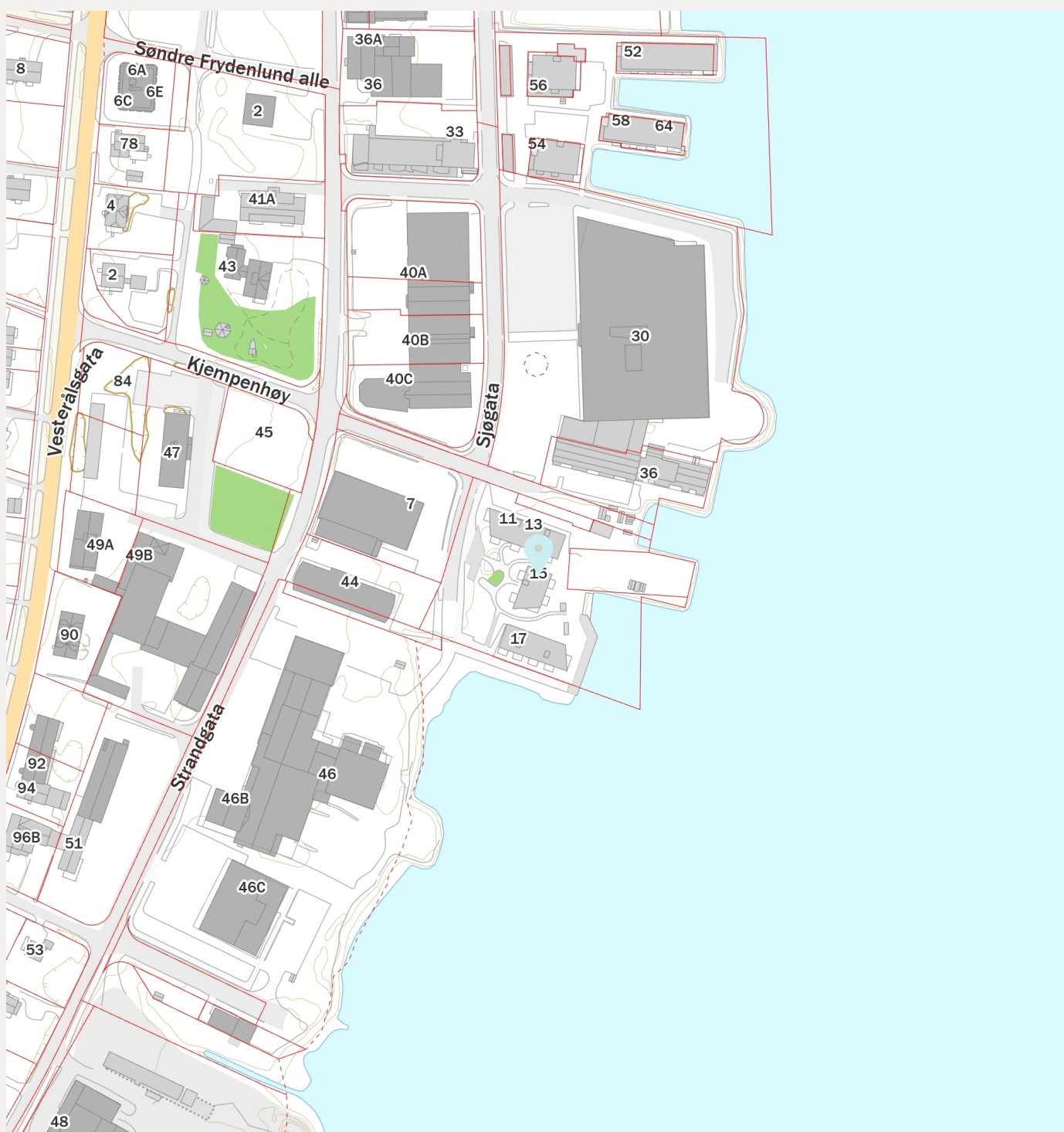
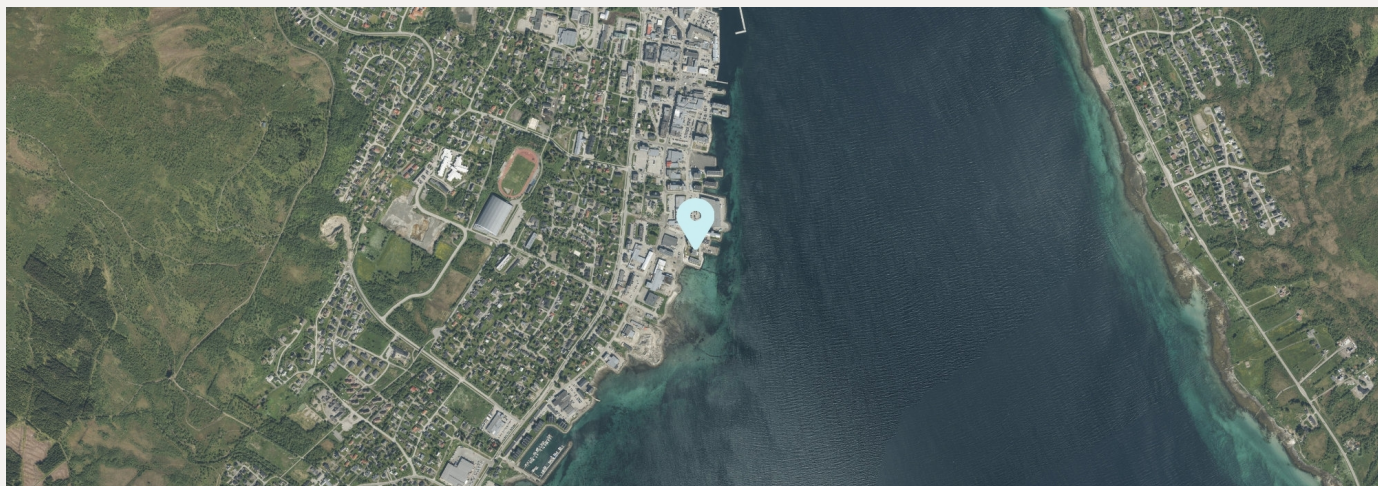


0% 53%

Nattland/Lykketreff
Sortland
Norge

Sivilstand

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Retningslinjer for Eierseksjonssameiet Kjempenhøy 1

Utgave 1/22

Disse retningslinjene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Retningslinjer gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leie ut sin seksjon bør gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

1. Beboelse

Leilighetene brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det bør ikke røykes inne i fellesarealene, dette kan gjøres ute.

Man oppfordres til å ikke kaste sigarettene/snus og annet søppel fra terrassene eller inne på fellesområdet.

Felles inngangsdører og boder bør alltid være låst. Garasjeporten holdes også lukket.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Lyd- og støynivået bør holdes til et minimum i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 hver dag.

3. Skader og forsikring

Alle rom bør i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen og om det oppdages skadedyr.

