

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Eliseusveien 2, 8406 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 358, snr. 2

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 12981-1272

Referansenummer: RF1895

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.

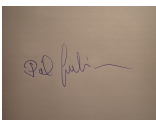
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg i horisontaldelt 2-mannsbolig. Boligen var tidligere et sameie, men dette er oppløst. Ifølge kontaktperson har det kun vært muntlige avtaler om deling av vedlikehold og kostnader. Mtp maling, så hadde 1.etg ansvar for nord og vest, mens 2.etg hadde ansvar for øst og sør. For resterende vedlikehold og utbedringer var det et "solidarisk ansvar". Med tiden vil det oppstå behov for kostnadskrevende tiltak/vedlikehold. Det anbefales derfor at det lages en skriftlig avtale mellom eierne for å unngå uenighet når kostnader påløper.

Rommet som på tegning er betegnet som bod/vaskerom, er i rapporten satt som vaskerom.

I originalt prospekt gjøres det oppmerksom på at "boligen er oppført etter Tek 97". Tek 97 refererer til Teknisk forskrift 1997. Leiligheten har generelt lite slitasje, ut over normal bruksslitasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av steinbelagte stålplater (Powertekk). Taktekket ble besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert mot nord.

Bakvegg og del av sidevegger (ca 2,7 m) er i lettklinker. Utvendig pusset. Bakvegg og deler av sidevegg ligger under bakkenivå.

Resten av etasjen er av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende kledning.

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

Inngangsdør med glassfelt.

Dør med glassfelt (3-lags) fra stue til platting mot vest.

Plattinger mot sør og vest. Utført i tre, lagt an på bakken.

Platting mot vest er overbygd (veranda til leiligheten over).

Trapp i tre fra innkjørsel til område foran inngang.

Enkel utebod ved inngang. Dobbel port i front, vindu med enkelt glass. A-tak, taktekke av pappshingel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg på vaskerom, flis på bad, "eikelaminat" på soverom (også det som nå er del av stua), parkett i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad, malte plater i resterende rom.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom. Bred list i himling der tidligere soverom er slått sammen med stua.

Ifølge prospekt er det støpt plate på mark.

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

Det er 2-løps elementpipe i lettklinker. Sotluke i stua. Det har ikke vært montert ildsted.

Det er malte, glatte MDF-dører med flat terskel. Det er også en MDF fyllingsdør med glassfelt mellom VF og gang.

Sentralstøvsuger Villavent. Selve enheten er plassert i vaskerommet.

Det er gulvvarme i bad, vaskerom og i gangen.

Varmepumpe (Panasonic, 2016) i stua.

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

Ca 2,5 m skyvedørsgarderobe på det største soverommet. Innredet med 2,5 høyder trådkuffer, hattehyll og heng.

Ca 2,9 m skyvedørsgarderobe på det minste soverommet. Innredet med 2 høyder trådkuffer, hattehyll og heng.

Ca 90 cm garderobeskap i gangen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Ifølge opplysninger i opprinnelig prospekt, er rommet oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift fra 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malte plater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Himlingen er senket noe for å gjøre plass for ventilasjonsrør (høyde ca 2,19 m).

Det er vinylbelegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Fall fra dør til sluk er ca 2,7-2,8 cm.

Det er sluk i plast. Gulvbelegget fungerer som membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er fuktstyrt vifte på yttervegg. Tilluft via spalte under dørblad.

Det ble ikke foretatt hulltaking. Våtsone er på vegg mot badet.

Bad

Ifølge opplysninger i opprinnelig prospekt, er rommet oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift fra 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er ca 2,5 cm fall fra dør til sluk.

Sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. 40 cm vegghengt høyskap (annen type enn resten).

Dusjkabinett med glassvegger, toalett.

Det er fuktstyrt vifte på vegg, tilluft via spalte under dørblad.

Det ble foretatt hulltaking fra soverom. Vegg mellom soverom og bad er i lettklinker, foret ut på begge sider (støttemur for bakvegg).

Fuktmåling ga et resultat på ca 9,5 % RF, normalen for uttørket, innebygd treverk ligger på ca 8 % eller lavere. Fuktværdien er uansett godt under det som defineres som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.

Ca 5,75 m benk inkl ca 58 cm koketopp og ca 60 cm benkebeslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk, plass for frittstående kjøleskap.

Ca 3,45 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.

Koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er ifølge kontaktperson fra 2015.

Ifølge kontaktperson, så følger ikke kjøle-/frysenskap med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på vaskerom

Det er avløpsrør i plast.

Det er fuktstyrte vifter på bad og vaskerom, samt avtrekk fra kjøkkenventilator. Resterende lufting via vindu og ventiler.

Det er byttet innvendig del på veggventiler.

Det er montert utekran ved inngangsdøra.

Beskrivelse av eiendommen

Ca 200 l VV-bereder, trolig fra byggeår, plassert i vaskerom.
Normalt el-opplegg mtp stikk og kurser, ut fra byggeår. Sikringsskap i vaskerom, automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent. Det er montert grunnmursplast.
Grunnmur i lettklinker (bakvegg og deler av sidevegger mot øst).
Sannsynligvis stripefundamenter i betong.
Forstøtningsmur mot øst (gårds plass naboileilighet), i naturstein.
Gjerde i tre som sikring.
Terrenget heller generelt fra øst mot vest.
Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

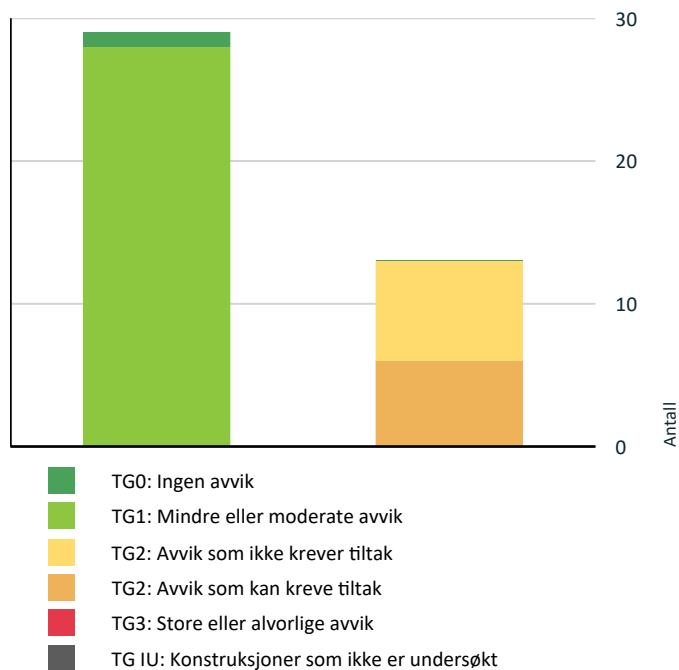
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Endringer ift fremviste tegninger (det kom ingen tegninger fra kommunen):
- Det er etablert vindfang.
 - Dør til vaskerommet går fra vindfang, ikke fra bad som på tegning.
 - Endret slagretning på dør til bad.
 - Soverom nærmest stua er gjort om til del av stua.
- Boligen har midlertidig brukstillatelse, men det er ikke lagt frem ferdigattest.

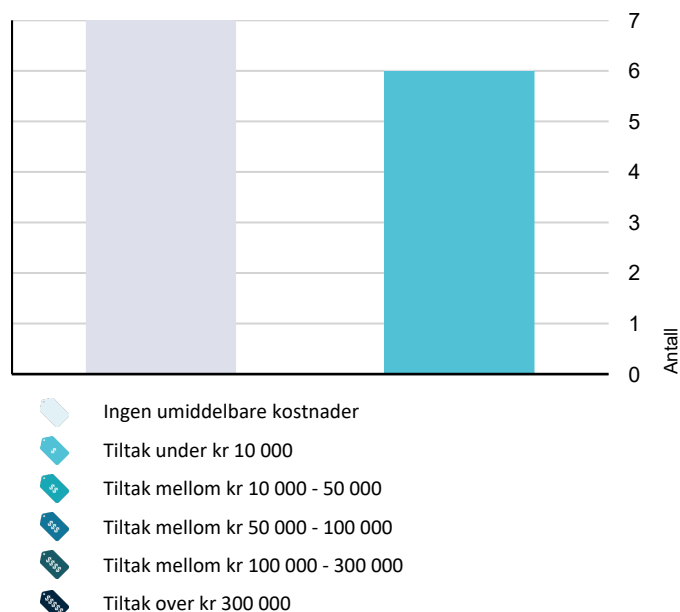
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utebod [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Leiligheten var på befaringen bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Skyvedørsgarderobe på begge soverom
2015	Modernisering	Nye hvitevarer (koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin)
2016	Modernisering	Plattinger mot sør og vest
2016	Modernisering	Varmepumpe i stua

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av steinbelagte stålplater (Powertekk). Taktekket ble besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.
Takstige montert mot nord.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvis lekkasjer.

Mindre drypplekkasjer i skjøt.

Det er ikke montert snøfanger. Ut fra tegning ser takvinkel ut til å være ca 27 grader. Det anbefales å montere snøfangere på tak med vinkel på 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Drypplekkasjer bør utbedres.

Behov for snøfanger bør vurderes.

Kostnad kun for utbedring av drypplekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Bakvegg og del av sidevegger (ca 2,7 m) er i lettklinker. Utvendig pusset. Bakvegg og deler av sidevegg ligger under bakkenivå.

Resten av etasjen er av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er montert musesperre, men det er stedvis glipper. Musesperre er også delvis lagt slik at den ikke tetter mot kledningen.

Stedvis noe begynnende slitasje/misfarging i kledning, mest mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre musesperren slik at den tetter etter hensikten.

Deler av kledningen trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere vindu, spesielt på soverom, er "vindskeive" (står sideveis skrått i omramming). Det ble på befaringen ikke funnet noen åpenbar forklaring på dette. På det største soverommet ser det ut som dette kan ha medført noe luftlekkasje (noe kondensering på glass) og inndrivning av støv.

Midtre del av omramming (under vindu) viser på flere vindu tegn til begynnende sig. Dette skyldes trolig tyngden (3-lags glass). Per nå er ikke dette et problem, men i løpet av noen år (5-15 år) vil trolig flere vinduer begynne å ta i karm under.

Mindre fuktmerker på nederste list på kjøkkenvindu, ved vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. På sikt vil det trolig bli behov for å bytte enkelte vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Inngangsdør med glassfelt.

Dør med glassfelt (3-lags) fra stue til platting mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Begge dørbbladene har seget en del (mest på dør fra stue). Inngangsdør tar ikke ennå, dør fra stue tar så vidt i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger mot sør og vest. Utført i tre, lagt an på bakken.
Platting mot vest er overbygd (veranda til leiligheten over).

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson



Platting mot sør



Platting mot vest

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre fra innkjørsel til område foran inngang.
Noe flassing/slitasje i maling.



Trapp fra innkjørsel til område ved inngang

TG 2 Utebod

Enkel utebod ved inngang. Dobbel port i front, vindu med enkelt glass. A-tak, taktekke av pappshingel.
Det var lagret en del i boden, så en fullstendig kontroll lot seg ikke gjennomføre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del innvendige fuktmerker i vegger og nedre del av himling.
Fukt/kondensmerker rundt vindu.
Ved overgang mot boligen er pappshingel brettet opp utenpå husets bordkledning. Korrekt utførelse er med beslag som går opp bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det trenges noe vedlikehold.
Det bør vurderes å montere beslag i overgang mot boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utebod

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Belegg på vaskerom, flis på bad, "eikelaminat" på soverom (også det som nå er del av stua), parkett i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad, malte plater i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater i alle rom. Bred list i himling der tidligere soverom er slått sammen med stua.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis enkelt overfladiske merker og riper på gulv. Mindre merke foran verandadør i stua, trolig som følge av fukt.

Enkelte merker etter skruer (tilsv) i vegger.

Begynnende svertesopp i hjørner i skyvedørgarderobe på soverom mot øst, ved gulv. Mest i hjørne mot bad. Dette skyldes mest sannsynlig dårlig lufting.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg rett ved hjørne mot bad. Her ble det målt rett under 10 % RF, normalen for uttørket, innebygd treverk ligger på ca 8 % eller lavere. Fuktverdien er uansett godt under det som defineres som tørt.

Merker i himling i gang etter tidligere skillevegg. Mindre merker også i himling i del av stua som tidligere var soverom.

I gangen er det himlingsplater med 2 forskjellige fargenyanser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

God lufting kan være med på å forhindre utbredelse av svertesopp.

Resterende avvik er av en slik karakter at det ikke anbefales umiddelbare tiltak; dette kan utbedres ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fra stua

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ifølge prospekt er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Ca 2 cm skjevhet i stua. Høyest ved hjørne mot sørvest, lavest mot øst (i del som opprinnelig var soverom).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon. Siden det ikke foreligger opplysninger om måling og eventuell radonsperre, bør det vurderes å foreta en radonmåling. TG1 settes (med forbehold) siden det ifølge forskriften ikke er lov å sette TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er 2-løps elementpipe i lettklinker. Sotluke i stua. Det har ikke vært montert ildsted.

Det er ikke lagt ubrennbart materiale under sotluka, men det er ikke å regne som et avvik så lenge det ikke er montert ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte, glatte MDF-dører med flat terskel. Det er også en MDF fyllingsdør med glassfelt mellom VF og gang.

Dør til bad har seget litt og tar så vidt i karm oppe.

TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger Villavent. Selve enheten er plassert i vaskerommet.

TG 1 Varme generelt

Det er gulvvarme i bad, vaskerom og i gangen.

Varmepumpe (Panasonic, 2016) i stua.

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

TG 1 Skap og reoler

Ca 2,5 m skyvedørgarderobe på det største soverommet. Innredet med 2,5 høyder trådkuffer, hattehylle og heng.

Ca 2,9 m skyvedørgarderobe på det minste soverommet. Innredet med 2 høyder trådkuffer, hattehylle og heng.

Ca 90 cm garderoreskap i gangen.

Årstall: 2016

Kilde: Kontaktperson

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ifølge opplysninger i opprinnelig prospekt, er rommet oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift fra 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak. Himlingen er senket noe for å gjøre plass for ventilasjonsrør (høyde ca 2,19 m).

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall fra dør til sluk er ca 2,7-2,8 cm.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Gulvbelegget fungerer som membran.

Fuktsøk på gulv viser noe forhøyet fuktverdi. Dette kan imidlertid være restfukt fra normal bruk.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er fuktstyrt vifte på yttervegg. Tilluft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking. Våtsone er på vegg mot badet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Ifølge opplysninger i opprinnelig prospekt, er rommet oppført med bakgrunn i Teknisk forskrift fra 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Enkelte mindre merker etter skruer (tilsv) på vegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislågt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 2,5 cm fall fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.

Fuktsøk på gulv viser noe forhøyet fuktverdi. Dette kan imidlertid være restfukt fra normal bruk.

Tilstandsrapport



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. 40 cm vegghengt høyskap (annen type enn resten). Dusjkabinett med glassvegger, toalett.



Bad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er fuktstyrt vifte på vegg, tilluft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom. Vegg mellom soverom og bad er i lettklinker, foret ut på begge sider (støttemur for bakvegg). Fuktmåling ga et resultat på ca 9,5 % RF, normalen for uttørket, innebygd treverk ligger på ca 8 % eller lavere. Fuktverdien er uansett godt under det som defineres som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 5,75 m benk inkl ca 58 cm koketopp og ca 60 cm benkebeslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk, plass for frittstående kjøleskap. Ca 3,45 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Vannstoppsystem. Koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er ifølge kontaktperson fra 2015.