Unngå fukt og kondensskader i seksjonene.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Dette gjelder også på fellesområdene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved lufting/risting av sengeklær, tepper, matter m.m.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting bør ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale oppbevares ikke i rømningsveiene (fellesareal, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjonene bør ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr.

Om alarmen skulle gå er møteplass ved Kiwi sin parkeringsplass.

Det er 3 oppstillingsplasser til brannbiler rundt om på området, disse er markert med «parkering forbudt» som må følges.

6. Søppel

Det anbefales å sortere søppel etter Reno-Vest sin anbefaling om kildesortering.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping etc gjøres av eget firma. Fra 2024 tar vi det litt selv.....

Trappeoppganger blir vasket av innleid vaskebyrå. Derfor er det viktig at trappeoppgangene og fellesområdene holdes ryddig av hensyn til beboere og de som vasker.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører sjenanse for naboer.

Om dyrene gjør fra seg på fellesarealene må husdyreierne påse at dette blir fjernet.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

9. Parkering

Hver seksjonseier har sin parkeringsplass i garasjeanlegget.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, og bør derfor ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere.

Biler bør ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Sykler kan oppbevares ved anvist sykkelparkering.

10. Fellesområdene

Utvendig fellesområde kan brukes av beboere, leietakere og andre som ønsker det. Områdene er åpen for allmennheten.

Det bør ikke plantes eller settes ut ting på områdene annet enn det som er tiltenkt områdene.



Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Jp.ID: 23/910

Ansvarlig søker:

Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Postboks 13
8459 MELBU

Tiltakshaver:

Kjempenhøy Boliger AS
Chr. Frederiksens gate 2
8445 MELBU

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:

Kjempenhøy 11, 13, 15, 17 og 19

Gnr.:

15

Bnr.:

1907

Fnr.:

Seksjonsnr.:

1-46

Tiltakstype:

Boligblokker (BBB1, BBB3 og BBB4)

Dato søknad om tiltak:

07.05.2018

Dato igangsettingstillatelse gitt:

03.07.2019

Dato søknad om ferdigattest:

22.12.2022

Vedtaksdato:

19.01.2023

Delegert saksnr.:

015/23

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Søknadspliktige endringer krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknader:

Kommunen mottok 07.10.2022 søknad om endring av gitt tillatelse, for å flytte sykkelverksted inne i garasjeanlegget. Dette var en 3-ukerssak, og tillatelse er dermed å anse som gitt. Formelt vedtak vil bli fattet senere og ettersendt. Under ferdigbefaring 10.01.2023 ble det observert at omsøkt endring er utført, og dermed omfatter denne ferdigattesten også endringen.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Sted:

Sortland

Dato:

19.01.2023

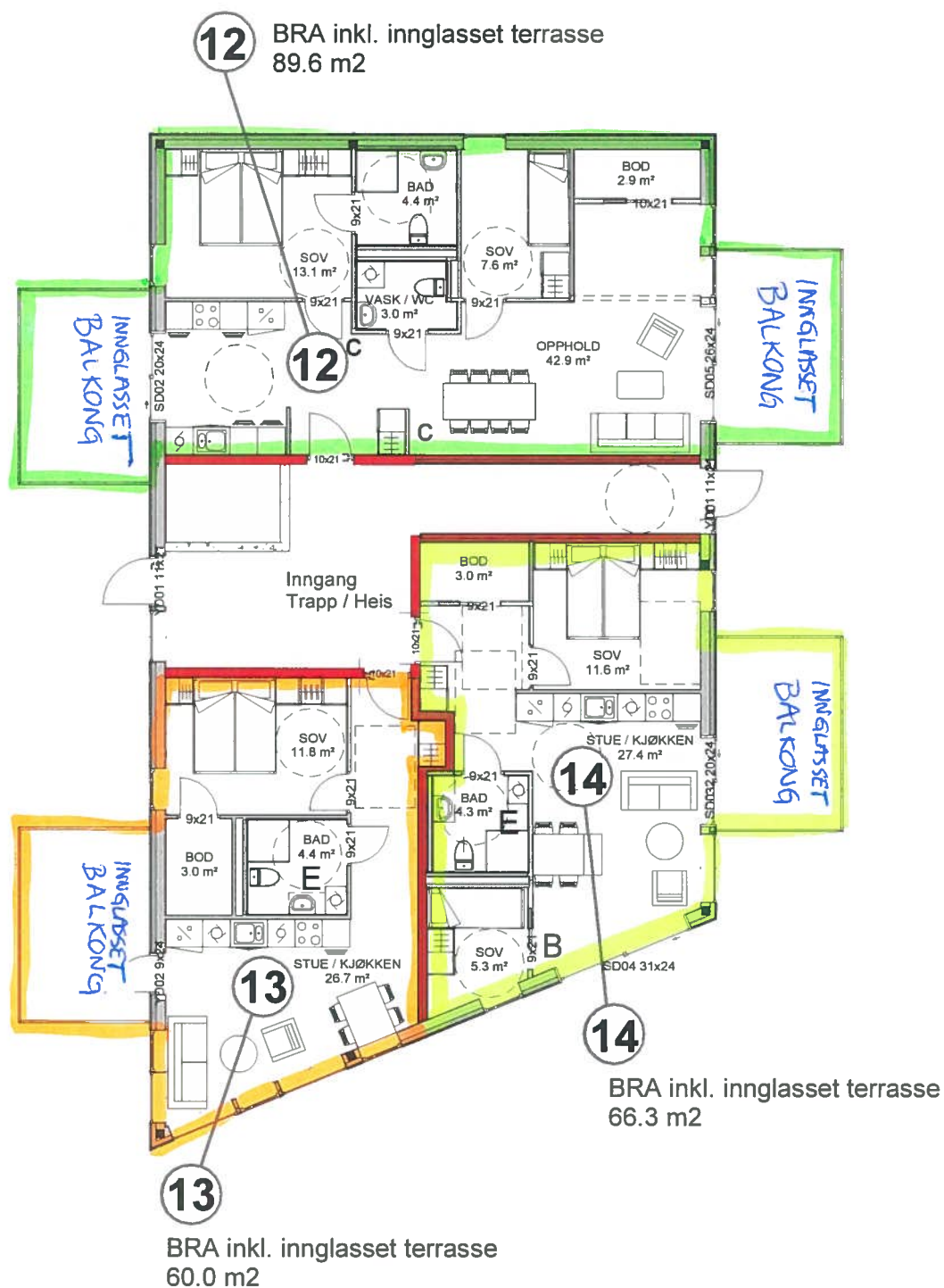
Underskrift:

Kato Lund, enhetsleder Plan og forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Klagerett:

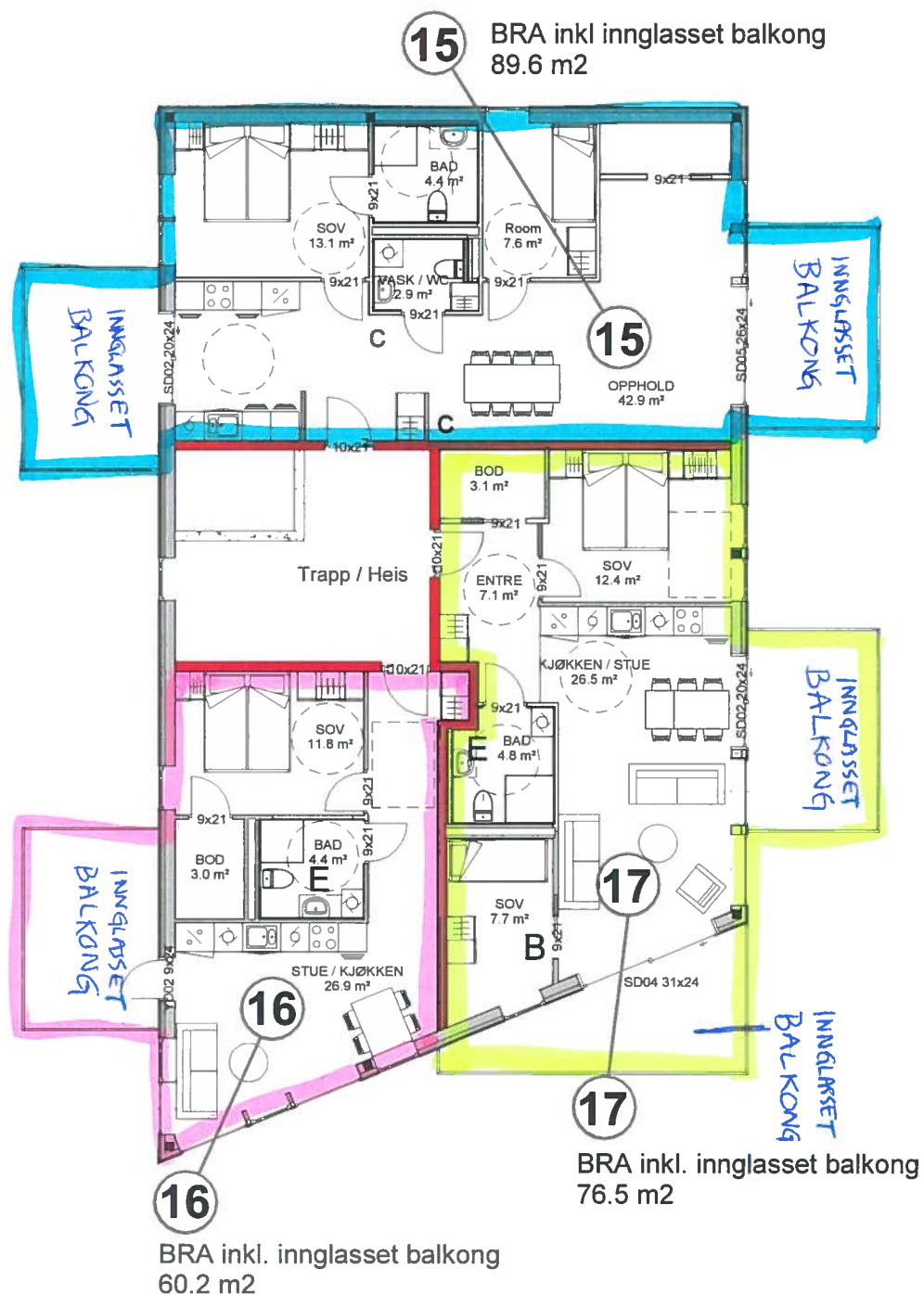
Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.



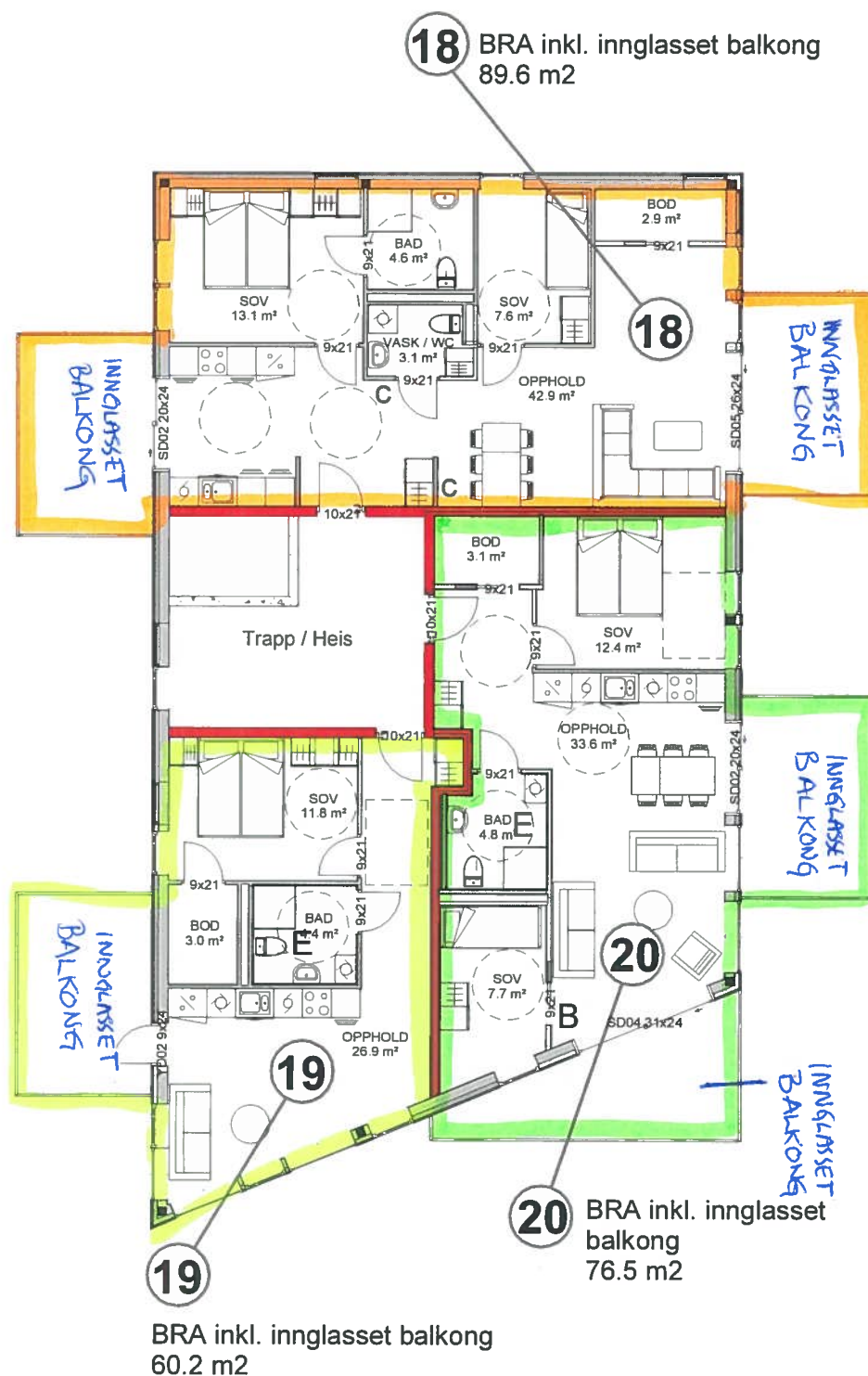
**Brannvegger
Leilighetsskiller**

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER				SIGN	DATO
 STEINSVIK					Steinsvik Hus & Entreprenør AS, Postboks 13, 8459 Melbu Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59 E-post: firmapost@vikinghytter.no		
Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.		
04.05.2021	Britt			1 : 100	111		
BBB3 Byggeadr.: Kjempenhøy, Sortland				Plan 1 Seksjonering			