Mindre merker i et par fronter. Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2 for innredningen. Ifølge kontaktperson, så følger ikke kjøleskap med.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spor etter mindre drypplekkasje i skap under vask. Dette ser ut til å være en eldre lekkasje som sannsynligvis ikke har pågått over lengre tid. Det er også noe mindre irr på begge koblinger under vasken,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området bør sjekkes jevnlig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spor etter drypplekkasje

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ingen innvendige stakepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det vil være utfordrende å etablere innvendig stakepunkt, staking må trolig skje fra utvendig kum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er fuktstyrte vifter på bad og vaskerom, samt avtrekk fra kjøkkenventilator.

Resterende lufting via vindu og ventiler.

Det er byttet innvendig del på veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utekran ved inngangsdøra.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder, trolig fra byggeår, plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt opplegg mtp stikk og kurser, ut fra byggeår. Sikringsskap i vaskerom, automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring bør fremskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og slokkeapparat.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeapparat fra 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.
Det er montert grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinker (bakvegg og deler av sidevegg mot øst).
Sannsynligvis stripefundamenter i betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot øst (gårds plass naboleilighet), i naturstein. Gjerde i tre som sikring.

Det er en tilsvarende mur mot nord, men denne regnes som at den tilhører eier av 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis åpninger mellom bakken og gjerdet.
Noe flassing/slitasje på gjerdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger mellom bakken og gjerdet bør minskes.
Gjerdet trenger noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forstøtningsmur i stein



Stedvis åpninger mellom mur og gjerde

TG 2 Terrengforhold

Terrenget heller generelt fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Noe fall inn mot boligen fra gårds plass mot vest. Nivåforskjeller mot sør/sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nivåforskjell mot sør/sørøst er vanskelig å gjøre noe med.
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak på gårds plass mot øst. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Generelt fall i terrenget fra øst mot vest

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/80 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Vaskerom, Gang, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Littbakkveien 3B ,8406 SORTLAND 68 m ² 1982 2 sov	12-12-2022	2 350 000	2 660 000		2 660 000	39 118
2 Rødmyrveien 10B ,8406 SORTLAND 114 m ² 2017 3 sov	30-06-2025	4 500 000	4 450 000		4 450 000	36 777
3 Sommerland 16B ,8406 SORTLAND 111 m ² 2018 3 sov	29-10-2024	3 590 000	3 700 000		3 700 000	32 743
4 Bjerklyveien 2B ,8406 SORTLAND 114 m ² 2006 3 sov	22-05-2025	3 490 000	3 650 000		3 650 000	32 018
5 Raveien 25B ,8406 SORTLAND 131 m ² 1993 4 sov	07-11-2023	3 400 000	3 600 000		3 600 000	27 481
6 Bjerklyveien 6B ,8406 SORTLAND 111 m ² 2002 4 sov	24-08-2023	3 490 000	3 150 000		3 150 000	28 378
7 Småskogveien 21 ,8406 SORTLAND 95 m ² 1985 2 sov	05-07-2022	2 500 000	2 900 000		2 900 000	28 713

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	6 102
Eiendomsskatt	Kr.	1 936
Vann og avløp (stipulert av kommunen)	Kr.	5 898
Renovasjon	Kr.	5 256
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

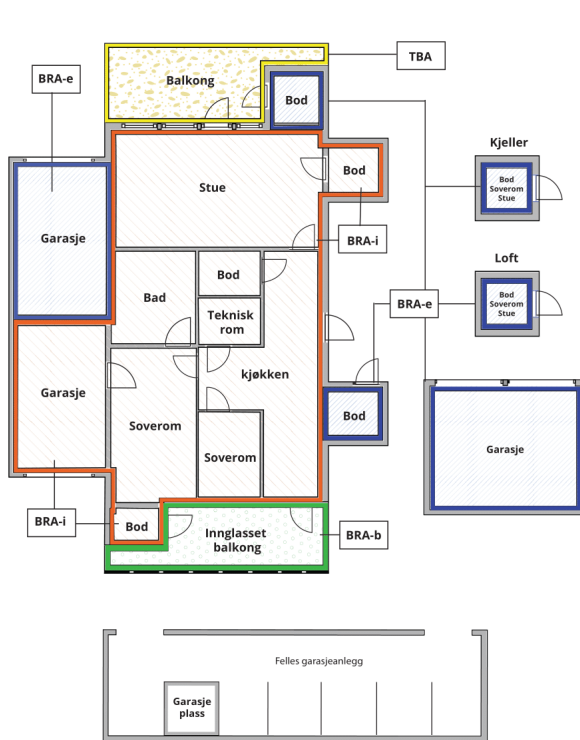
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80	4		84	37
SUM	80	4			37
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer ift fremviste tegninger (det kom ingen tegninger fra kommunen):

- Det er etablert vindfang.
- Dør til vaskerommet går fra vindfang, ikke fra bad som på tegning.
- Endret slagretning på dør til bad.
- Soverom nærmest stua er gjort om til del av stua.

Boligen har midlertidig brukstillatelse, men det er ikke lagt frem ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate på det største soverommet er litt for liten.

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)
Tomannsbolig	80	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	358		2	1270 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Eliseusveien 2

Hjemmelshaver

Øvergård Maryan Torbjørgsdatter

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Strand, ca 3,6 km fra Sortland sentrum. Kort vei til skole, barnehage og butikk.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Solåpen tomt, i all hovedsak svakt skrånende. Høyere nivå på del mot øst. Gruset innkjørsel og parkeringsareal. Vei ned på sørsiden samt parkeringsareal mot sørvest ble etablert i 2016. Tomten er felles for begge seksjonene.

Tinglyste/andre forhold

Kontaktperson kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten. Kontaktperson har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

Kun selve leiligheten, med en utebod bygd i forlengelsen av boligen mot sør. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
545 896	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	00021539891	Fullverdi		6 102
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kontaktperson			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	13.10.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	17.10.2006		Gjennomgått	5	Nei
Prospekt		Ikke datert, trolig fra 2014	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	14.11.2025	Oppdaget misforhold for alder på kjøkkeninnredning 2 plasser,

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasje:** 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Rf1895>

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



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.10.2025 15:11

Eiendomsdata verifisert: 13.10.2025 15:11

GÅRDSKART 1870-1/358/0

Tilknyttede grunneiendommer: 1/358/0



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

1.3

0.0

1.3

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

* 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 gjenkjenneelse.

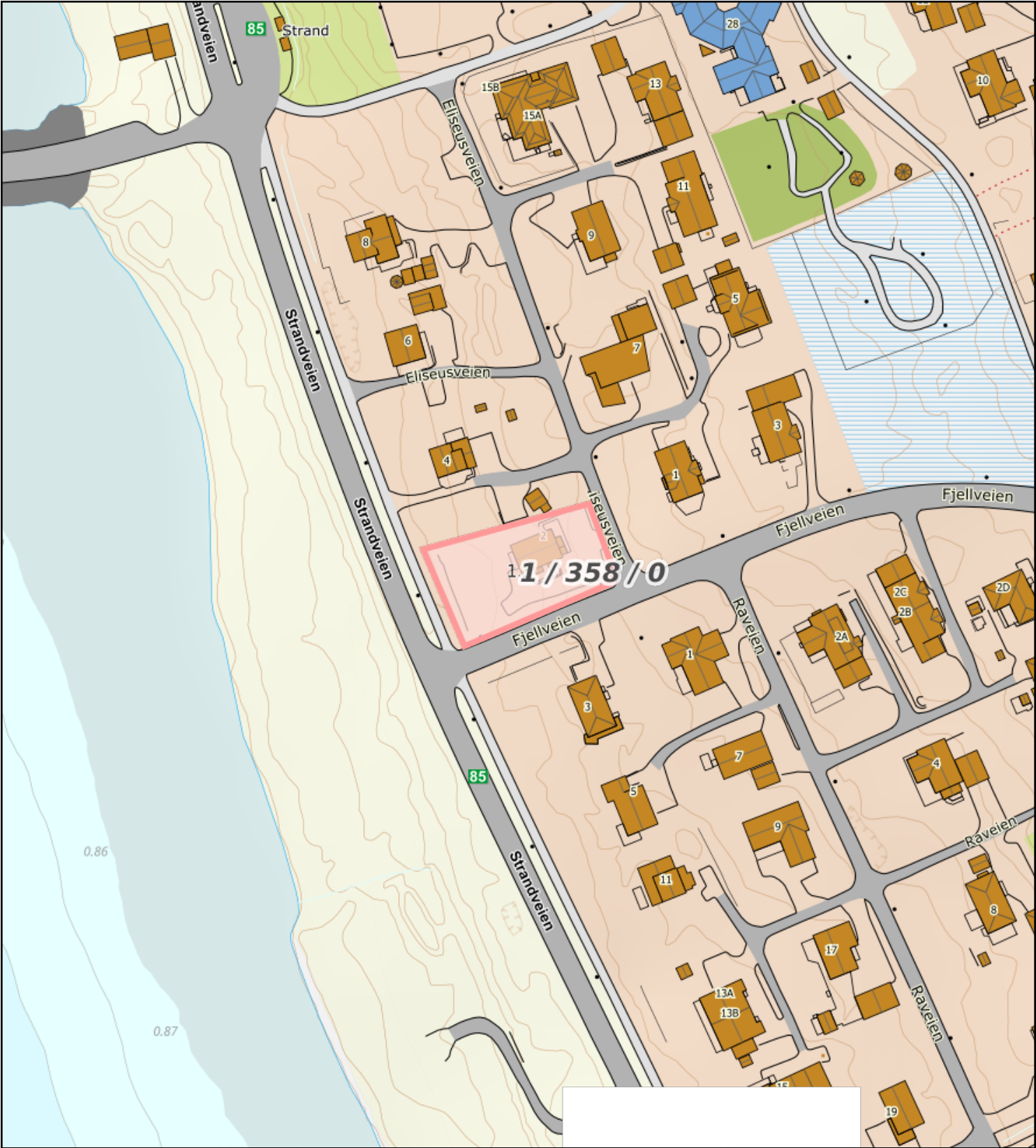
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.10.2025 15:12

Eiendomsdata verifisert: 13.10.2025 15:11

GÅRDSKART 1870-1/358/0

Tilknyttede grunneiendommer: 1/358/0

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

1.3

0.0

1.3

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

* 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



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.10.2025 15:12 Eiendomsdata verifisert: 13.10.2025 15:11	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 1.3 0.0 1.3 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.3 0.0 1.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1870-1/358/0 Tilknyttede grunneiendommer: 1/358/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Eliseusveien 2 , 8406 SORTLAND

13 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eliseusveien 2

Postadresse

Eliseusveien 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2015

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00021539891

Informasjon om selger

Selger

Øvergård, Iris Helen

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 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?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ 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?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95452737

Egenerklæringsskjema

Name

Øvergård, Iris Helen

Date

2025-10-13

Identification

 **bankID** Øvergård, Iris Helen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Øvergård, Iris Helen

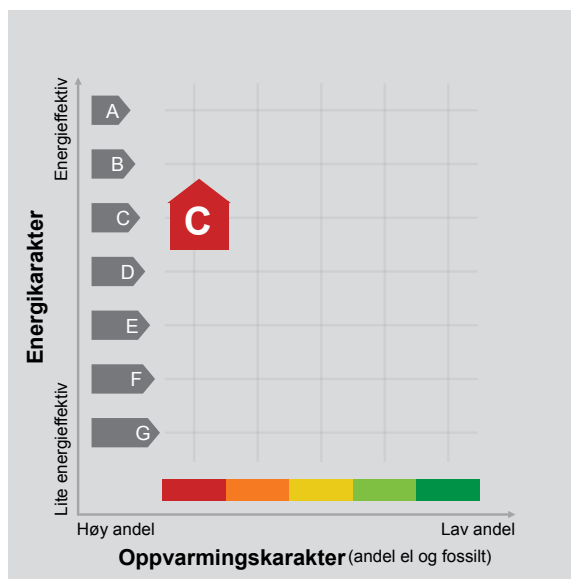
13/10-2025
21:04:33

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Eliseusveien 2
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300438015
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179680
Dato	13.10.2025



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 energieffektiverende 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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ventilasjon Naturlig 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 2008, § 21-10.**

Arbeidssted (adr.) Eliseus vei 2, 8406 Sortland		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) Gnr. 1 , Bnr. 358 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidsart Nytt bygg	Bygningens art Tomannsbolig	Dato søknad 04.08.09	Dato vedtak 05.12.11 17.12.13	Delegasjonssak nr. 530/11 551/13
Tiltakshaver Holm & Lind Eiendom AS		Adresse Nedre Lyngvei 1, 8400 SORTLAND		Tlf.
Søker BK Boliger AS		Adresse Ånstadsjøen, 8400 SORTLAND		Tlf.
Ansvarshavende BK Boliger AS		Adresse Ånstadsjøen, 8400 SORTLAND		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 21-10 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒	Hele bygget	☐	Følgende del av bygget
-------------------------------------	-------------	--------------------------	------------------------

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Etablering av støyvoll mot riksvei

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket per i dag innehar tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Arbeidet må være utført innen: **01.09.15****ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST**

Sted og dato: Sortland, 23.06.15	Underskrift: 
	Gerard Zuidhoek

Kopi sendes søker og ansvarshavende.



OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG, GNR. 1, BNR. 358 - ENKLE TILTAK

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
551/13	Delegert administrasjon	17.12.2013

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 03.09.09, 25.11.11 og ny varsling av naboer ved gjenpart av nabovarsel datert 10.09.13, innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Vilkår i del.sak 530/11 skal etterkommes. Det presiseres at noen vilkår skal gjennomføres før tiltak settes i gang.

Det henvises også til de generelle vilkår:

- Søknad, tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastructureier skal inngås før igangsetting av arbeider.**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha maksimum bredde på 4 meter.

- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift(TEK10) § 15-3.

Faktaopplysninger:

Utbygger /søker sendte inn byggesaken til kommunen, sommeren 2009. Etter avtale med søker ble det avtalt avventet behandling inntil klarsignal kom fra søker. November 2011 ble det mottatt etterspurt dokumentasjon og endring av utbygger og ansvarsforhold. Igangsettingstillatelse ble gitt desember 2011 i sak 530/11.

Byggearbeidene med tiltaket startet først høst 2013, 5 år etter at tiltaket ble varslet. Da det kom inn protest fra nabo i grense nord, besluttet kommunen at det måtte sendes inn ny varsel i saken.

Det er kommet inn en merknad i forbindelse med utsendte nabovarsel.

Dispensasjon:

Det er ikke søkt om dispensasjon fra plan/lov.