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Steinsvik Hus & Entreprenør AS.



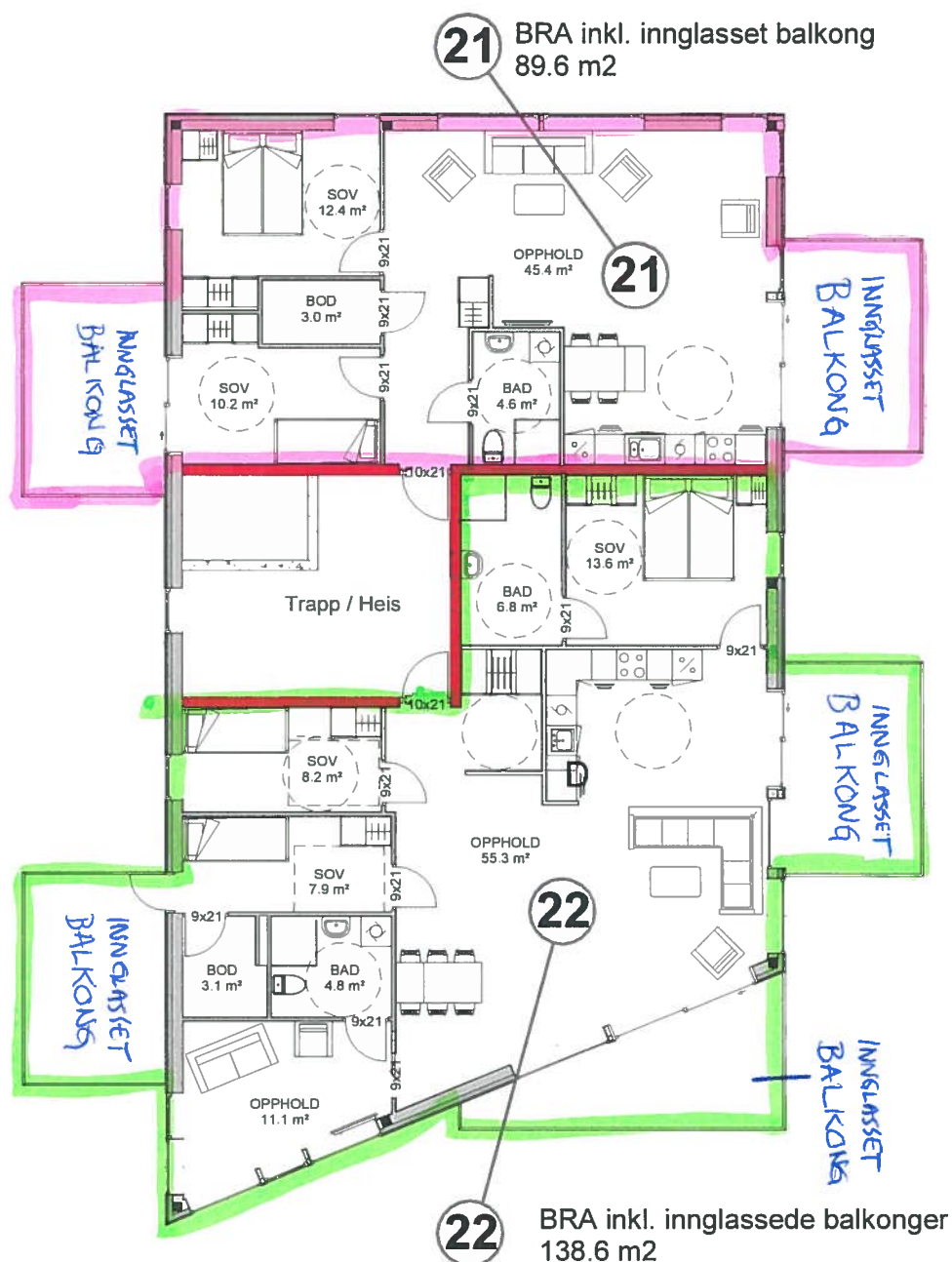
REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER			SIGN	DATO
 STEINSVIK		Steinsvik Hus & Entreprenør AS, Postboks 13, 8459 Melbu Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59 E-post: firmapost@vikinghytter.no				
Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.	
04.05.2021	Britt			1 : 100	112	
BBB3 Byggeadr.: Kjempenhøy, Sortland		Plan 2 Seksjonering				



**Brannvegger
Leilighetsskiller**

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER				SIGN	DATO
		STEINSVIK					
Steinsvik Hus & Entreprenør AS, Postboks 13, 8459 Melbu Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59 E-post: firmapost@vikinghytter.no							
Dato	Konstr./Tegner	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.		
04.05.2021	Britt			1 : 100	113		
BBB3 Byggeadr.: Kjempenhøy, Sortland				Plan 3 Seksjonering			

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Steinsvik Hus & Entreprenør AS.



REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
 STEINSVIK			Steinsvik Hus & Entreprenør AS, Postboks 13, 8459 Melbu Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59 E-post: firmapost@vikinghytter.no		
Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
04.05.2021	Britt			1 : 100	114
BBB3 Byggeadr.: Kjempenhøy, Sortland			Plan 4 Seksjonering		



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KJEMPENHØY 9

PLAN NR. 1870-2016329

Dato:	14.06.16
Dato for siste revisjon:	12.10.17
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	21.09.17

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- 1.1. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- 1.2. Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- 1.3. Uteoppholdsareal (1600)
- 1.4. Lekeplass (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

- 2.1. Kjøreveg (2011)
- 2.2. Fortau (2012)
- 2.3. Gatetun (2014)
- 2.4. Gangveg/gangareal (2016)
- 2.5. Parkeringsplasser (2082)

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (6000)

- 3.2. Småbåthavn (6230)
- 3.3. Badeområde (6770)

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

a) Frisikt (H140)

Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende veger. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 250 cm.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

1. BESTEMMELSESONRÅDER

a) Sykkelparkering kjeller (1)

Sykkelparkering i kjeller, #1 og #2

b) Parkeringskjeller (7)

Bilparkering i kjeller, #3.

c) Lademuligheter for el-bil skal vurderes.

2. FELLESBESTEMMELSER

a) Plankrav

Reguleringsplanen er av typen detaljregulering, iht. plan- og bygningslovens § 12-3.

b) Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 8.

c) Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved byggesøknad skal det dokumenteres at støykrav er ivarettatt.

d) Utforming og estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder. Bebyggelsen og uteområdene skal fremstå som positive landemerker med veloverveide materialvalg og en overbevisende arkitektonisk detaljering. Bebyggelsen skal også når det gjelder volum, materialbruk og

farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

God arkitektonisk utforming gjelder også for konstruksjoner, inklusiv anlegg for avfallssug, trafo og avløpsanlegg.

Det stilles følgende krav, iht. byplanen, til bebyggelsen i sjøfronten:

- Kontakten med sjøen og siktlinjer skal ivaretas.
- Høyde og utforming skal ses i sammenheng med omkringliggende bygninger i sjøfronten.
- Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord.
- Områder på nordsiden av bebyggelsen skal ikke kunne oppleves som baksider.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, samt dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmoniserer innad i området og i forhold til omgivelsene.

Byggematerialene som velges er mest mulig klimavennlige, jf Kommunedelplan for energi og klima 2010-2022, delmål 6.4 "Ved nybygging skal miljøvennlige byggematerialer prioriteres (trevirke i stedet for stål/betong, m.m.)"

e) Fargesetting av Blåbyen

Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken.

f) Universell utforming/tilgjengelighet

Anlegg og bygninger, herunder atkomst, opparbeidet uteplass, trafikkanlegg m.v., skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes på like vilkår av alle som ønsker å bruke dem. Miljøverndepartementets veileder T1468 for universell utforming legges til grunn. Arealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Beplantning på utomhusarealer skal være typer som ikke trigger astmatikere.

Ved utforming og prosjektering av offentlig tilgjengelige utearealer skal anbefalinger gitt i Sortland kommune sin «Veileder for universell utforming av publikumsbygg», siste utgave, legges til grunn. TEK 10 eller fremtidig gjeldende forskrift skal følges.

g) Parkering/teknisk infrastruktur

Parkeringsplasser iht. krav for bebyggelsen skal etableres innenfor planområdet.

Under felt BBB1, BBB3, BUT1 (del av), BUT2, BUT3, f_BUT4, f_BUT8, o_BLK og o_SGG (del av) skal det etableres garasje for biler/sykler og boder som skal benyttes av beboerne i planområdet. Plassering er vist med skravur som bestemmelsesområde med påskrift på plankartet. Gulv i garasjekjeller skal ligge på maks kote + 2,5.

I tillegg til parkering i garasje etableres parkering på terrengnivå innenfor SPP. Det skal avsettes min. 2 HC-parkeringsplasser så nær som mulig hver heis til BBB1, -3 og 4. HC-parkering i SPP forutsettes til HC-gjesteparkeringsplasser for området.

Minimum 5 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum to av disse skal ligge i garasje. Det tillates etablering av én HC-parkeringsplass i områdene o_SGT2 og o_SGT3, utenfor hver av inngangene til BBB2 og BBB4.

Tiltakshaver skal utarbeide planer for opparbeiding av tilstøtende veier, vann og avløp innenfor planområdet. Planen skal godkjennes av Sortland kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

h) Utomhusplan

Ved søknad om nybygg skal det utarbeides utomhusplan som viser løsning for felles uteareal og lekeplasser med tilhørende beplantning, belysning, lekeapparater m.m. Forhold knyttet til uterommets størrelse, utforming og sol-/dagslysforhold skal utarbeides i egnet målestokk og vise utforming av lekeplasser og møteplasser, og skal på en entydig måte vise hvordan arealkrav og kvalitetskrav er oppfylt. Utomhusplanen skal for øvrig vise parkeringsløsninger, trafiksikker atkomst for alle brukere, havnepromenade og sjøfronter.

Utformingen av offentlige utearealer skal være i tråd med Sortland kommune sin gatebruksplan.

Utforming av lekearealer skal være iht. Sortland kommunes «Retningslinjer for Lekeareal».

Sjøfront utenfor områdene BKT, o_SGT2, BUT5, o_BUT6 og f_BUT10 skal avsluttes med fendervegg. Alternativt til fendervegg skal nordsiden av område o_SGT og sydsiden av f_BUT10 fylles igjen. Øvrige sjøfronter skal avsluttes med fendervegg eller steinfylling utformet iht. retningslinjer til byplanen; «Retningslinjer for sjøfronten».

i) Renovasjon

Avfallsløsning skal avklares med lokalt avfallsselskap. Valg av løsning skal fremgå i rammesøknad. Renovasjonsanlegg tillates plassert i område BKT.

j) Strømnett

Bygningstiltak som berører kraftselskapets nettstasjoner med tilhørende høy- og lavspenningsnett skal planlegges og utføres i samråd med kraftselskapet.

Eventuelt behov for, og nøyaktig plassering av nettstasjon, skal avklares med energileverandør.

k) Energiforsyning

Ny bebyggelse med samlet gulvareal (BRA) over 500 m² skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme; fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller

delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Feltene BBB1 – 4 skal benyttes til boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113). I underetasje/kjeller i feltene BBB1 og BBB3 skal det etableres garasjeanlegg med boder (1119) som skal benyttes av beboerne i planområdet. Innenfor feltene tillates også energianlegg/trafo (1510).

Feltene er på plankartet påført areal i m², tillatt utnyttelse BYA i % og koteangivelse for maks. mønehøyde.

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser og byggegrenser vist i plankartet. Balkonger tillates å stikke inntil 3,0 meter ut over formål- og byggegrensene. Fri høyde under balkong skal være min. 2,5 meter, søyler kan gå ned til bakkenivå såfremt de ikke sperrer fremkommeligheten i kommunikasjonsveier.
- b) Laveste tillatte gulvnivå i beboelsesrom er kote + 3,5.
- c) Det skal være gode lysforhold i alle boenheter.
- d) Tillatt utnyttelse i alle delfelt for bebyggelse er % BYA = 100 %.
- e) Takutforming og maksimum mønehøyde skal være følgende i de ulike delområdene BBB:

	Takutforming	Maks. kote
BBB1	Bebyggelsen skal ha flatt tak	+ 21,0 (5 etasjes bygning pluss underetasje/kjeller)
BBB2	Bebyggelsen skal ha variable høyder	Bebyggelsen skal ha variable høyder. Møne- og gesimshøyde skal være maks. kote 20,5 (NGO), stigende til inntil kote 25,0 (5-7 etasjes bygning pluss underetasje/kjeller). 7 etasjer tillates for maks 30 % av bebyggelsen innenfor delområdet.
BBB3	Bebyggelsen skal ha flatt tak	+ 18,0 (4 etasjes bygning pluss underetasje/kjeller)
BBB4	Bebyggelsen skal ha flatt tak	+ 13,0 (3 etasjes bygning)

- f) Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke inntil 3,0 meter over angitte maksimumshøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. Slike konstruksjoner kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflaten.