Innkomne merknader:

Nabo i nord (Eliseusvei 4) har kommet med følgende merknader til saken:

- *Plasseringen av boligen på tomten avviker i forhold til rett linje dannet av øvrige boliger i Elliseusvei. Denne plasseringen samt plassering av garasje og tilhørende parkering vil medføre redusert sikt, fra vår avkjørsel. Jeg ser meget alvorlig på dette da det er mange skolebarn som ferdes på Eliseusesvei.*
- *Høyden på boligen avviker fra høyden på andre boliger i området. Et slikt høyt hus blokkerer for sol og vil medføre økt risiko for innsyn i min bolig. Noe som forstyrrer mitt privatliv og forringer min livskvalitet og frihet. Tomten min var solrik og åpen men blir nå innelukket og forringet med en slik bolig på naboeiendommen.*
- *Jeg har påklaget grense oppmålingen av 11/9-13 til kommunen og krevet stopp i byggingen. Dette da det er vesentlige avvik mellom mitt målebrev/skylddeling og de nå oppsatte grensene. Dette da tomtegrensen har vesentlig betydning for plasseringen av boligen på naboeiendommen.*
- *Jeg krever derfor at høyden på huset senkes og at plasseringen av boligen og garasjen samt parkering trekkes ned på linje med de andre boligene i Elliseusveien*

Vurderinger:

Denne vurdering tar utgangspunkt i om det er fremkommet nye momenter i de merknader som er mottatt og om de medfører endring i forhold til tidligere vedtak. Det gjøres følgende vurderinger av de merknadene som er mottatt, jf. ovenfor fra nabo i Eliseusvei 4:

- At tiltaket er plassert lengre opp mot Eliseus vei en de eldre hus som ligger på denne siden av veien har sin årsak i at eksisterende reguleringsplan har begrensning med 30 meters byggegrense fra senter riksvei. I tillegg har boligtomten begrensning i plassering med frisiktlinje både i forhold til kryss riksvei og kryss Eliseusvei. Slik boligtomta er fradelt er denne plasseringen det eneste mulige, jf. reguleringsplan.
- Utfra prosjekteringsgrunnlaget er dette en ordinær bolig i størrelse, både i utstrekning og høyde. Reguleringsplanen tillater 2 etasjes boliger på dette området. Planen tillater gesimshøyde på 6 m, tiltaket viser en gesimshøyde på ca 4,6 m. Bygeavstanden til felles nabogrense i nord er satt i dokumentasjonen til 5 m. Skyggevirkning fra tiltaket må ansees å bli akseptabelt ut fra begrensningene i reguleringsplanen til makshøyde og den generelle byggeavstanden på 4 m til nabogrense.
- Når det gjelder klarlegging av grensen mellom eiendommene som det har vært uenighet om, har det etter at nytt varsel ble sendt ut vært gjennomført kartforretning. Under den siste kartforretningen er det kommet til enighet mellom partene hvor grensen går og

grensemerker er nå satt ned. Det er i etterkant ikke mottatt avvik fra ansvarlig søker i denne byggesak, med tanke på endret avstand jf. situasjonsplanen som foreligger.

- Utfra overstående vurderinger tas siste punkt ikke til etterretning da tiltaket (boligen) forholder seg til reguleringsplanen når det gjelder høyde og de begrensninger som tiltaket har til plassering, med henhold til byggegrenser og frisiktlinjer i plan.

Konklusjon:

En kan ikke se at nabos merknad eller annen dokumentasjon har brakt nye momenter inn i saken eller er av en slik grad at tiltaket må få endret plassering/høyde.

Omsøkte tiltak kan dermed forholde seg til de forutsetninger og vilkår som ligger i delegasjonssak 530/11.

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eskild R. Brønlund', with a stylized flourish at the end.

Eskild R. Brønlund
Leder Myndighet

**BEHANDLING AV SØKNAD OM OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG
PÅ GNR. 1 BNR. 358, STRAND I.**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
530/11	Delegert administrasjon	05.12.2011

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 03.09.2009 og 25.11.2011 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Avtale for tilknytning til vann/avløp/drens skal på plass før igangsetting.
2. Ny situasjonsplan skal utarbeides der boligen er flyttet 2 meter fra Eliseusveien. Denne skal inn til bygningsmyndigheten før bygget settes ut.
3. Når bygget er satt ut skal dokumentasjonen og utsettingsdata inn til bygningsmyndigheten.
4. Før bygning tas i bruk skal støyvoll/støybegrensningen være på plass. Før byggearbeidene med støyvoll påbegynnes skal dokumentasjon for utformingen /snitt/plassering være forelagt bygningsmyndigheten.
5. Prosjektert snitt skal vise eksakt høyde på boligen. Dette skal på plass og fremlegges bygningsmyndigheten før bygg kan setes ut.

Generelle vilkår:

- Søknad, tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.**

- Bygningens plassering skal kontrolleres av bygningsmyndigheten. Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastructureier skal inngås før igangsetting av arbeider.**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 4 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift(TEK10) § 15-3.

Godkjenning av foretak:

Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

BK Bolig AS innvilges lokal godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. vedlagte søknad om ansvarsrett.

Viggos Tegnekontor innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger/vurderinger

Tiltaket gjelder oppføring av horisontaldelt tomannsbolig på eiendommen. Søknaden har ligget på vendt til nå pga etterspurt dokumentasjon samt at tiltakshaver har avventet med byggestart.

Garasjeplassering er vist på situasjonsplanen. Denne usikre plasseringen tar en ikke stilling til i denne sak, før det foreligger søknad om å oppføre den. Det skal avsettes plass til garasje til hver leilighet men den viste plasseringen er i konflikt med byggelinjen til Eliseusveien og kan ikke godkjennes uten dispensasjon. Garasje er plassert tett opp til (ca 2 m) veigrunn, samtidig som det skal være plass til parkeringsplasser utenom. Pga siktlinje i kryss kan ikke parkerte biler stå utimot krysset.

For å få bedre plass mellom offentlig vei og bolig til garasje, parkering osv bør boligen flyttes litt ned mot riksveien, ca. 2 m.

Det er ikke satt noen prosjektert høydeangivelse på boligen. Denne må på plass før tiltaket settes ut. Høyde må vises i cotehøyde eller høydeangivelse fra et fastpunkt.

Søker har fremlagt dokumentasjon på at det er behov for støyskjerming mot støy fra riksveien. Det er på vedlagt snitt avtegnet en støyvoll. Avstand til veigrunn og dens utforming er ikke tilfredsstillende vist. Et bedre snitt av selve støyvollen og avstanden til offentlig veigrunn bør foreligge før arbeidet med støyreducerende tiltak settes i gang. Ansvarlig søker må også avklare plasseringen med infrastructureier som drifter anlegg i grunnen, om en kommer i konflikt med slikt anlegg.

Det er nå i etterkant mottatt endring i ansvarsforholdet. Dette gjelder skifte i foretak for søker/utførende/ kontrollutførelse i forhold til den opprinnelige søknaden.

Innkomne merknader:

Det er ikke mottatt merknader til søknaden.

Dispensasjon:

Tiltaket er ikke i konflikt med gjeldende planer slik saka foreligger.

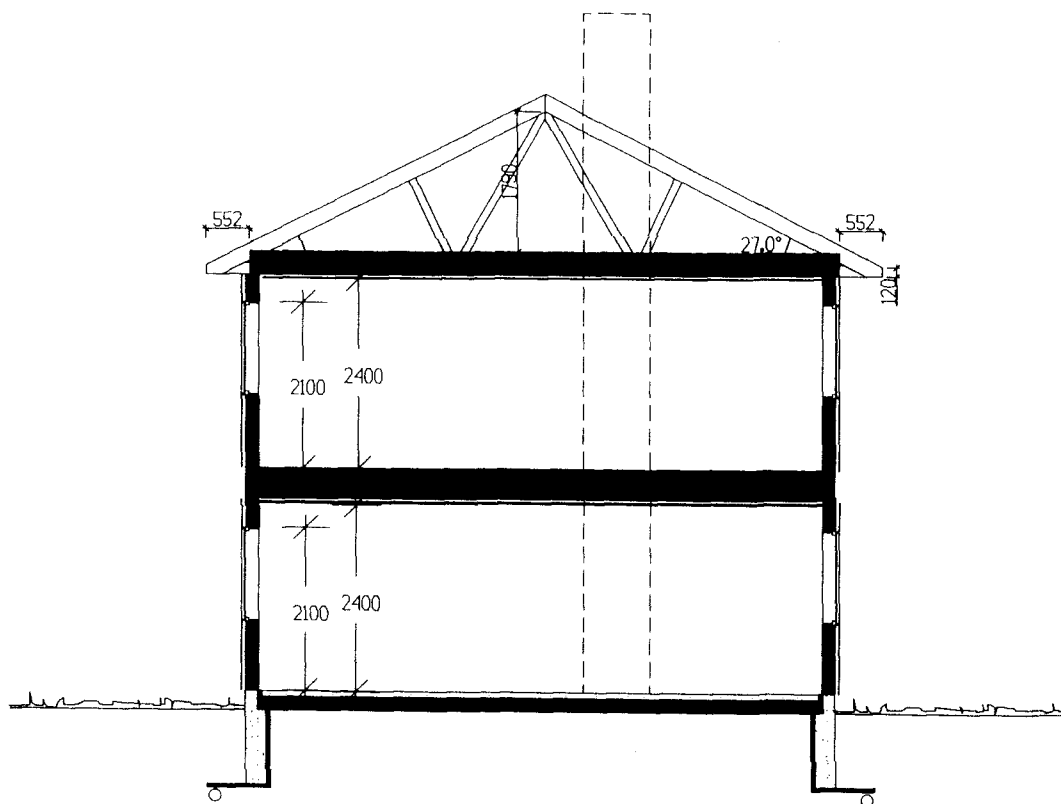
Estetikk/ terrengtilpasning:

Valg av bolig er også gjort ut fra byggemulighetene på tomte. Området som det kan bygges på er sterkt innskrenket pga byggelinjene/frisiktlinjene på reguleringsplanen. De nærmeste boligene til tiltaket i nord er eldre boliger i to etasjer. Omsøkte tiltak vil i størrelse ikke avvike noe vesentlig fra disse. Den ene etasjen regnes som en sokkel da den ligger nede i terrenget.

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Brynjulv Øverby', with a large circular flourish at the end.

Brynjulv Øverby
Enhetsleder Myndighet



Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	78.9
Hovedplan	81.7
Sum 1 m²	161

Bebygd areal (BYA) 107

Prosjektbolig

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.

Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER



Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

Byggeplass :

Sortland

Kundnr.: 780000

Gnr:

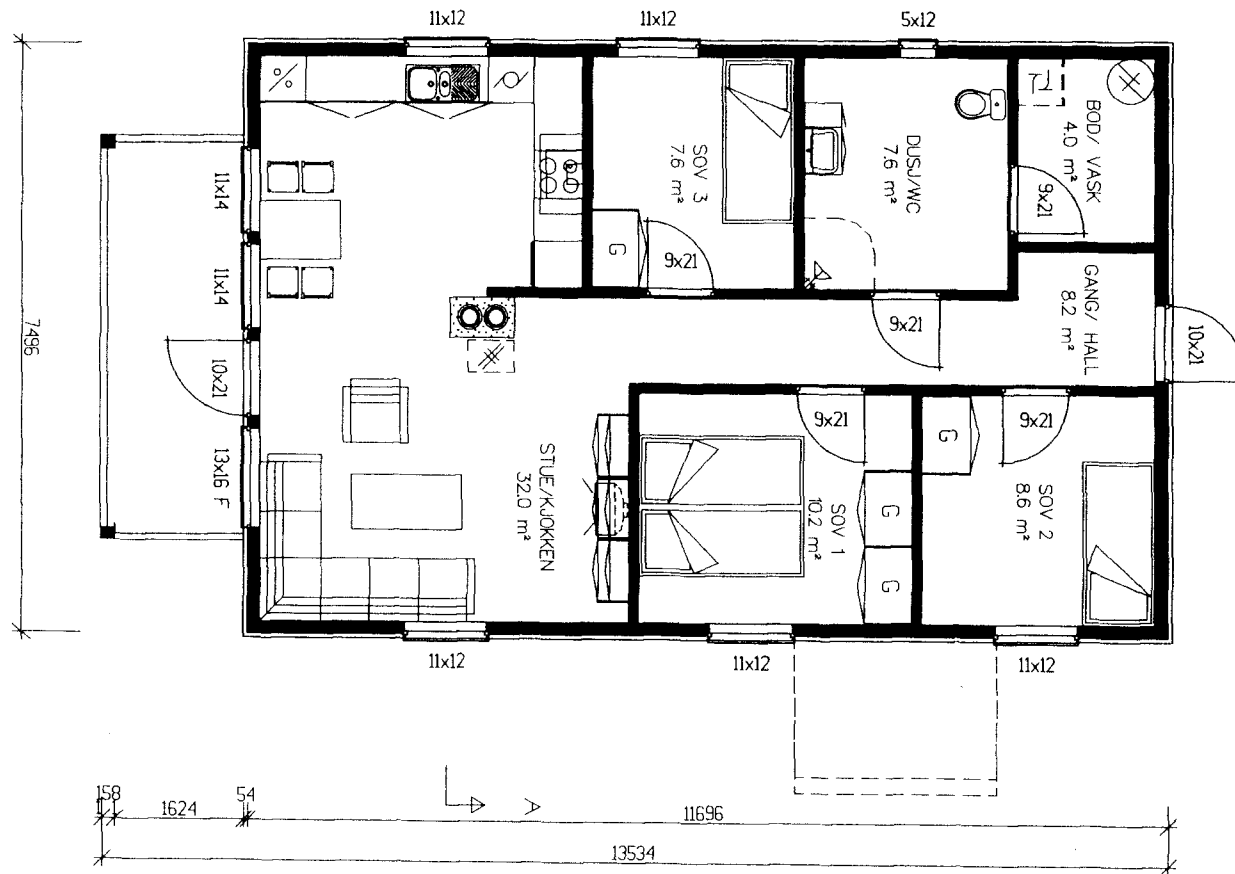
Bnr:

MAL 1 : 100

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.

4608 — 501



Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
 Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.
 Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektbolig

HOVEDPLAN 1.etg.



Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

Byggeplass :

Sortland

Kundenr.: 780000

Gnr:

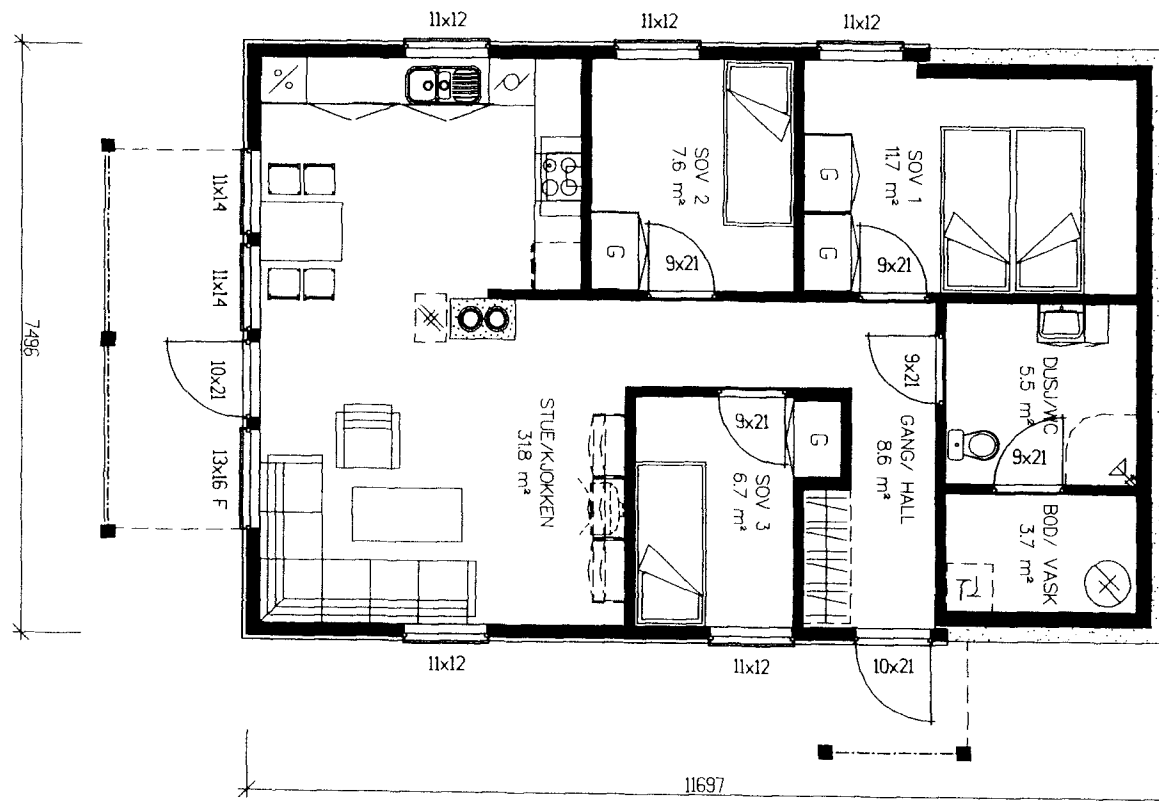
Bnr:

MAL 1 : 100

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.

4608 — 502



Prosjektbolig

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
 Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.
 Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

UNDERETASJEPLAN



Tiltakshaver :
 Larsen bygg og boligservice AS

Byggeplass :
 Sortland

Kundenr.: 780000

Gnr:

Bnr:

MAL 1 : 100

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.
 4608 — 504



Prosjektbolig

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1



Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

Byggeplass :

Sortland

Kundenr.: 780000

Gnr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.

4608 — 505



Prosjektbolig

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2



Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

Byggeplass :

Sortland

Kundenr.: 780000

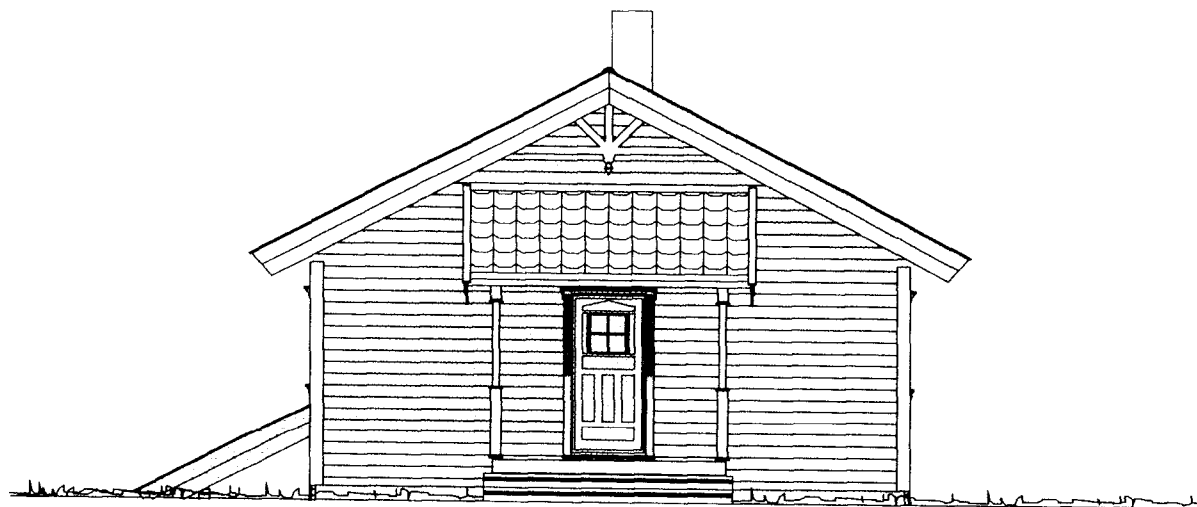
Gnr:

Bnr:

MAL 1 : 100

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.
4608 — 506



Prosjektbolig

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3

Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Sortland

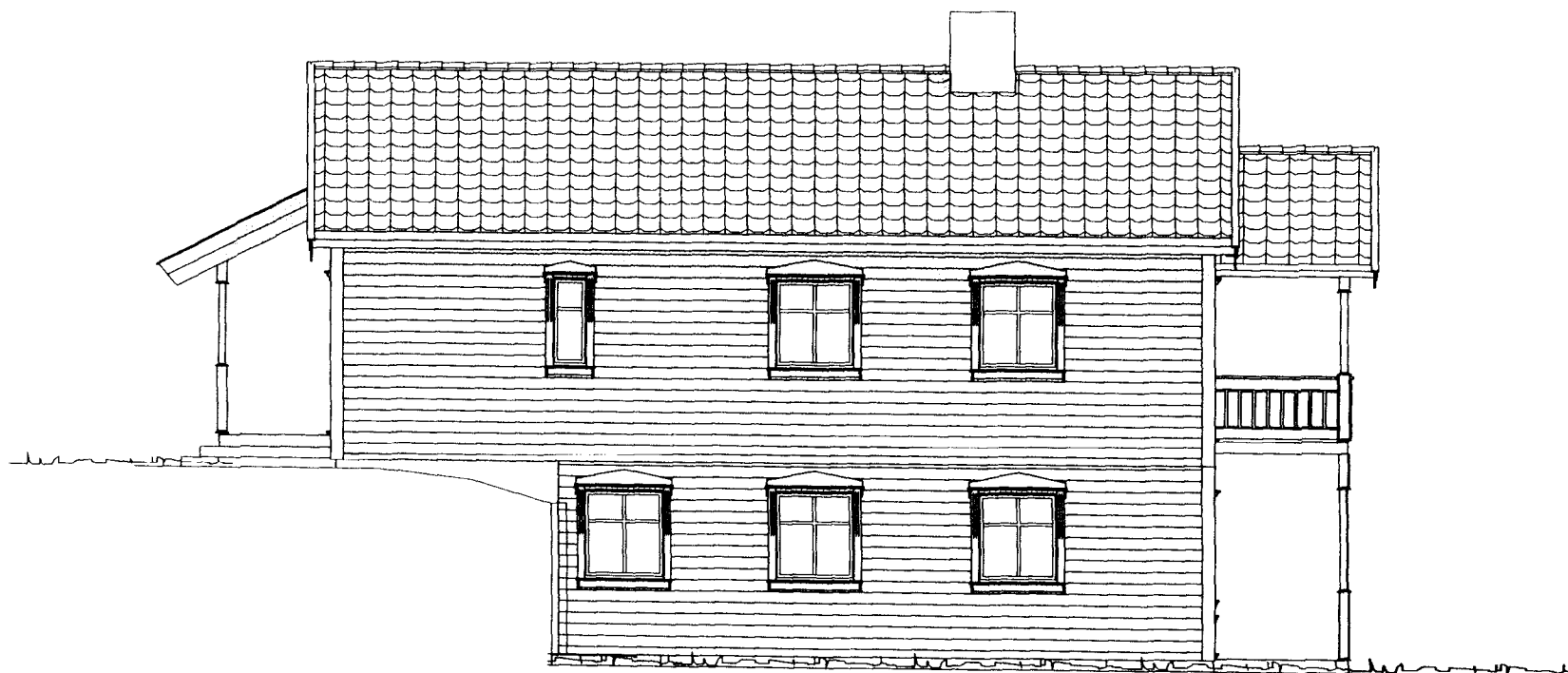
Kundenr.: 780000

Gnr:

Bnr:

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.
4608 — 507



Prosjektbolig

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100

Larsen bygg og boligservice AS

Kundenr.: 780000

Byggeplass :

Gnr:

Dato 17.10.06 Sign. aw

Sortland

Bnr:

Tegnings Nr.

4608 — 508





Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/358/0/2
Adresse: Eliseusveien 2
Dato: 13.10.2025
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 punkt feste	



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



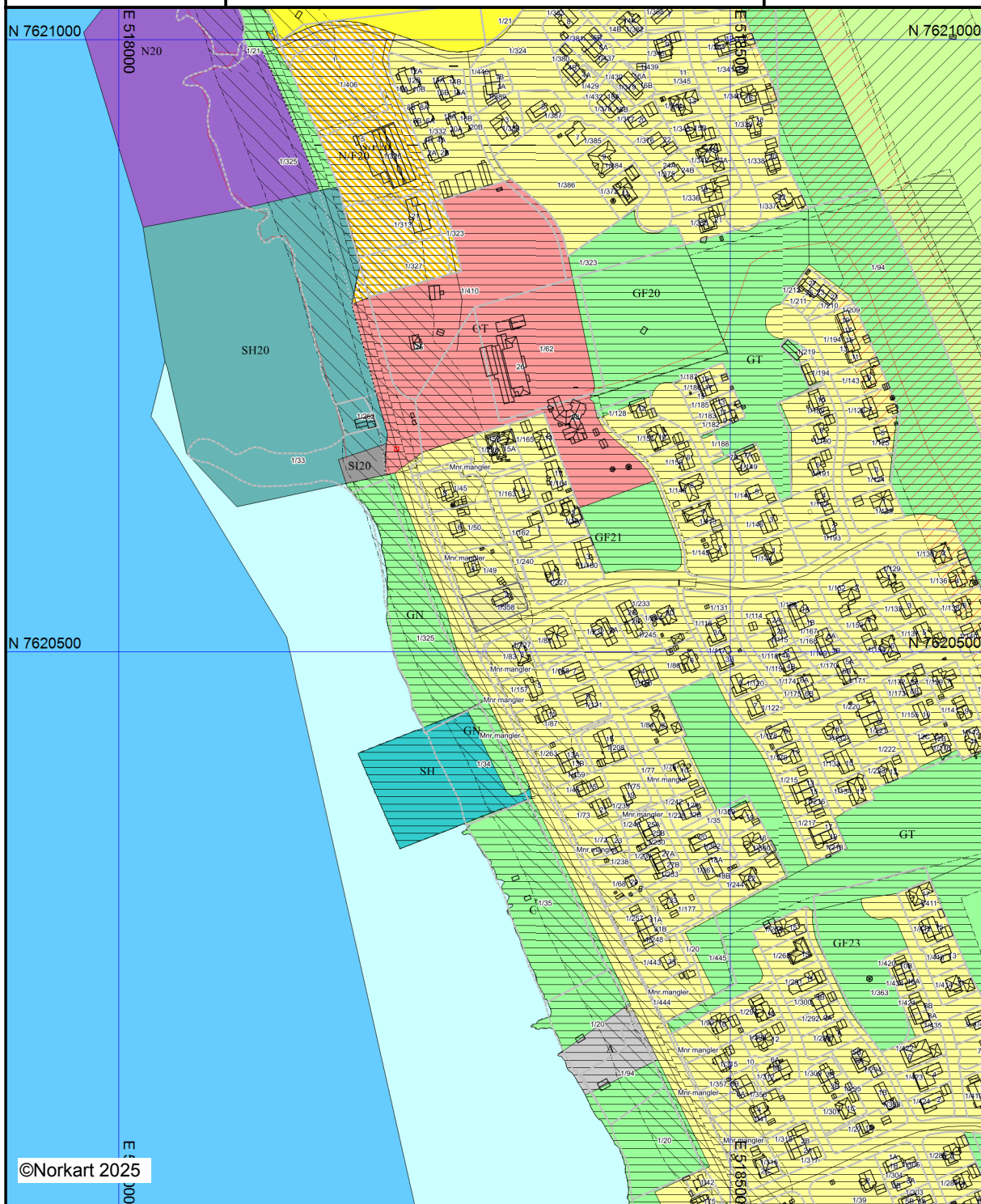
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/358/0/2
Adresse: Eliseusveien 2
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.09.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	31.05.2014 31.05.2014	14/565	Tinglyst 10.09.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØVERGÅRD MARYAN T F080654*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ELISEUSVEIEN 2 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eliseusveien 2	U0101	1/358/0/2	79	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Eliseusveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300438015		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	23.06.2015

1: Bygning 300438015: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 23.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	107
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	17.12.2013	22.05.2014
Tatt i bruk	23.06.2015	11.02.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eliseusveien 2	U0101	1/358/0/2	79	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	1	79	0	79	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/358

Bruksnavn		Beregnet areal	1270
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1362
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620540	518308	0	Ja	1270	



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601600582

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
847737492	SORTLAND KOMMUNE	Postboks 117, 8401 SORTLAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992489995	HOLM OG LIND EIENDOM AS		Nedre Lyngvei 1, 8402 SORTLAND

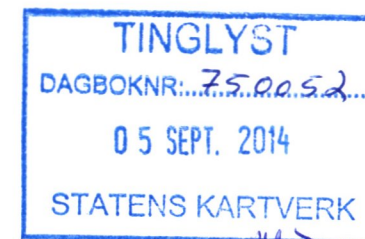
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1870	1	358

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1870	1	358	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	1	358	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Inger Marit Røtterholmen

Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	07/1150	
Målebrev nr.	01358	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1	358	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	1362.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	09.01.07
Rekvirent	OTTAR SKOG
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 1, BNR 1. DELINGEN ER GODKJENT AV RÅDMANNEN 12.06.07, SAK 160/07 PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGTOMT.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	09.07.2007	LEIF HODDEN	ODD LYDERSEN