Over tillatt gesims tillates oppført nødvendig sikkerhetsgjerde for terrasser.

- g) Det skal være port til nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringen skal i sin helhet ligge inne i garasjeanlegget.
- h) Ved utbygging innenfor planområdet skal det etableres parkeringsplasser for biler og sykler innenfor planområdet i garasje og/eller på terreng med følgende antall plasser:

	Bilplasser	Sykkelplasser
Pr. boenhet	1	1,5*

*) 20 % av sykkelplassene skal være overdekket

- i) For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal/lek (MUA) og småbarnslekeplass iht. tabellen under.

For maks. 30 boenheter skal det opparbeides min. 100 m² småbarnslekeplass i maks. avstand 50 meter fra boligen. Arealet av lekeplassen inngår i kravet om min. MUA.

	Uteoppholdsareal/lek(MUA)	Småbarnslekeplass
Pr. boenhet	20 m ² *	
For maks 30 boenheter		100 m ² **

*) Uteoppholdsareal for boligene kan etableres på balkonger og terrasser og på bakkeplan innenfor planområdet.

**) For maks. 30 boenheter skal det opparbeides min. 100 m² småbarnslekeplass i maks. avstand 50 meter fra boligen. Arealet av lekeplassen inngår i kravet om min. MUA.

Kommunen kan i forbindelse med nybygg tillate at uterom for felles bruk avsettes som nærliggende offentlig friområde. Det skal i så fall gjennom utbyggingsavtale stilles vilkår om opparbeidelse, jf. kap. VIa.

3.2. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

Feltene BBB1, BBB3, o_BUT1 (del av), BUT2, BUT3, f_BUT4, f_BUT8, o_BLK og o_SGG (del av) skal under bakkeplan benyttes til garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119). Regulerte garasjeanlegg er fellesanlegg for boligområdet.

3.3. Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Innenfor BKT tillates avløpsanlegg (1542) og evt. øvrige kommunaltekniske anlegg.

3.4. Uteoppholdsareal (1600)

Feltene BUT1 – 10 skal benyttes til uteoppholdsarealer. BUT2, BUT3, BUT5, BUT9 skal være utearealer for beboerne i tiliggende bolig, f_BUT4, f_BUT7, f_BUT8 og f_BUT10 skal felles utearealer, mens o_BUT1 og o_BUT6 skal være offentlige arealer som skal kunne brukes av allmenheten. Innenfor BUT1 tillates også energianlegg/trafo (1510).

- a) Feltene BUT1 - 10 skal opparbeides, møbleres og beplantes iht. godkjent utomhusplan.

3.5. Lekeplass (1610)

Felt o_BLK skal benyttes til leke-/oppholdsareal for beboerne i planområdet og allmennheten.

- a) Feltet skal opparbeides med lekeapparater, benker etc. iht. godkjent utomhusplan.
- b) Lekeområdet nås via gangvei, og skal sikres med rekkverk.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Kjøreveg (2011)

Felt o_SKV skal disponeres til offentlig kjørebane med teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene sier.

- a) Veibredde fremgår av plankartet.
- b) Innenfor feltet tillates etablert opphøyd gatekryss for fotgjengere hvor dette er hensiktsmessig.

4.2. Fortau (2012)

Felt o_SF skal benyttes til offentlig fortau.

4.3. Gatetun (2014)

- a) Feltene o_SGT1-3 skal brukes til gatetun og gangatkomst til boligene, tilgjengelig for allmennheten. o_SGT1 kan benyttes av biler som atkomst til parkeringsanlegg. o_SGT2 og o_SGT3 skal være bilfri, bortsett fra at HC-parkeringsplasser skal kunne etableres utenfor hver av inngangene til BBB2 og BBB4. HC-parkeringsplassene skal gå frem av situasjonsplan ved rammesøknad. HC-plassene skal være oppmerket iht. situasjonsplanen når de etableres.
- b) Ved avkjørsler skal fortauet nedsenkes.
- c) Der det er hensiktsmessig tillates det innenfor feltene o_SGT1-3 møblering i form av benker, belysning m.m.
- d) Innenfor feltene tillates det kun kjøring for av- og påstigning for bevegelseshemmede til oppmerkede HC-parkeringsplasser ved BBB2 og BBB4.

4.4. Gangveg/gangareal (2016)

Offentlig havnepromenade, tilgjengelig for allmennheten. Havnepromenaden skal opparbeides iht. retningslinjene vedtatt i Byplan Sortland. Innenfor arealet til promenade skal det være aktivitet/lek, nedtrapping og hvileplass, i tillegg til gangvei. Promenade med forbindelse fra vest skal fungere inntil

forbindelse fra tilstøtende område mot syd er opparbeidet og promenade etablert.

- a) Havnepromenaden skal ha trinnfri atkomst. Promenaden skal være utformet iht. krav som gjelder for universell utforming.
- b) Der det er hensiktsmessig tillates det innenfor feltet o_SGG møblering i form av benker, belysning m.m. Det forutsettes at fri bredde på havnepromenade aldri er mindre enn 3,0 meter.
- c) Innenfor feltet tillates det kun kjøring for av- og påstigning for bevegelseshemmede til oppmerkede HC-parkeringsplasser ved BBB2 og BBB4.

4.5. Parkeringsplasser (2082)

Felt SPP skal opparbeides og brukes til parkering for beboere, besøkende og brukere av småbåthavna. Innenfor SPP tillates også renovasjonsanlegg (1550).

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1. Småbåthavn (6230)

Innenfor området VS tillates småbåthavn med flytende bølgebrytere som skjerming for båthavna. Etablering av flytebrygge og bølgebrytere skal være godkjent av havnemyndighetene. Båttbruk skal være iht. havne- og farvannsloven.

5.2. Badeområde (6770)

Det skal innen feltet o_VB etableres en badeplass som kan brukes av beboerne i planområdet og allmennheten.

- a) Det tillates ikke båttrafikk i området.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

- a) Før det gis tillatelse til igangsetting av bygningstiltak, skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan, se kap. IV 2 h), inklusiv godkjent plan for utførelse av sjøfronter og havnepromenade. Eventuelle utbyggingstrinn og mellomløsninger skal også fremkomme.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides vann- og avløpsplan. Vann- og avløpsledninger skal bygges i samsvar med godkjent plan.
- c) Ved utbygging av veier og parkeringsplasser skal håndtering av overflatevann ivaretas.

- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i skal teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer for det enkelte delfeltet være opparbeidet.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet skal lekeareal og havnepromenade være opparbeidet i henhold til plankartet og godkjent utomhusplan. Dette gjelder også ved trinnvis utbygging.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet skal kryss Fv. 82/Kjempenhøyveien og fortau langs Kjempenhøyveien være opparbeidet i tråd med vegvesenets håndbok N100.
- g) Terrengforming og beplantning skal være opparbeidet senest første sommer (ila. september måned) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- h) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal kommunen ha godkjent utbyggingsavtale mellom eier av infrastruktur og fremtidig utbygger.
- j) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og anlegg være opparbeidet i tråd med ny kommunal plan for avløp.
- k) I anleggsperioden skal det etableres tretunnel eller annen fysisk adskillelse mellom gangtrafikk og biltrafikk i Kjempenhøy(veien), mellom Fv.82 og Strandgata. Eventuelt kan anleggstrafikk forbys i tidspunktene 07:45-09:00 og 15:00-16:30.
- l) Tiltak for avvikling av anleggstrafikk/trafikkale løsninger skal være iverksatt etter en godkjent plan før anleggsarbeid igangsettes.
- m) Utgår jf. vedtak i kommunestyret 21.09.17.
- n) Utbygging av de trafikale løsninger i Kjempenhøy må være påbegynt før det gis igangsettingstillatelse
- o) De trafikale løsninger må være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- p) Utbyggingsavtale med kostnadsfordeling i etablering i avløpsrenseanlegget og nødvendig ledningsnett må være underskrevet av utbygger før behandling i kommunestyret

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-3 er det gitt følgende bestemmelser mht. innhold i utbyggingsavtaler:

- a) Det skal fremforhandles utbyggingsavtale med Sortland kommune vedr. utbygging av kommunale veier og øvrig infrastruktur, evt. også uteoppholdsarealer ved behov. Utbyggingsavtale skal *senest* være inngått før det gis ramme- og/eller igangsettingstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor planområdet. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. pbl. kapittel 17.

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelsene i kap. V b) vedr. ferdigstillestidspunkt for teknisk infrastruktur som inngår i utbyggingsavtale.



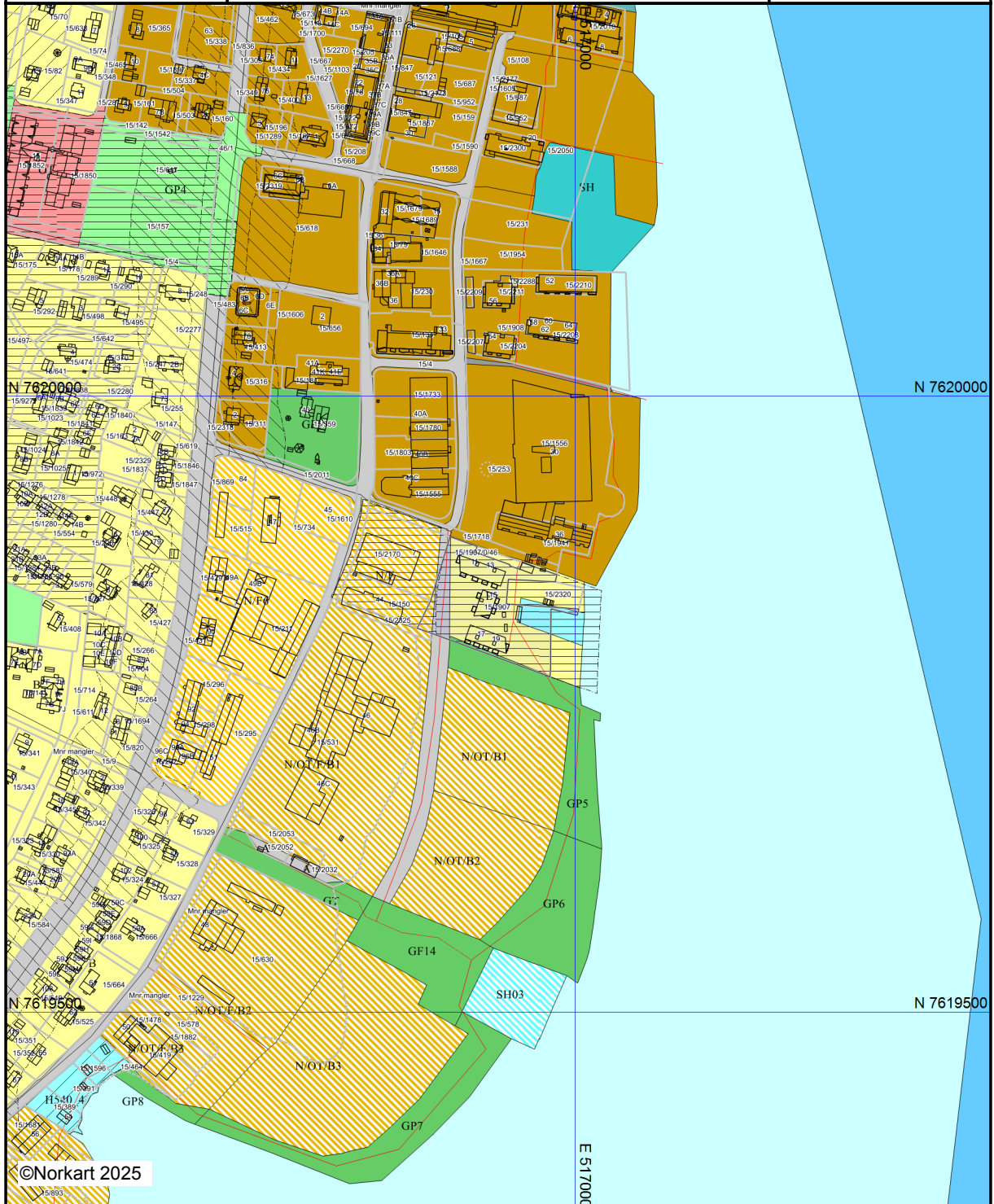
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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.