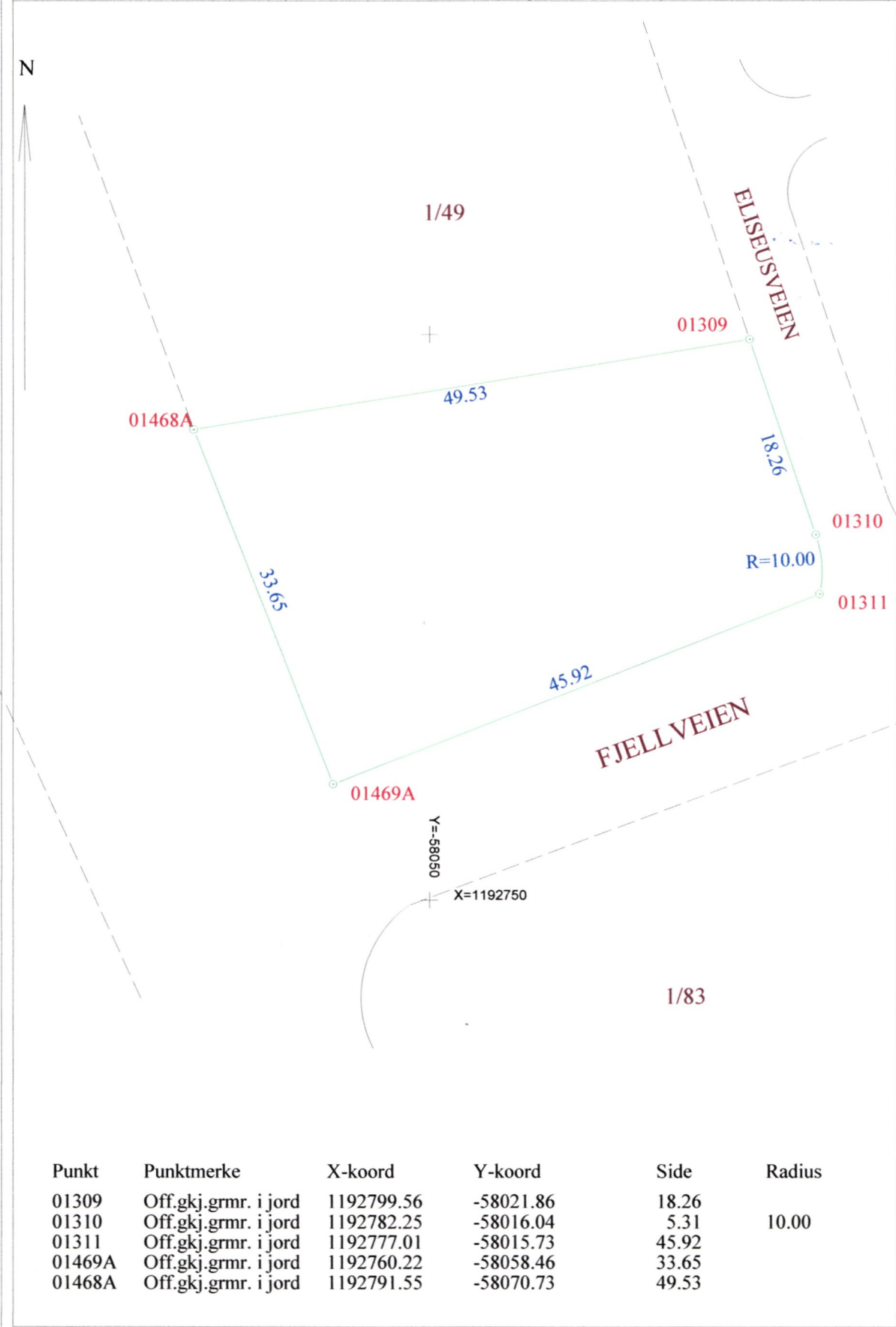
GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som d.bnr. 5058 den 22 / 8 2007 Gebymt med kr. 1548,- Dokumentet med kr. 0,- Sortland kommune

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr		Festnr	
1	358			
Representasjonspunkt				
X	1192780	Y	-58043	Z
Kartblad			X	Landsnett
ED249-05-40-1				
Målestokk			Areal	
1:500			1362.0 M ²	

MÅLEBREVKART	
Jnr	07/1150
Målebrev nr	01358





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	358	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Eliseusveien 2, 8406 SORTLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

504.084

SORTLAND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR "STRAND SENTRUM".

Sist revidert: 02.06.87.

Egengodkjent kommunestyret.....20.08.87.....

§ 2 Boligområder, fellesbestemmelser.

- a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1 etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1 + S på planen kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bygningens høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- c) Bygningen skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller i samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3 Områder for småhusbebyggelse

- a) Bygningens golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen.
- c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garsjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. bolig/boenhet på egen grunn.

- d) 8 av tomtene skal ha felles privat adkomst som vist på planen.

§ 4 Bebyggelsen i E1 og E2.

- a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.
- b) Bebyggelsen skal ha felles privat kjøreadkomst, garasjer og parkeringsplasser som vist på planen.
- c) Feltene E1 og E2 er utforma som flateplan uten tomteinn-
deling. Før behandling av søknad om byggetillatelse
skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for an-
gjeldende felt og husgruppe, med kotert situasjonsplan
som viser terrengbehandling, adkomst og avkjørsler.

§ 5 Forretningsområde, fellesbestemmelser.

- a) Forretningsbygg kan oppføres i 2 etasjer. For de
områdene som er skravert skal bebyggelsen ikke over-
stige 1 etasje.
- b) Bygningens høyde til gesims må ikke overstige 4 m for
1 etasjes hus og 7 m for 2 etasjes hus over ferdig
planum for tilstøtende vegparti.

For D1 og D2 refererer det seg til veg 2, for D3
refererer det seg til veg 1 og for D4 refererer det seg
til ferdig planert terreng.

- c) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det
foreligge detaljert bebyggelsesplan for angjeldende
område, med kotert situasjonsplan som viser terrengbe-
handling, adkomst og avkjørsler.

d) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

e) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige $U = 1,0$.

§ 6 Forretningsområdet, D1 og D2.

I området skal det oppføres bebyggelse til forretninger og kontorformål. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan boliger ikke oppføres i området.

§ 7 Forretningsområdet, D3.

I området skal det oppføres bebyggelse til forretninger, kontorer samt hotell og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsareal.

§ 8 Offentlige områder.

a) Området tillates kun brukt til det formål som er angitt på planen.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0,4$.

§ 9 Trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges

- kjøreveger med fortau
- gang- og sykkelveger
- parkering.

I veg I - Eliseusvegen skal det anlegges fartsdempere som vist på planen.

Fortau langs Eliseusvegen og fartsdempere (30 km-sone) skal være opparbeidet før Eliseusvegen - veg 1 åpnes for trafikk.

§ 10 Friområder

Friområdene kan ikke bebygges. Bygningsrådet kan imidlertid tillate faste lekeinnretninger.

Lekeplassene m/gangstiene skal være opparbeidet når boligfeltet tas i bruk.

§ 11 Friluftsområdet.

I friluftsområdet mellom Rv. 19 og sjøen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets og havnestyrets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Evt. naust tillates kun oppført midlertidig.

§ 12 Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og matriale.
- b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktelig og mest mulig trafikksikker.
- e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Sortland Kommune



Anton Pettersen

ordfører



Willy Bowitz
bygningssjef

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "STRAND".

§ 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor reguleringsgrensen som vist på planen.

§ 2

Boligområder, fellesbestemmelser.

- a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1-etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1+S på planen kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3

Områder for rekkehusbebyggelse.

- a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.
- b) Garasjer/parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.
- c) Husplassering på rekkehusparsellene er på planen vist som veiledende illustrasjon. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldende husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørster, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasser m.v.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse.

- a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.
- b) Bebyggelse skal plasseres med møneretning som vist på planen.
- c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5

Forretningsområde.

- a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering samt av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- d) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige $U=0,5$.

§ 6

Offentlige områder.

- a) Områdene tillates kun brukt til de formål som er angitt på planen.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,4$.

§ 7

Landbruksområder.

- a) Innenfor landbruksområdet tillates kun oppført bygninger tilknyttet landbruket, slik som våningshus og driftsbygninger med tilknytning til det enkelte bruk.

§ 8

Felles grøntområde og friområder.

- a) Friområdene kan ikke bebygges. Bygningsrådet kan tillate nødvendige innretninger for bruk av områdene.

§ 9

Trafikkområde.

I område C kan det oppføres kai samt anlegges småbåthavn.

§ 10

Friluftsområde.

- a) Friluftsområdene unntatt områdene J og K kan ikke bebygges.
- b) Områdene J og K tillates bebygget med naust for mindre fartøyer. Hvert enkelt naust kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m². Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for området i sin helhet eller for deler av det, før anmeldelsen av ett enkelt bygg behandles.

§ 11

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 23. februar 1979.


Ole S. Aavatsmark




Erik Dahl



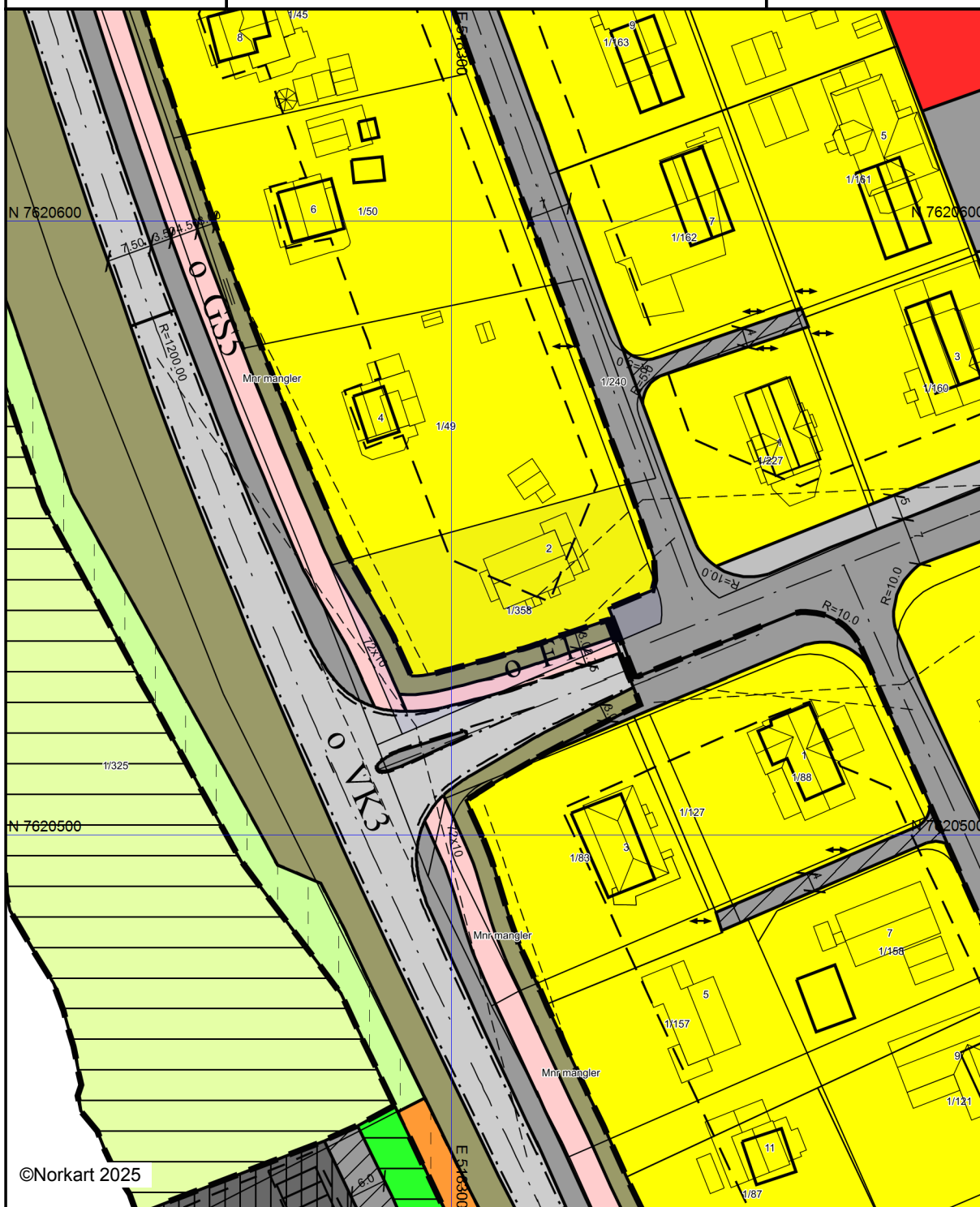
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/358/0/2
Adresse: Eliseusveien 2
Dato: 13.10.2025
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 boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

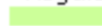
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius



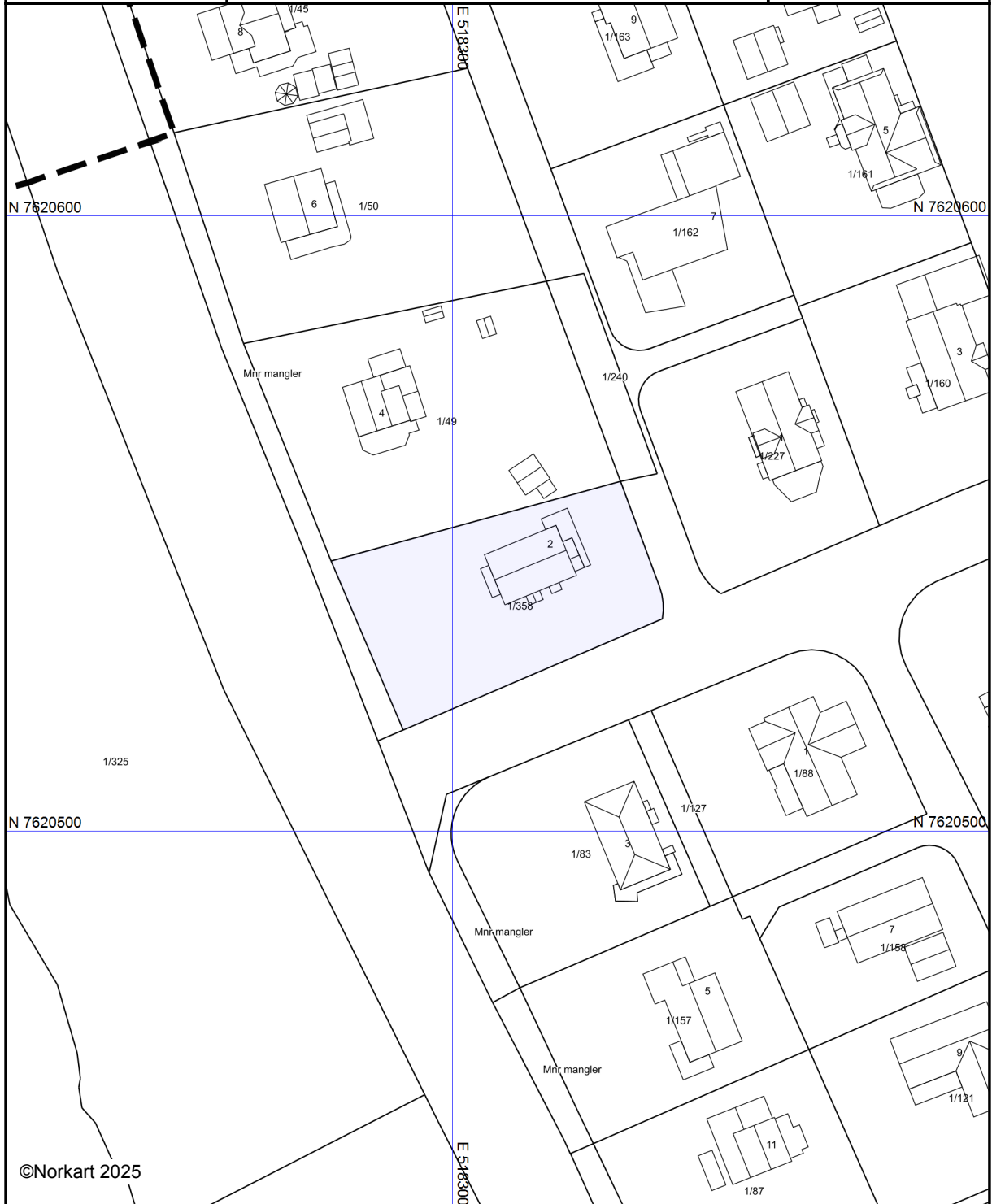
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/358/0/2
Adresse: Eliseusveien 2
Utskriftsdato: 13.10.2025
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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
” TRAFIKKAREAL RV.85 SORTLAND BRU- KRYSS
SIGERFJORDVEIEN”
Sortland kommune

Plan ID: 2014328

Dato for kommunestyrets vedtak: 22.09.2016

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Småbåtanlegg SH1-SH2 m/tilhørende strandsone
- Avløpsanlegg o_A1
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei o_V1-o_V7
- Kjørevei-kryssområder o_VK1-o_VK6
- Gang- og sykkelvei o_GS1-o_GS14
- Fortau o_F1-o_F2
- Gangvei o_G1
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Bussholdeplass o_KH1-o_KH6

3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Landbruks-, natur og friluftsmål

III

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-6 er planområdet regulert til følgende formål:

HENSYNSONER

Bevaring kulturmiljø

H570_1-H570_3 automatisk fredede kulturminner.

IV

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 er planområdet regulert til følgende formål:

FELLESBESTEMMELSER

a) Terrengbehandling

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal i størst mulig grad benyttes ved reetablering av vegetasjon. Ulike typer vekstmasser skal ikke blandes i mellomlagringsperioden eller ved utlegging.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av sideterreng.

Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget.

b) Jordressurser

Spesielle hensyn i forhold til jordressurser skal konkretiseres i en ytre miljøplan, utarbeidet sammen med detaljert byggeplan, og med oppfølging i anleggsfasen.

Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til areal med jordbruksformål før anlegget avsluttes.

Disponering av overskuddsmasser av matjord skal gjøres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning.

Ved tilbakeføring skal fyllinger og skråninger tilpasses/avrundes mot eksisterende terreng slik at skarpe og tydelige overganger unngås, og man får maksimal utnyttelse av landbruksarealet.

c) Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) og Vegdirektoratets skriv om praktisering av T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået ved gjennomføringen av planen er at eksisterende bygninger med støyfølsomme bruksformål:

- ikke skal ha et utendørs støynivå som overstiger Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk
- eller maksimalt utendørs støynivå nattestid som overstiger L5AF 70 dB utenfor rom med støyfølsom bruk.

For innendørs støynivå (LpAeq24h) er ambisjonsnivået i henhold til PBL standard NS 8175. Ambisjonsnivåmetoden utarbeidet av Vegdirektoratet, skal legges til grunn ved utredning av tiltak.

Følgende eiendommer med bygg inntil veg, vist ved Gnr/Bnr, er kartlagt som støyutsatt og skal utredes for hvorvidt de skal ha støytiltak eller ikke:

3/11	3/187	3/211	3/141	3/48	3/14	2/51	2/1	2/8	2/12	1/19
1/32	1/44	1/28	1/409	1/29	1/350	1/1	1/269	1/270	1/329	1/330
1/277	1/280	1/281	1/353	1/351	1/283	1/316	1/82	1/41	1/356	1/357
1/315	1/90	1/20	1/248	1/257	1/177	1/68	1/253	1/231	1/72	1/73

1/46	1/159	1/263	1/87	1/157	1/183	1/358	1/49	1/50	1/45	1/228
1/410	1/4	1/78	1/43	1/40	1/54	1/15	1/251	1/23	1/60	

I tillegg skal gnr. 3 bnr. 383 (Sigerfjordveien 5) sjekkes hvorvidt den er støyutsatt og om det er behov for tiltak. Dette skal skje samtidig med supplerende av støyvurderinger langs riksveien.

Anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012) skal overholdes, så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kost/nytte-vurderinger.

Det er utarbeidet støyutredning med tilhørende støysonekart.

d) Funksjons og kvalitetskrav

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved videre detaljering av gang- og sykkelveger og plattformer for kollektivtransport.

e) Verneverdi

Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeid stanses og kulturmyndighet kontaktes omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8

f) Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

g) Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

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

h) Avvik.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

Ved større avvik fra formålsgrensene som framgår av planen, vil det være behov for å søke om dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter PBL § 12-14 andre ledd. Om fravike fra reguleringsplanen er så betydelig at det utløser krav om dispensasjon eller mindre endring av planen, avgjøres av kommunen.

i) Innløsning av bygninger.

Bygg på eiendom 3/11 (ved kryss til Sigerfjord) og 2/12, ved dokumentasjon at disse er boliger, innløses som følge av ombygning av Rv.85.

- j) Riksveg 85 samt gang- og sykkelveganlegget skal planlegges og bygges i henhold til vegnormal N100 «Veg- og gateutforming».

Strekningen skal ha vegbelysning. Vegbelysning skal planlegges i henhold til hb. V124 «Tekniskplanlegging av veg- og gatebelysning». Der hvor gang og sykkelvei er parallelført skal mastene plasseres mellom hovedvegen og gang- og sykkelvegen. Det skal være min 3m mellom kjørebane kant og lysstolpe, og min. 1,5 m fra lysstolpe til asfaltkant gang- og sykkelveg (sykkelveg med fortau).

Masteplassering skal skje etter en helhetlig vurdering av strekningen.

Belysningen som brukes på avkjørselen eller i sidevegen må ikke være sterkere enn belysningen på hovedvegen, men de kan ha en annen lysfarge for ikke å forstyrre den visuelle føringen av vegen. Første lysmast bør plasseres minst 10 m fra kantlinjen på hovedvegen.

Arealer som skal være offentlig eiet, er benevnt med o_

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Småbåtanlegg SH1-SH2

1.2. Avløpsanlegg o_A1

Overnevnte områder er innregulert i planer ID 1987084 og ID 2003186.

1.3. Boligbebyggelse og Næringsbebyggelse er innregulert i Byplan Sortland 2015-2027.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjørevei – o_V1 - o_V3

Eksisterende riksvei 85, 60km/t. Tverrprofil vei 7,5m. Utvidelse av veien på vestsiden.

2.2 Kjørevei – o_V4 - o_V6

Eksisterende riksvei 85, 80km/t. Tverrprofil vei 8,5m. Utvidelse av veien på østsiden.

2.2 Kjørevei – o_V7

Eksisterende Sigerfjordveien, 50km/t. Tverrprofil vei 6,5m. Veien tilpasses omregulert kryss o_VK6.

2.3 Ny bru over Osvollelva.

Ny bru skal prosjekteres i henhold til hb. N400 «Bruprosjektering»

2.4 Kryss – o_VK1- o_VK6

Eksisterende kryss som er regulert iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming» og V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

2.5 Gang- og sykkelvei – o_GS1- o_GS14

Gang- og sykkelvei skal gi trygge forhold for myke trafikanter. Opparbeides som vist på plankartet.

O_GS2- o_GS11 er G/S-vei reguleres som sykkelveg med fortau. Plassering av fortauet skal være lengst bort fra kjørevegen. Dekke skal være asfaltert.

Bredde på sykkelvegen skal være 2,5 m og fortauet 1,5 m (eks. 2 x 0, 25 m skuldre)

Det tillates kjøring på deler av gang- og sykkelveg som tilkomst til eiendommer som vist på reguleringsplankart.

Området O_GS12 er avsatt i forbindelse med tilpassing av bru for myke trafikanter.

O_GS13 - eksisterende G/S-vei tilpasses nytt kryss utforming.

O_GS14 - eksisterende G/S-vei fra skoleområdet tilpasses ny bussholdeplass og tilrettelegges for mulighet til kryssing av riksvei.

2.6 Fortau

O_F1 - areal for fremtidig fortau. Bredde 2,75m.

O_F2 – dagens fortau med endringer.

2.6 Gangvei

O_G1 - gangforbindelse mellom o_GS11 og busslomme o_KH6.

2.7 Avkjørsler

Atkomst til tomt som er vist på plankart med retningspil.

Avkjørsler markert med "Av" er felles avkjørsler:

Av1 = 1/60, 1/63, 1/23

Av2 = 1/29, 1/24, 1/241, 1/44, 1/28

Av3 = 3/33, 3/14, 3/89, 3/48, 3/141, 3/25, 3/48

Av4 = 3/187, 3/211, 3/122, 3/12, 3/253

Avkjørsler D1-D14 er regulerte landbruksavkjørsler eller avkjørsel i forbindelse med veirett til naust.

Nødvendige tilpasninger av avkjørsler i forhold til etablering av gang- og sykkelveg og utvidelse av veg kan utføres.

Kryssing av gang- og sykkelvegen med motorkjøretøy i tilknytning til avkjørsler er tillatt.

Avkjørsler som skal stenges, er markert med dobbel strek tvers over eksisterende avkjørsel.

2.8 Annen veggrunn

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, støyskjerm, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende.

Regulert "Annen veggrunn" bør være min. 3 meter fra regulert fortau, med utkraging for bygg som komme innenfor denne avstand.

Annen veggrunn skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over 0,5m høyde over plan på tilstøtende veger.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

I områder annen veggrunn-teknisk anlegg, mellom riksveien og gang og sykkelvei, er det tillatt etablert veibelysning.

2.9 Kollektivholdeplass

Formålet omfatter bussholdeplass med plattform. Holdeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming med tilstrekkelig plattformhøyde.

I tilknytning til bussholdeplassen er det tillatt å oppføre leskur.

Det kan settes opp et ekstra lyspunkt ved holdeplassen, og fortrinnsvis slik at det kaster lys inn i leskuret hvis slikt finnes.

o_KH1 – o_KH4 er ensidig toveisbusslomme.

o_KH5 – o_KH6 busslomme med plattformen.

3. LNFR

LNFR arealer som kan benyttes som anleggsområde i byggeperioden og skal etter at anlegget er avsluttet settes til opprinnelig stand.

4. OMRÅDEBESTEMMELSER

4.1.Midlertidig anleggsområde

Anleggsbelte

Anleggsbeltet kan benyttes til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene i fv.85 og tilstøtende lokalveger. Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke boliger.

Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.

Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal istandsettes i samsvar med opprinnelig formål og tilstand. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Istandsetting inne på den enkelte private tomt skal skje i nært samarbeid med boligeier eller borettslag mv.

LNFR-områder skal tilsåes med egnet frøblanding.

Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående, syklende og bilister.

Det er avsatt midlertidig anleggsareal for tilpasning av avkjørsel til 1/273 (ved o_KH1) og 1/44,241,24 (ved o_KH4).

4.2 Osvollelva

Fyllingsskråningene på vestsiden av ny trasé pr. 3810-3910 skal utføres med en helningsgrad på maksimalt 1:2 Avslutningen av fyllingsfoten i vassdraget skal utformes på en slik måte at det skapes hulrom og skjulområder for fisk, eventuelt kan det bygges tørrmur med maksimal helning 10:1, slik at vannmiljøet ikke blir berørt.

Utfylling i elva og tiltak som kan medføre fare for finpartikulær tilførsel til vassdraget skal foregå utenom oppvandringstida for laks og sjørret og mest gunstig tidsperiode vil være ca. 05.11-20.04. Under bygging av brua og veien inn mot denne skal det utvises aktsomhet slik at unødig skade på vassdragsmiljøet unngås.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Sikring.

Før anleggsstart skal det iverksettes nødvendige tiltak i form av skilting mv. for å sikre framkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende i anleggsperioden.

Adkomst til jordene må ikke hindres i anleggsperioden.

5.2 Støyskjerming.

Støyskjerming skal etableres og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

6. DOKUMENTASJONSKRAV

6.1. Opparbeidelse av trafikkområdene (kjøreveg, gang- og sykkelveg, bru, planfrie underganger, annen veggrunn og kollektivholdeplasser) skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Sortland kommune og Statens vegvesen. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139. Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjøreveg.

Det skal i byggeplanfasen utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) for å sikre at nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

Det må utføres bygningsbesiktigelse samt fastsettes krav til maksimale rystelser for anleggsarbeidene for å unngå skade på nabobebyggelse. Krav til rystelser fastsettes etter NS 8141 ”*Vibrasjon og støt-Målinger av svingehastighet og beregning av veiledende grenseverdier for å unngå skade på byggverk*”

6.2. Geotekniske forhold

Det skal dokumenteres tilstrekkelige undersøkelser og geotekniske vurderinger i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bredde på strepen i square er 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000. Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

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

KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE														
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0			RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2,0			RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0			RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0							
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0			2,0			RGB 0-153-0				

KpInfrastrukturLinje/..KPINFRASTRUKTURLINJE														
Vann	1165	0,1		2,0			1,0							
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5							
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5							
Overvannstrase	1168	0,1		2,0			0,5							

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdseilPunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	358	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Eliseusveien 2, 8406 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	1 225 m ²	
	KPHensynsonenavn	1979018	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	45 m ²	
	KPHensynsonenavn	1987084	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	25 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_7	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Delareal	1 242 m ²
KPHensynsonenavn	H220_4
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	1 270 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014328
Navn	Trafikkareal Rv. 85 Sortland bru - Kryss Sigerfjordveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	22.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/459/Reguleringsbestemmelser%20ID2014328%20vedtatt%2022092016.pdf
Delarealer	Delareal 27 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn o_VK3
	Delareal 39 m ²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Feltnavn o_GS5
	Delareal 172 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 80 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_F1
Id	1979018
Navn	Strand Boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	23.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/683/bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 907 m ²
	Formål Boliger
Id	1987084
Navn	Strand Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	20.08.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/186/Strand%20Sentrum.pdf

Delarealer	Delareal	45 m ²
	Formål	Kjørevei



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601600582
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
847737492	SORTLAND KOMMUNE	Postboks 117, 8401 SORTLAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992489995	HOLM OG LIND EIENDOM AS		Nedre Lyngvei 1, 8402 SORTLAND

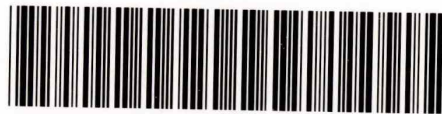
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1870	1	358

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1870	1	358	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	1	358	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 750052 Tinglyst: 05.09.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Holm og Lind Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Nedre Lyngvei 1		
Postnr. 8402	Poststed Sortland	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 992,489,995	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. 1870	Kommunens navn SORTLAND	Gnr. 1	Bnr. 358	Festenr.	Snr. 1-2

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 992489995	Navn HOLM OG LIND EIENDOM AS	Ideell andel 3) 100%

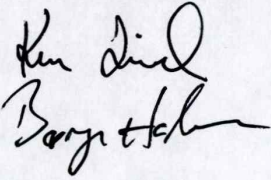
3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								2		= nevner:		2							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 23/4-14	Utstederens underskrift 
-----------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sørland 22/8-14	 Kari Linn Børger og Linn	

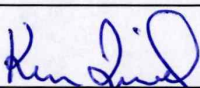
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
1	258
Festenr.	Snr.
	1-2 1870
Kommune	
Sørland kommune	
Dato	Stempel og underskrift
16/6-14	Lars Ole Sivertsen

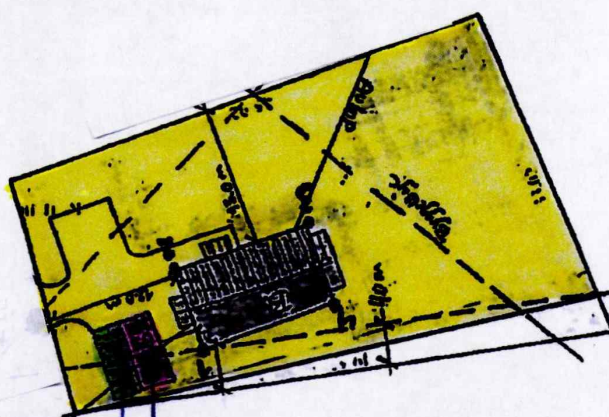
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

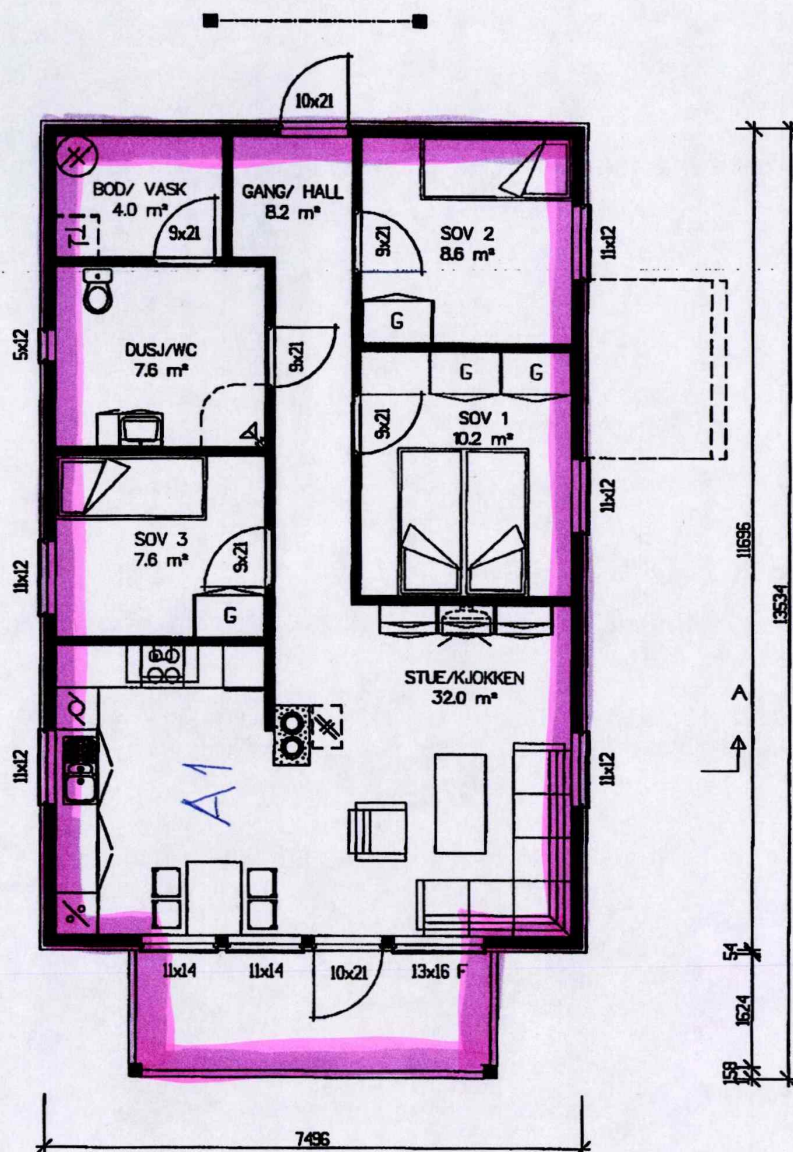
Dato	Utstederens underskrift
23/4-14	 

FARVENE SOM MARKERERING AV SEKSJONER OG FELLES OMRÅDE	
	FELLESOMRÅDE
	SEKSJON A1
	SEKSJON A2



A1. GARASJE
A2. GARASJE

Denne tegning skal ikke brukes til byggemelding.



Vinduer betegnet med F er fæste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er fæste vinduer med mindste felt åpningsbart.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektbolig

HOVEDPLAN 1. etg.

Til takshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

Kundenr.: 780000

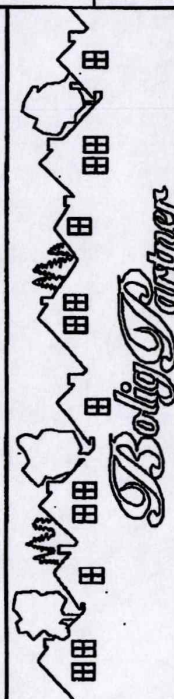
Byggeplass :

Sortland

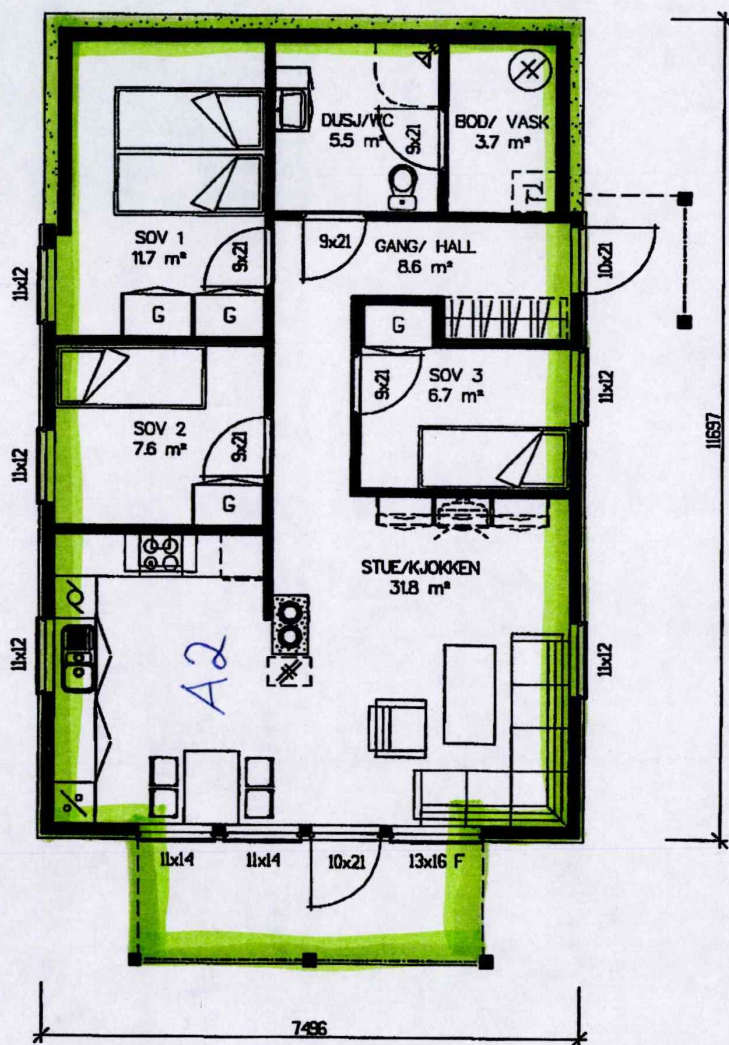
MAL 1 : 100

Dato 17.10.06 Sign. aw

Tegnings Nr.
4608 — 502



Denne tegning skal ikke brukes
til byggemelding.



Vinduer betegnet med F er feste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er feste vinduer med minste felt åpningsbart.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektbolig

UNDERETASJEPLAN

Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

MAL 1 : 100



Kundnr.: 780000

Byggeplass :

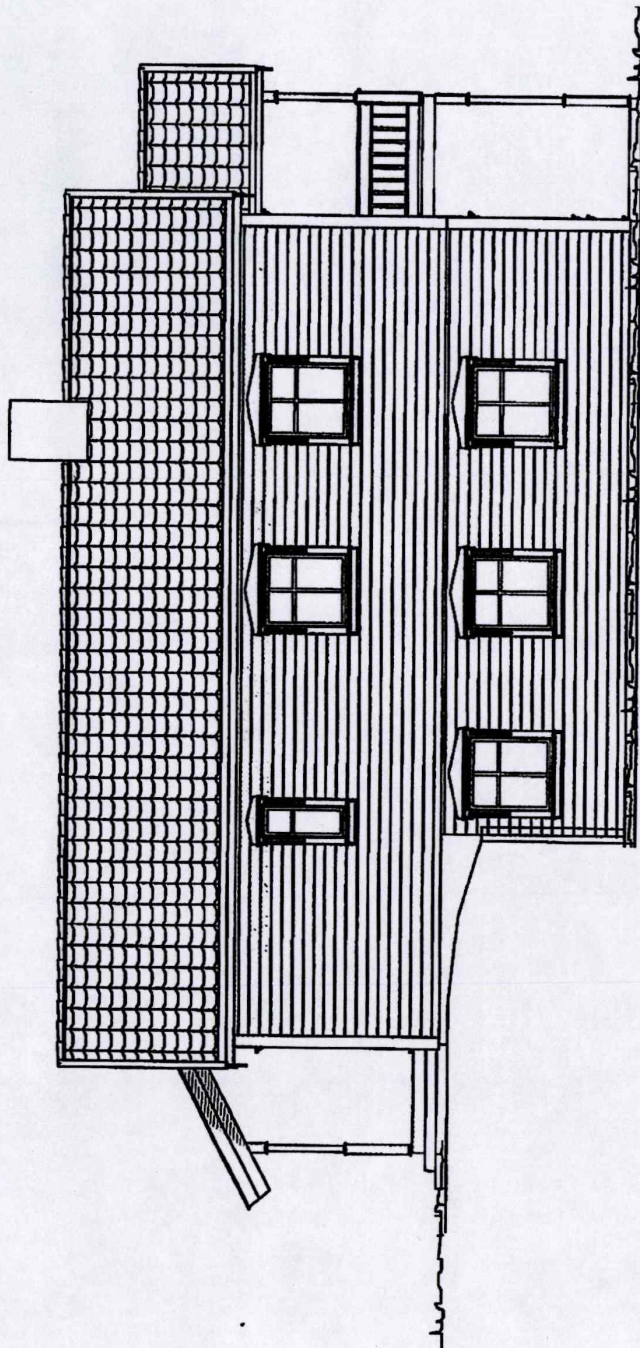
Sortland

Dato 17.10.06 Sign. av

Tegnings Nr.

4608 — 504

Denne tegning skal ikke brukes
til byggemelding.



Prosjektbolig

FASADE 4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

MAL 1 : 100

Kundennr.: 780000

Byggeplass :

Sortland

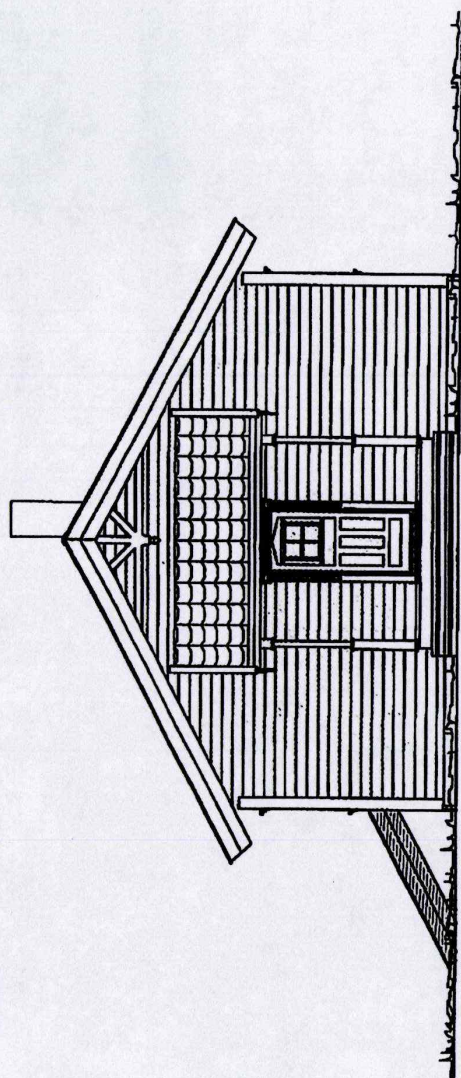
Dato 17.10.06 Sign. av

Tegnings Nr.

4608 — 508



Denne tegning skal ikke brukes
til byggemelding.



Prosjektbolig

FASADE 3

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

MÅL 1 : 100

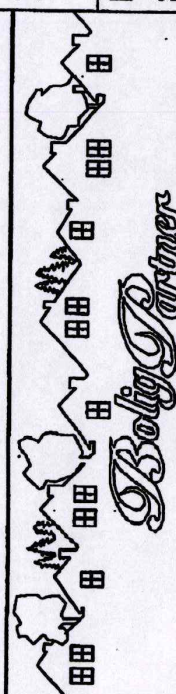
Kundernr.: 780000

Byggeplass :

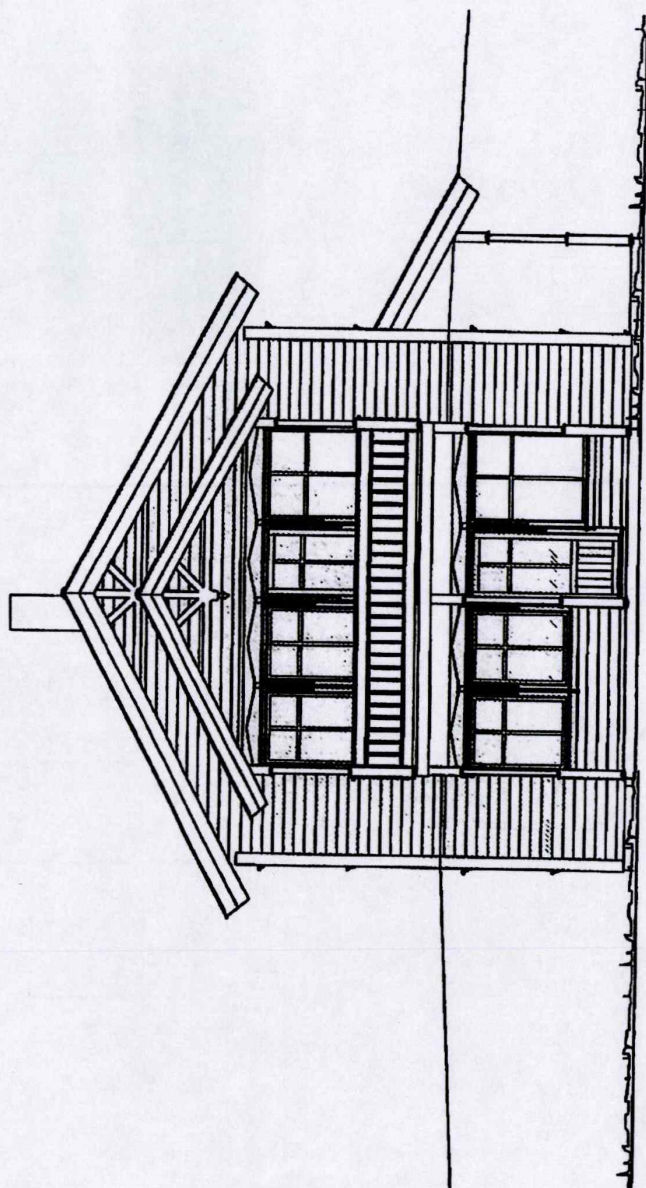
Sortland

Dato 17.10.06 Sign. av

Tegnings Nr. 4608 — 507



Denne tegning skal ikke brukes
til byggemelding.



Prosjektbolig

FASADE 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

MAL 1 : 100

Kundnr.: 780000

Byggeplass :

Sortland

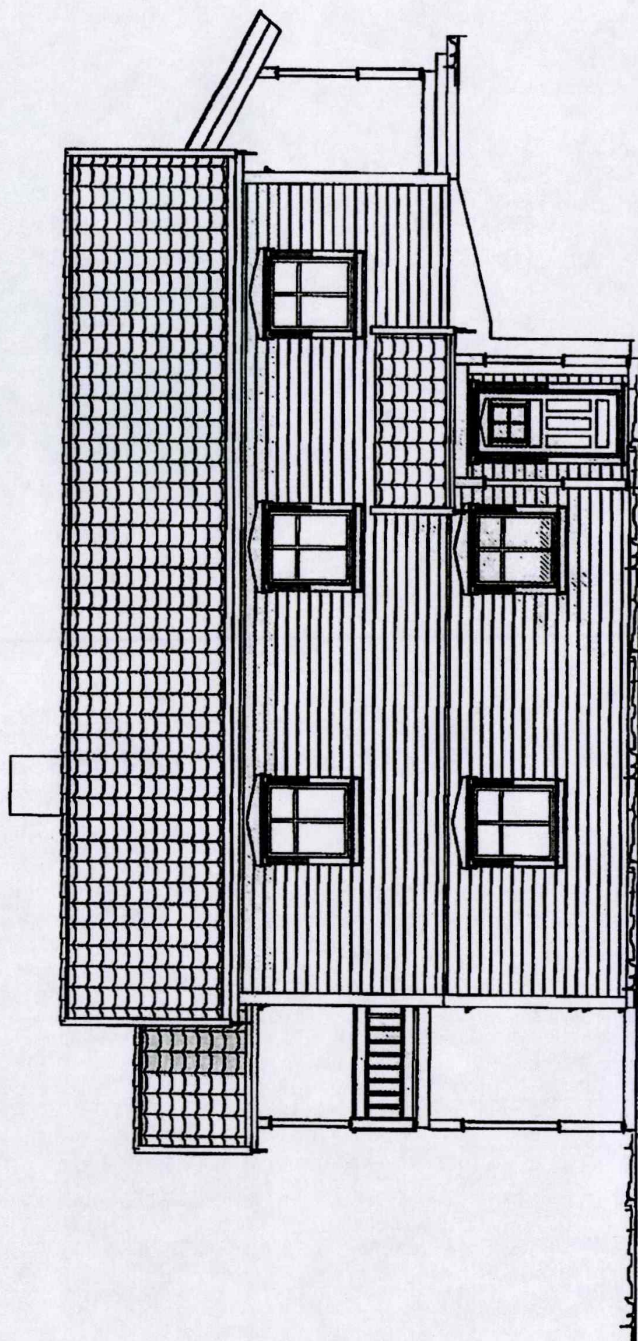
Dato 17.10.06 Sign. av

Tegnings Nr.

4608 — 505



Denne tegning skal ikke brukes
til byggemelding.



1/60

Prosjektbolig

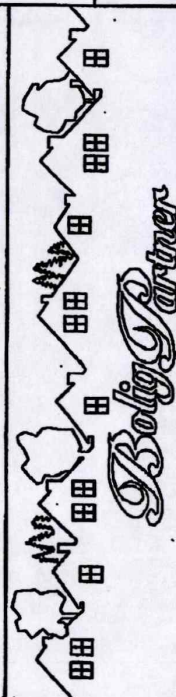
FASADE 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Larsen bygg og boligservice AS

MAL 1 : 100



Kundnr.: 780000

Byggeplass :

Sortland

Dato 17.10.06 Sign. av

Tegnings Nr.

4608 — 506

**SORTLAND KOMMUNE**
MyndighetArkivsaknr.: 14/565
Dok.nr: 2
Arkiv: GNR-1/358
Saksbehandler: Lars-Ole Sivertsen
Dato: 12.06.2014**GNR. 1, BNR. 358 - OPPDELING I EIERSEKSJONER**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
196/14	Delegert administrasjon	12.06.2014

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad av 23.04.14 innvilges med hjemmel i Lov om eierseksjonering § 9 søknad om seksjonering av gnr. 1, bnr. 358 på vilkår om:

- Vedtekter og retningslinjer følger Lov om eierseksjoner.

Journalposter i arkivsaken

1 I 23.04.2014 Holm og Lind Eiendom AS Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Faktaopplysninger

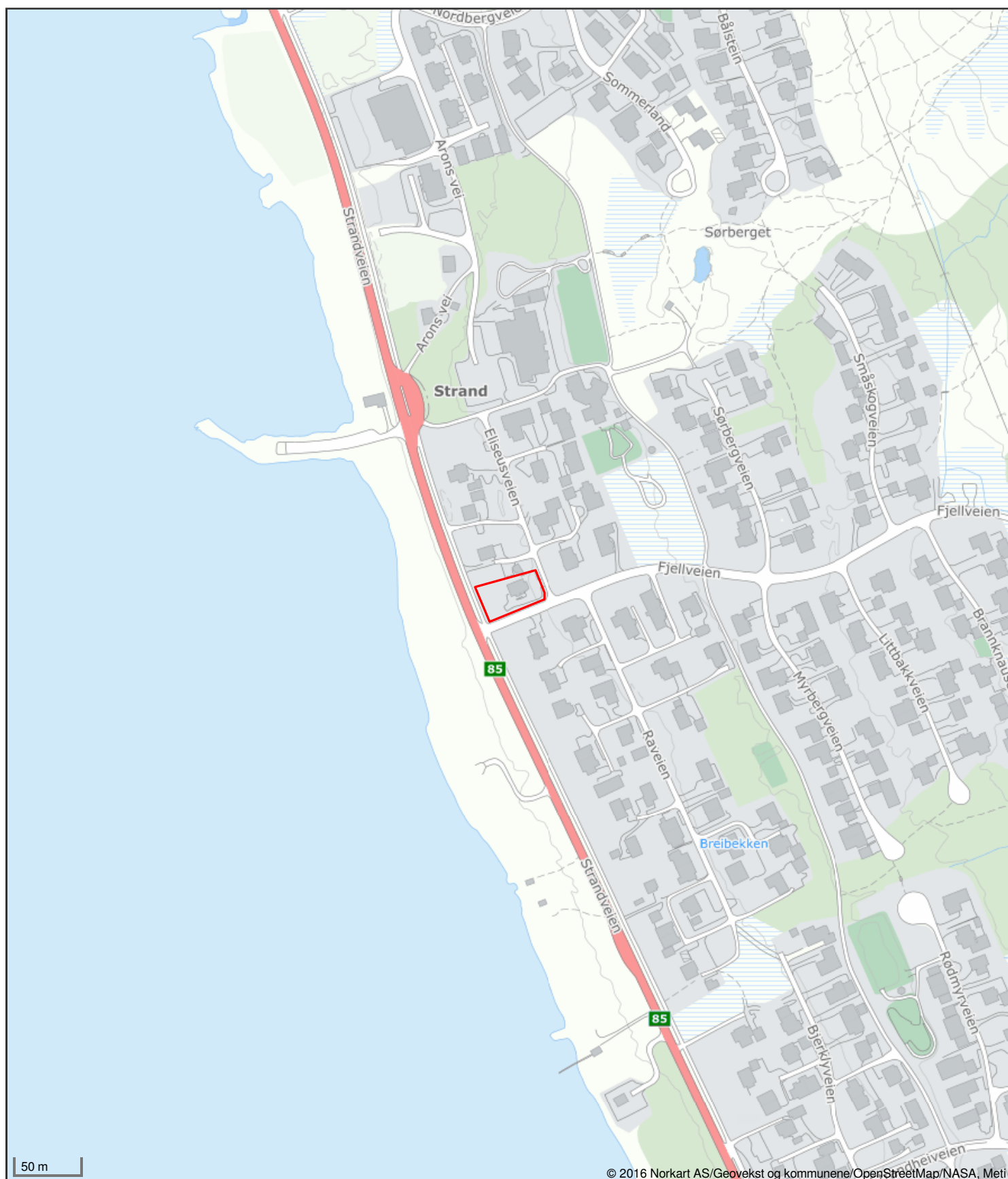
Tiltaket gjelder seksjonering av bolig oppført innenfor byggeområde Strand I. Tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene ved delegert vedtak av 05.12.11.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker fra den dagen brevet kommer fram til adressat. Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Det henvises til Lov om eierseksjonering § 10, samt til forvaltningslovens bestemmelser.

Med hilsen

Merethe Skille
Kommunalsjef - teknisk

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/358//



Eliseusveien 2

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strand	3 min
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	24 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 22 min

Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	3 min
95 elever, 9 klasser	0.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
424 elever, 30 klasser	4.2 km
Sortland videregående skole	6 min
650 elever, 32 klasser	3.7 km
Sortland videregående skole - Filial ...	15 min

Ladepunkt for el-bil

Aronsvei 26	3 min
-------------	-------

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

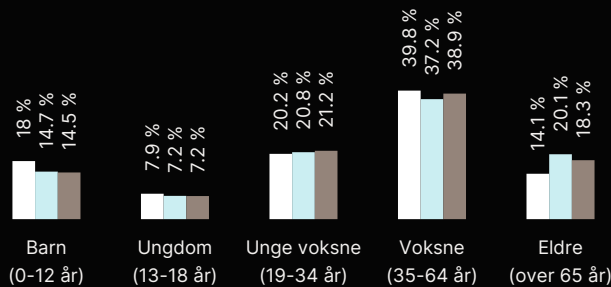


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strand barnehage (1-5 år)	3 min
51 barn	0.3 km
Nordskogen barnehage (0-5 år)	5 min
31 barn	3.9 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	5 min
27 barn	3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Strand	5 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Rema 1000 Sortland	4 min
PostNord	2.7 km



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

Eliseusveien 2

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strand	3 min	🚶
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.2 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	24 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 22 min	🚗

Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
95 elever, 9 klasser	0.2 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
424 elever, 30 klasser	4.2 km	
Sortland videregående skole	6 min	🚗
650 elever, 32 klasser	3.7 km	
Sortland videregående skole - Filial ...	15 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Aronsvei 26	3 min	🚶
-------------	-------	---

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

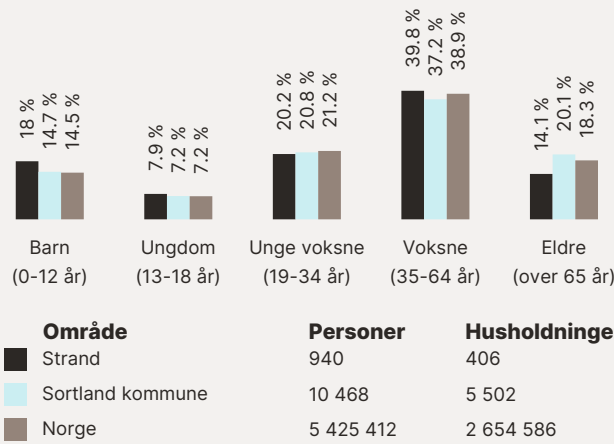


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strand barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
51 barn	0.3 km	
Nordskogen barnehage (0-5 år)	5 min	🚗
31 barn	3.9 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	5 min	🚗
27 barn	3.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Strand	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km	
Rema 1000 Sortland	4 min	🚗
PostNord	2.7 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

- 

Strand skole

Ballspill

2 min



0.2 km
- 

Vestmarka ballbinge

Ballspill

6 min



3.9 km
- 

Expo Trening

6 min

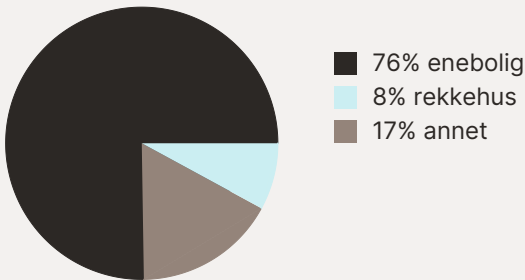

- 

Family Sports Club Sortland

7 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Skibsgården Senter

6 min

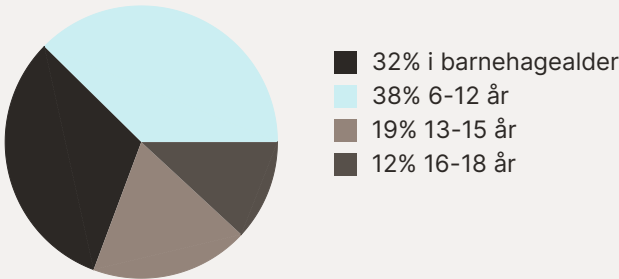

- 

Apotek 1 Sortland

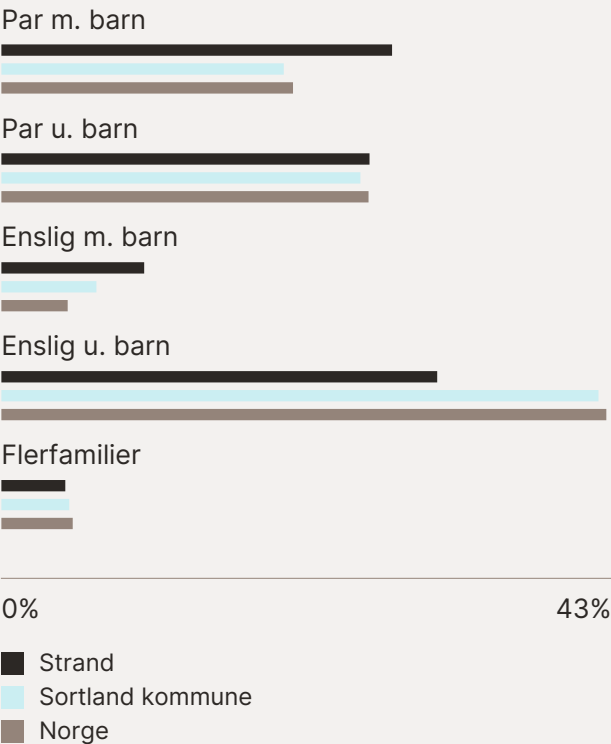
7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

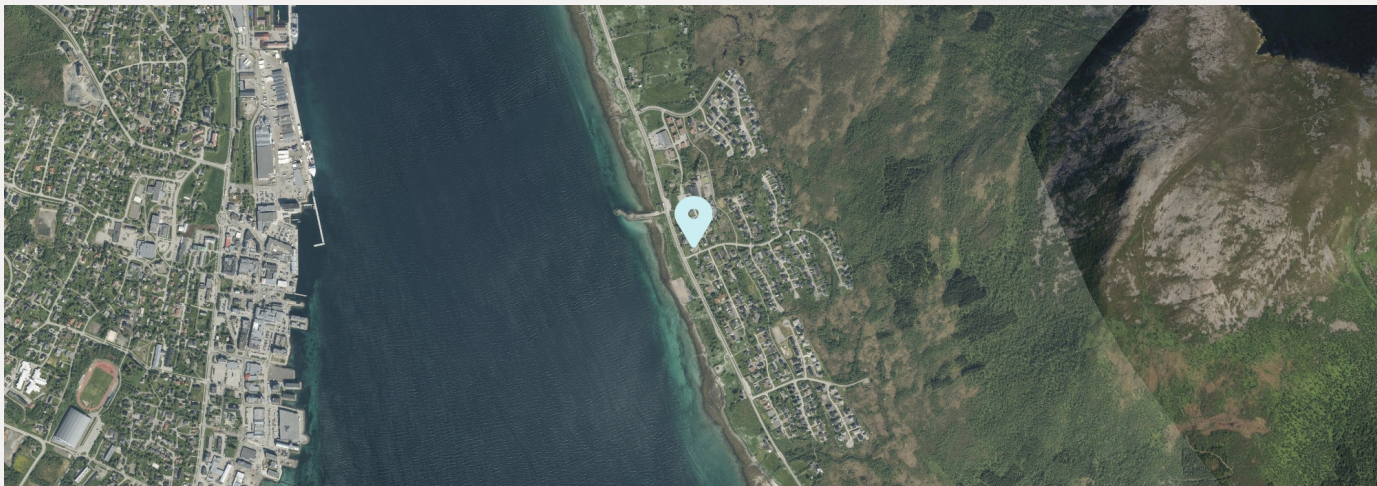


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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.