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

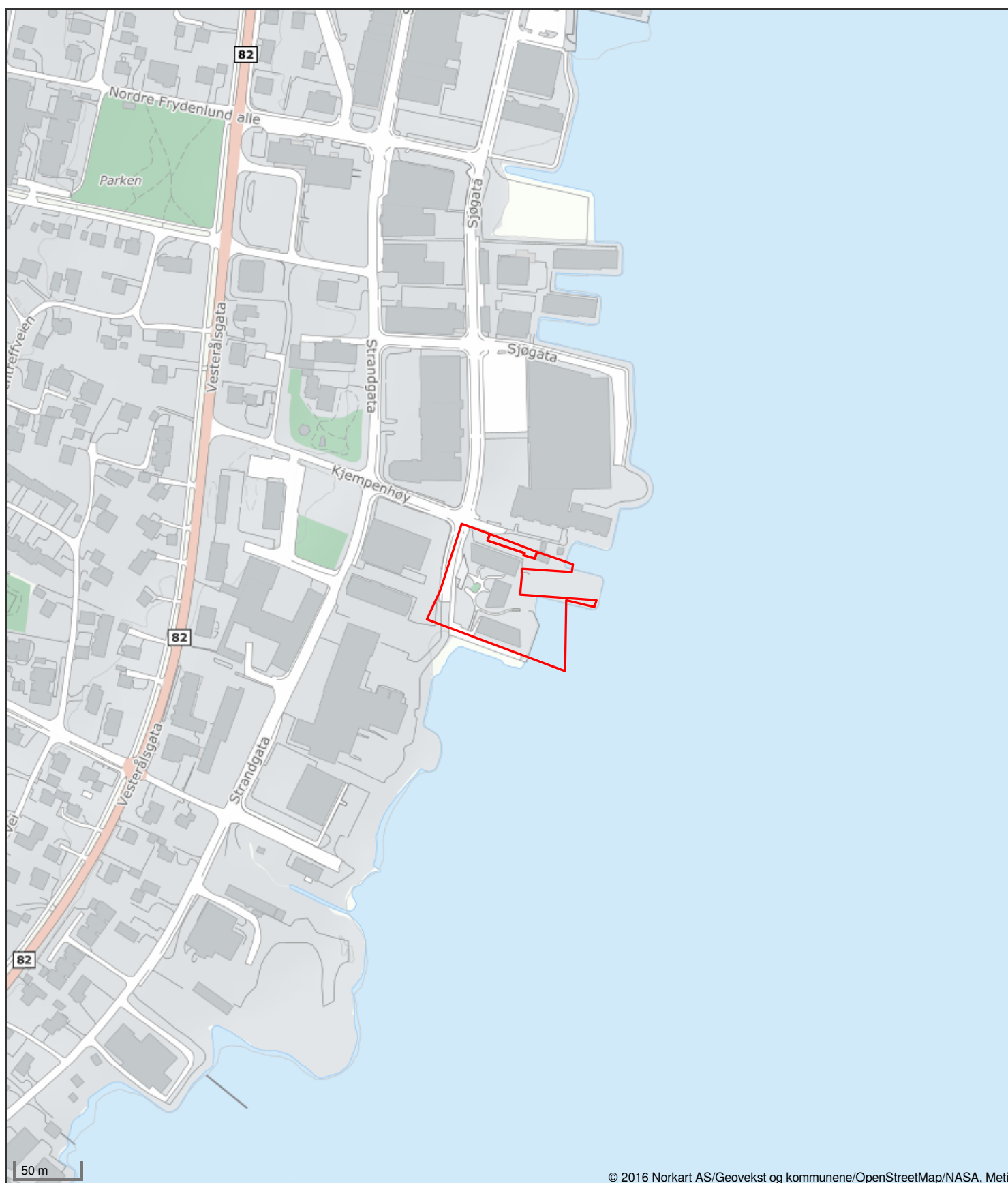
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1907//





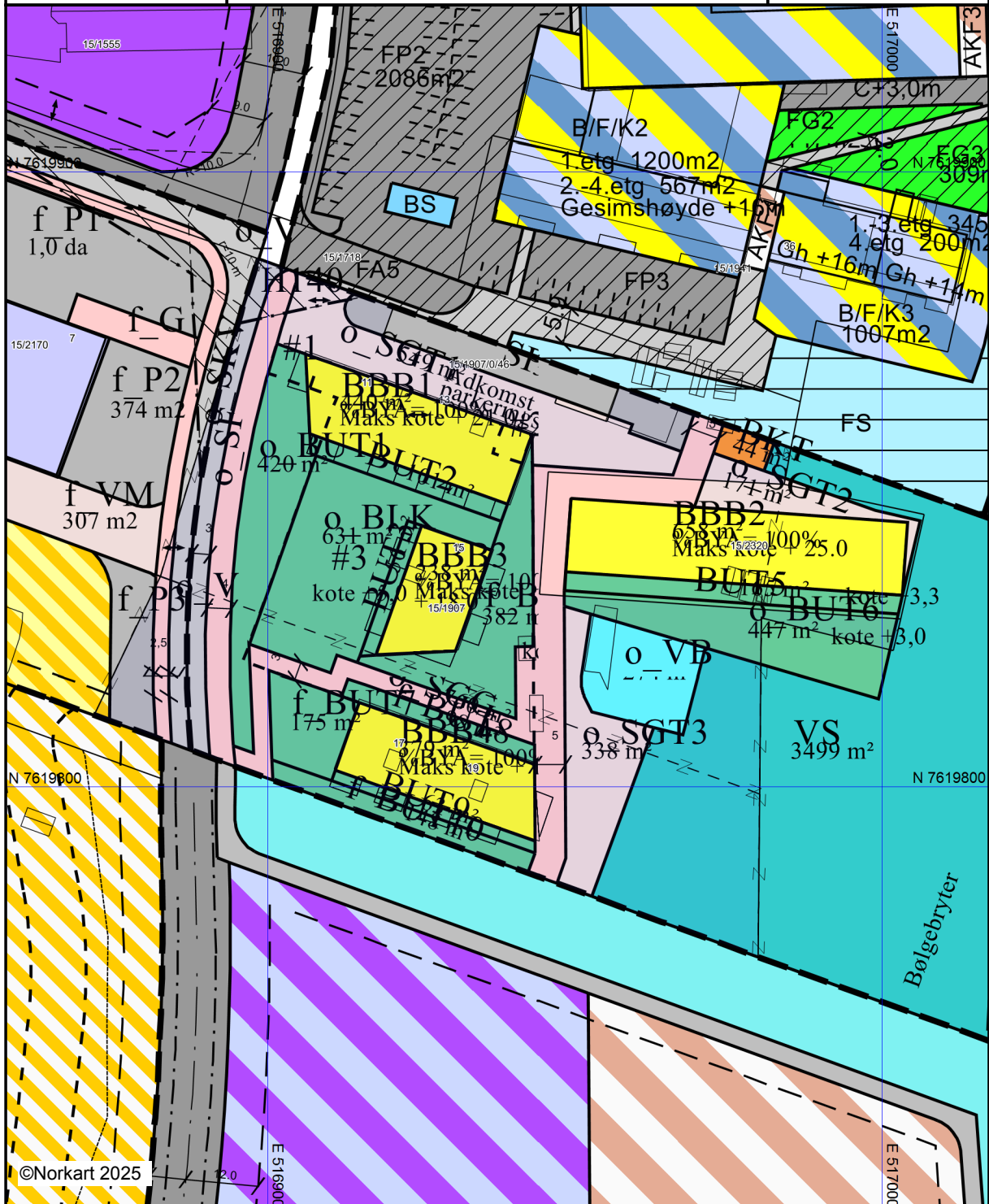
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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 industri/lager
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Skipsled

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

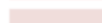
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Industri
-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Forretninger
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Småbåthavn
-  Badeområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

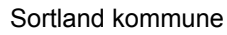
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal

-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Utskriftsdato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000



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

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning