

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Seljeveien 25 B, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 2023, snr. 6

## Markedsverdi

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 12981-1277

Referansenummer: E07435

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg + loft i flermannsbolig.  
Fellesområder (slik det fremgår av vedtektene) skal vedlikeholdes av sameiet, og er i liten grad omhandlet i rapporten.

Arbeider som er utført av tidligere eier, holder ikke nødvendigvis en høy, faglig standard. Mye er byttet ut av nåværende eier. Alle mindre avvik er ikke nødvendigvis nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av pris.

## Rekkehus - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Tak

A-tak, takstoler i tre. Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra), besiktiget fra bakkenivå. Taket var på befaringen dekket av snø. Takrenner og nedløp i plast.

#### Yttervegg

Yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning, skrå-lagt i del av røstvegg.

#### Vinduer og dører

Malte vinduer med 2-lags glass, de fleste fra byggeår. Glass i FK-vinduer i stua er fra 2022 (satt inn 2023).

Takvindu i loftstua.

Inngangsdør med buet glassfelt. Yale dørlås med kodelås, kan også åpnes med magnet-brikker.

Dør med glassfelt fra stue til veranda.

#### Annet utvendig

Veranda mot sørøst, adkomst fra stua. Utført i tre. Dekke av Royal impregnerte dekkebord. Levegg mot nordøst.

Utvendig trapp i tre til overbygd inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater 2.etg

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

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

Himling: Malte himlingsplater i alle rom unntatt kjøkken, der det er malte plater.

I flere rom er det fuget/malt i stedet for å bruke taklister. De fleste overflater ny (malt eller byttet) i 2021.

#### Overflater loft

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte himlingsplater.

De fleste overflater ny (malt eller byttet), noe i 2021 og resterende i 2025.

Etasjeskiller mellom 2.etg og 1.etg/leilighet under, er isolert trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mest sannsynlig utført som brann- og lydskille.

Etasjeskiller mellom loft og 2.etg er isolert trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. Ut fra alder på bygget er

det imidlertid trolig at dette er gjort ifm byggesøknad.

På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Tett trapp i tre mellom etasjene. Malte vanger, laminat i trinn.

Det er MDF fyllingsdører i begge etasjer, glassfelt i dør til stua. ifølge forrige salgsoppgave er de fra rundt 2010.

Lang spotskinne i himling i stua. Spotter i himling i kjøkken.

Spotskinne i loftstue, trådløs styring.

Ca 1,4 m garderobeskap på det største soverommet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Selv om rommet ble pusset opp rundt 2010, er grunnoppbygningen fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Av det som ble sett på befaringen, er det sannsynlig at det meste av arbeidene ble utført av forrige eier selv (ikke fagperson). Deler av arbeidet holder en relativt lav faglig kvalitet. Samlet sett bør det derfor vurderes å pusse opp rommet.

Det må også gjøres oppmerksom på at ved en eventuell skade (f.eks grunnet lekkasje) vil forsikringsselskapet kunne holde igjen deler av utbetalingen hvis rommet ikke er utført i henhold til forskriften. Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv, flis ser ut til å være lagt oppå originalt gulvbelegg. Oppvarming med vannbåren varme.

Det er ikke opplyst om når flis ble lagt. Siden veggplater ble lagt rundt 2010, kan det være grunn til å tro at flis ble lagt samtidig.

Det er imidlertid en antagelse og er ikke bekreftet.

Det er sluk i plast. Det gamle gulvbelegget skal virke som membran (synlig i sluk).

Innredning med slette malte fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap og lys over benk. Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Toppen av kassen rundt cisterna kan tas av for inspeksjon.

Rommet har mekanisk avtrekk (ventil i tak). Tilluft under dørbled. Det ble foretatt hulltaking fra entré, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,3 m benk inkl ca 89 cm induksjon koketopp og ca 98 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning.

Oppvaskmaskin under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrert kjøle-/frysenskap.

Ca 2,2 m overskap samt avtrekkshette i glass og rustfritt stål.

Demping på skuffer og skap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bad/vaskerom.

Innvendige synlige avløpsrør er i plast.

Det lar seg trolig gjøre å stake via sluk på bad/vaskerom.

Det er separat avtrekk fra kjøkkenventilator. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og bod i 1.etg. Selve enheten for dette er plassert i kott bak knevegg på loft. Aggregatet er trolig fra byggeår,

# Beskrivelse av eiendommen

hjemmelshaver la i 2021 nytt ventilasjonsrør fra aggregat og til ventil i vegg mot nord.

Resterende lufting via vindu og vindusventiler.

Det er oppvarming med vannbåren varme i entré, bad/vaskerom, stue og kjøkken. Fordelerskap er monter på bad/vaskerom.

Vannbåren varme sørges også for varmt tappevann (ingen VV-bereder).

Normalt utstyrt med stikk og kurser, ut fra byggeår.

Leiligheten har en røykvarsler i hver etasje (seriekoblet), samt et slokkeapparat.

Sentralstøvsuger (Villavent), selve enheten er plassert i boden.

Fiber fra VKBB, hastighet 250/250. TV via Altibox. Kostnad er del av felleskostnader.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ifølge forrige salgsoppgave er dreneringen fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.

Ringmur er ifølge forrige salgsoppgave utført av isolerte ringmurselementer. Stripefundament av betong. tilnærmet plan tomt.

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	135 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

På loftet er det på tegning loftstue og et soverom. Tidligere eier har delt soverommet i 2, samt etablert bod i del av loftstua.

Det er ikke kjent om disse arbeidene er meldt til kommunen.

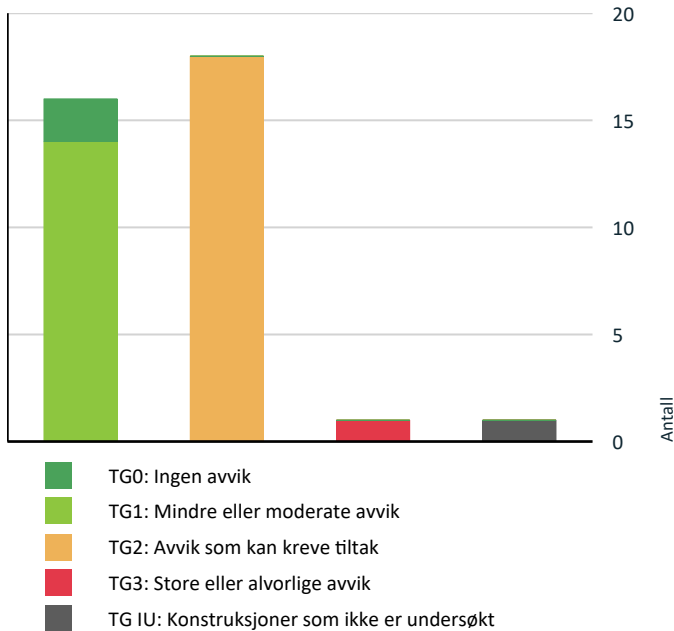
## Garasje

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

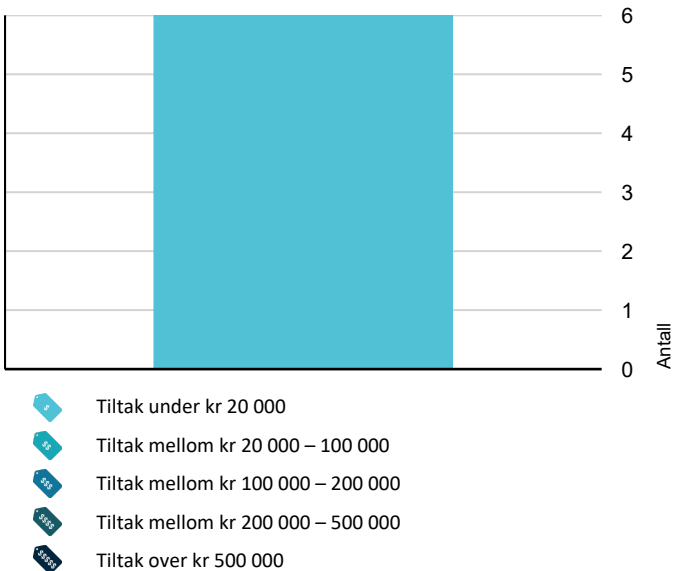
På tegning fremstår garasjen som carport, uten port i front.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskiller loft - 2.etg [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

---

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)  
og innredning

---

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2003

**Anvendelse**  
Leiligheten var frem til nylig bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Stedvis noe mindre etterslep

## Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Nye veggplater på de fleste rom
2010	Modernisering	Ny laminat på de fleste rom
2010	Modernisering	Nye innvendige dører
2010	Modernisering	Nye veggplater på bad
2020	Modernisering	Ny veranda med Royal impregnert dekke
		Punkter over er hentet fra forrige salgsoppgave. For enkelte punkter har arbeidet trolig pågått over flere år.
2021	Modernisering	Kjøkken pusset opp (inkl ny innredning og nye overflater på gulv, vegger (ikke mot naboleilighet) og himling)
2021	Modernisering	Ny laminat på alle gulv i 2.etg (unntatt bad/vaskerom og bod)
2021	Modernisering	Oppussing/maling av vegger i alle rom i 2.etg (unntatt bad/vaskerom og bod), nye veggplater der det var behov
2021	Modernisering	Maling av himling i alle rom i 2.etg (unntatt bad/vaskerom og bod), samt vinduer
2021	Modernisering	Trapp malt, laminat i trinn, montering av stusstrinn
2023	Modernisering	Rettet opp og utbedret "skjønnhetsfeil" på veranda
2021	Modernisering	Og 2025 Oppussing av loft. Ny laminat i alle rom, maling av vegger (stedvis nye veggplater i de fleste rom), maling av himling
2023	Modernisering	Nye glass på FK-vinduer i stua

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra), besiktiget fra bakkenivå. Taket var på befaringsen dekket av snø.

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Eventuelt vedlikehold/utbedringer faller inn under sameiet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Eventuelt vedlikehold/utbedringer faller inn under sameiet.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning, skrå-lagt i del av røstvegg.

Eventuelt vedlikehold/utbedringer faller inn under sameiet.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

A-tak, takstoler i tre.

Det er kun inspeksjonsmuligheter av kott via luke i knevegg på loft. Det er også utfordrende å få gjort annet enn en overfladisk inspeksjon fra rett innenfor luka.

All ventilasjon av taket foregår mellom undertak og taktekke.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass, de fleste fra byggeår. Glass i FK-vinduer i stua er fra 2022 (satt inn 2023).

Takvindu i loftstua.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe "mindre fagmessig" utførelse på listverk (f.eks på bad/vaskerom).

I hovedsak relativt harde pakninger.

Pakning nede på stort vindu på hovedsoverom (og til en viss grad på kjøkken) er for kort.

Vindu på minste soverom i 2.etg tar i karm (plast-del) på venstre side.

Lite vindu på hovedsoverom tar på høyre side (plast-del).

Lister på utforinger på FK-vinduer i stua er stedvis kun festet i utforing, ikke i vegg.

Mindre merker i utforing på ene soverommet på loft.

Det mangler enkelte "propper" over hull for innfesting.

Noe flassing/mindre oppsprekking i de nedre hjørnene på takvindu.

Utvendig omramming på siden av vinduer er stedvis feil utført; det skal være åpning på 4-5 mm mellom omramming og beslag under vindu.

Dette punktet faller trolig inn under sameiets ansvar.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å bytte pakninger, spesielt der disse er for korte.

Et par vindu må trolig justeres sideveis.

Takvindu trenger noe vedlikehold.

Ellers mindre, lokale tiltak.



Flassing takvindu

## TG 2 Dører

Inngangsdør med buet glassfelt. Yale dørlås med kodelås, kan også åpnes med magnet-brikker.

Dør med glassfelt fra stue til veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et par mindre merker innvendig på inngangsdør.

Dør til veranda har seget litt, men tar ikke ennå.

Vrider på verandadør er montert feil. Vrider vil bli utbedret før salg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Verandadør bør justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sørøst, adkomst fra stua. Utført i tre. Dekke av Royal impregnerte dekkebord (ifølge forrige salgsoppgave).

Levegg mot nordøst.

Veranda var på befaringen dekket av snø.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 91 cm, dagens krav er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverket heves til 100 cm.

Dette må i så fall trolig gjøres samlet (av sameiet) på alle leilighetene i sameiet.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre til overbygd inngangsparti.  
Trappen var i all hovedsak dekket av snø på befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er ca 81 cm, dagens krav er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverket heves til 90 cm.  
Eventuelle tiltak på trappen faller trolig inn under sameiets ansvar. Dette må i så fall gjøres på flere trapper.



## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Overflater 2.etg

Gulv: Flis på bad/vaskerom, laminat i resterende rom.  
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malte plater i resterende rom.  
Himling: Malte himlingsplater i alle rom unntatt kjøkken, der det er malte plater.

I flere rom er det fuget/malt i stedet for å bruke taklister. De fleste overflater ny (malt eller byttet) i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generelt en del manglende finish mot terskler (evt laminat når ikke terskel) også ved ytterdør.

Manglende finish mellom 2 typer laminat i entré.

Del av vegg i bod mot ene soverommet (ca 1,1x0,53 m) er skåret ut og lagt tilbake igjen, uten at sår/skader er utbedret. Det er også en del andre merker i vegg i boden.

Mindre, vertikal oppsprekking i plateskjøt på soverom mot nord, samt i entré (vegg mot bad, øvre del).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges terskellister der det er plass, evt fuge. Overgangslist mellom 2 typer laminat i entré.

Hjemmelshaver sier at dette vil bli utbedret før salg.

Hele boden bør pusses opp.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fra stua

## ! TG 2 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte himlingsplater.

De fleste overflater ny (malt eller byttet), noe i 2021 og resterende i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre avvik på utførelse i overgang vegg/himling i bod.

Stedvis noe mangler/sjatteringer i maling på begge soverom.

Manglende maling ved gulvlist på soverom mot øst.

Stedvis noe manglende finish, f.eks ved terskler.

Gulvlist glipper fra vegg på soverom mot øst, vegg mot nordøst.

Laminat når ikke list på soverom mot nord, selv om det er lagt vaskelist.

Mest glipper på vegg mot nordvest.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det meste er mindre avvik som kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Når laminat ikke når gulvlist, selv om det er montert vaskelist i tillegg, bør det vurderes å bytte laminat på soverom mot nord.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Loftstue

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 2.etg og 1.etg/leilighet under, er isolert trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mest sannsynlig utført som brann- og lydskille.

# Tilstandsrapport

## 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.

I stua er det ca 2,6 cm skjevhet. Høyest mot naboleilighet, lavest "midt utpå" samt ved vegg mot soverom/entré.

Ca 1,5 cm skjevhet på kjøkkenet.

## 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.

## ! TG 3 Etasjeskiller loft - 2.etg

Etasjeskiller mellom loft og 2.etg er isolert trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på 3,1 cm i loftstua. Høyest ved hjørne mot vest, lavest ved trappa.

Noe mindre knirk ved trappa.

## 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.

## ! TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og heller ikke kjent om bygget er utført med radonsperre. Ut fra alder på bygget er det imidlertid trolig at dette er gjort ifm byggesøknad. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist resultater fra radonmåling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Resultater av evt radonmålinger bør fremskaffes. En eventuell måling vil være fornuftig å gjøre i regi av sameiet.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene. Malte vanger, laminat i trinn.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er stedvis 89 cm høyt. Dette skyldes trolig at det er lagt laminat i trinn i etterkant.

Åpninger i rekkverk er stedvis 10,2 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper på vegg bør monteres.

Avvik mtp høyde og åpninger på rekkverk er veldig små! Regelverket er uansett slik at rekkverket skal være minimum 90 cm og åpninger i rekkverk maks 10 cm.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Trapp mellom etasjene

## ! TG 1 Innvendige dører

Det er MDF fyllingsdører i begge etasjer, glassfelt i dør til stua. ifølge forrige salgsoppgave er de fra rundt 2010.

Lite merke i karm og dørblad på dør til bad. Dette skyldes stift i dørlist som har "bøyd seg" og kommet ut i karm.

Dører til soverom på loft er en del smalere enn det som normal brukes i dag.

**Årshall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger (Villavent), selve enheten er plassert i boden.

Lang spotskinne i himling i stua. Spotter i himling i kjøkken.

Spotskinne i loftstue, trådløs styring.

## ! TG 1 TV og internett

Fiber fra VKBB, hastighet 250/250. TV via Altibox. Kostnad er del av felleskostnader.

## ! TG 1 Skap og reoler

Ca 1,4 m garderobeskap på det største soverommet.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Selv om rommet ble pusset opp rundt 2010, er grunnoppbygningen fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Av det som ble sett på befaringen, er det sannsynlig at det meste av arbeidene ble utført av forrige eier selv (ikke fagperson). Deler av arbeidet holder en relativt lav faglig kvalitet. Samlet sett bør det derfor vurderes å pusse opp rommet.

Det må også gjøres oppmerksom på at ved en eventuell skade (f.eks grunnet lekkasje) vil forsikringsselskapet kunne holde igjen deler av utbetalingen hvis rommet ikke er utført i henhold til forskriften.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

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

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Glipper mellom taklist og tak/vegg.

Det er ikke brukt tilpasset hjørnelist i alle hjørner.

Det er brukt bunnlist kun i deler av rommet. Flere veggplater er skåret i nedkant og det er stedvis trapping på platene.

Det er stedvis dårlig/manglende fuging mellom veggplate og bunnlist.

Det er også stedvis dårlig/manglende fuging mellom bunnlist og sokkelflis.

Enkelte plasser er det ikke åpning mellom bunnlist og sokkelflis. En del bom/hullyd på flere sokkelflis.

Stedvis oppsprekking/hull i fuging mellom sokkelflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Som et minimum må fuging gås over og utbedres.

Siden det er "tett" dusjkabinett, er ikke alle avvik (spesielt i nedkant av platene) like alvorlige.



Eksempel på manglende fuging mellom veggplate/bunnlist



Trapping av plater i hjørne

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv, flis ser ut til å være lagt oppå originalt gulvbelegg. Oppvarming med vannbåren varme.

Det er ikke opplyst om når flis ble lagt. Siden veggplater ble lagt rundt 2010, kan det være grunn til å tro at flis ble lagt samtidig. Dette er imidlertid en antagelse og er ikke bekreftet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ca 1,3 cm fall fra laveste punkt ved terskel til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Det gamle gulvbelegget skal virke som membran (synlig i sluk).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var ikke mulig å kontrollere utførelsen ved avløp fra toalett (inne i kasse). Ved inspeksjon fra "toppen" (topp på kasse kan fjernes), var det ingen synlig mansjett rundt rør. Det ser også ut som det er brukt flislim (tilsv) rundt røret, ikke elastisk fugemasse.

Belegg er "skåret vekk" på begge sider av terskel, så her vil vann kunne renne inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et avbøtende tiltak, bør det fuges ved terskel (under list). Det presiseres at dette kun er midlertidig utbedring, ikke er et fullverdig tiltak.

Eventuelle tiltak rundt avløp fra toalett kan kun gjøres ved å demontere plater rundt cisternen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Åpning i membran ved terskel

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette malte fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap og lys over benk. Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Toppen av kassen rundt cisterna kan tas av for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

3-4 mindre hakk/merker i overflate på vask. Stedvis noe mindre overfladisk slitasje i fronter (maling).

Det ser ut som det er limt "spikerslag" direkte på gulvflis. Det var på befaringen ikke mulig å se om det er etablert åpning for drenering av eventuelt lekkasjevann.

De ca 5 nederste cm på kassen er enten skåret av/montert på igjen, eller ettermontert pga feilskjæring. Arbeidet holder ingen høy faglig kvalitet. Det samme gjelder fugging mellom plater og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Siden de nederste 5 cm lar seg fjerne, vil det være relativt enkelt å ta denne delen av, sjekke om det er etablert drenering og re-montere delen.



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk (ventil i tak). Tilluft under dørbblad.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra entré, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,3 m benk inkl ca 89 cm induksjon koketopp og ca 98 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning.

Oppvaskmaskin under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrert kjøle-/fryseskap.

Ca 2,2 m overskap samt avtrekkskappe i glass og rustfritt stål. Demping på skuffer og skap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Kjøkken fra 2021

## 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bad/vaskerom.

Noe mindre irr på et par koblinger i rørskap.

## ! TG 1 Avløpsrør

Innvendige synlige avløpsrør er i plast.

Det lar seg trolig gjøre å stake via sluk på bad/vaskerom.

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er separat avtrekk fra kjøkkenventilator. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og bod i 1.etg. Selve enheten for dette er plassert i kott bak knevegg på loft. Aggregatet er trolig fra byggeår, hjemmelshaver la i 2021 nytt ventilasjonsrør fra aggregat og til ventil i vegg mot nord.

Resterende lufting via vindu og vindusventiler.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Siden dører generelt har pakning og "tett" terskel, blir flere rom veldig "tette" (ingen gjennomstrømning av luft). Dette medfører at ventilasjonsanlegget generelt ikke får gjort den jobben det var tiltenkt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere flate terskler, eventuelt etableres små ventiler i dørbled. Dette gjelder spesielt bod i 1.etg (som har avtrekk, men ingen tilluft), men også soverom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ! TG 2 Vannbåren varme

Det er oppvarming med vannbåren varme i entré, bad/vaskerom, stue og kjøkken. Fordelerskap er monter på bad/vaskerom. Vannbåren varme sørges også for varmt tappevann (ingen VV-bereder).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ser ikke ut til å være drens eller fuktvakt i fordelerskap.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes en form for fuktvakt i fordelerskap.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt utstyrt med stikk og kurser, ut fra byggeår.

Det foreligger ingen opplysninger om det, men en del stikk kan se ut som de er montert etter opprinnelig installasjon. Dette har i så fall trolig skjedd rundt 2010, da det ifølge forrige salgsoppgave ble "lagt nye veggplater på de fleste vegger". Stedvis er det også bedre utstyrt med stikk (f.eks soverom mot nord 1.etg og i stua) enn normalt for disse leilighetene. Dette er i så fall ettermontert.

Ved innflytting fant ikke nåværende eier bryter for spot-skinne i loftstua. Det er derfor etablert trådløs styring på denne.

Nåværende eier har fått montert ekstra stikk i stua (2021), samt ekstra taklys og stikk på loft (2025).

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2003 Byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Så langt nåværende eier kjenner til.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført mens nåværende eier har bodd i leiligheten (sikring 2021, samt 3 stikk, 3 brytere og 3 lys i 2.etg 2025), men ikke for arbeider før dette.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger nok ingen "fare for liv og helse", men siden det ser ut til at forrige eier kan ha fått utført arbeider det ikke foreligger samsvarserklæring på, vil nok en kontroll være fornuftig. Kostnad er kun for kontroll, ikke eventuelle utbedringer.**

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 en røykvarsler i hver etasje (seriekoblet), samt et slokkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Slokkeapparat er fra 2024.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Røykvarsler ny november 2025.**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Ifølge forrige salgsoppgave er dreneringen fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur er ifølge forrige salgsoppgave utført av isolerte ringmurselementer. Stripefundament av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge hjemmelshaver ser ut som det har vært utsig i grunnmur tilhørende veggene på nord og øst siden av bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak vil måtte skje i regi av sameiet.

### TG 2 Terrengforhold

tilnærmet plan tomt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Ut fra endret klima og våtere vintre, kan ikke fremtidige tiltak utelukkes. Dette vil imidlertid måtte skje i regi av sameiet.

### 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

**Byggeår**

2003

**Standard**

Enkel

**Vedlikehold**

Normalt

**Kommentar**

Ifølge tidligere salgsoppgave

**Beskrivelse**

Garasjeplass i rekke. Innlagt strøm.

Pulttak. Yttervegger i tre med liggende kledning. Betongdekke. Åpent mot ene nabogarasjen, mot den andre er vegg kledd med plater.

Leddport i tre i front.

Bod på ca 5,25 m<sup>2</sup> i bakkant. Panelt boddør.

Mindre fuktskjolder i undertak i bakkant av boden. Karm på boddør er ikke tilstrekkelig festet på ene siden nede.

Ifølge hjemmelshaver kan port/portåpner være litt treg på vinterstid.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**117 m<sup>2</sup>/117 m<sup>2</sup>**

*Rekkehus:* Entré, Bad/vaskerom, 4 Soverom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Loftstue

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 18 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 600 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 850 000**

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**

**3 600 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 600 000**

## Markedsvurdering

Noe tregt marked

# Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Eiendomsskatt	Kr.	4 970
Felleskostnader	Kr.	40 800
Renovasjon	Kr.	5 568
Normalt innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 460 000**

## 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# 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

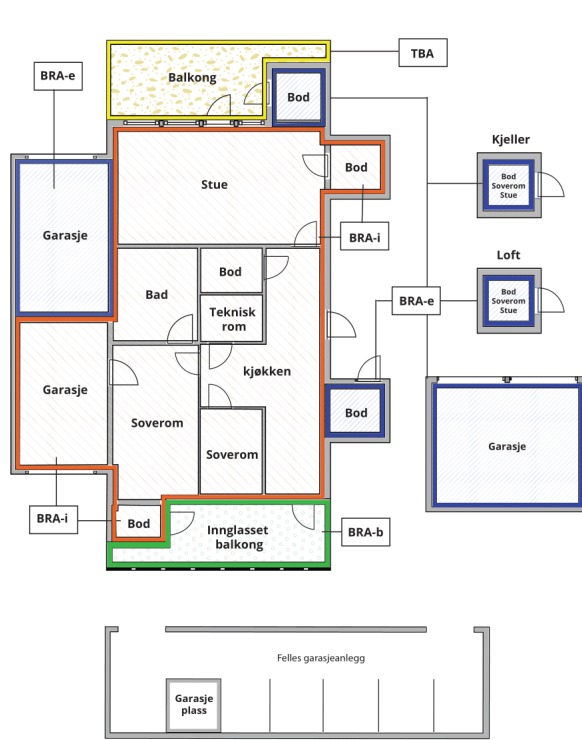
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	75			75	14		75
Loft/3.etg	42			42		12	54
<b>SUM</b>	<b>117</b>				<b>14</b>	<b>12</b>	<b>129</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, stue, kjøkken		
Loft/3.etg	Loftstue, soverom, soverom 2, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På loftet er det på tegning loftstue og et soverom. Tidligere eier har delt soverommet i 2, samt etablert bod i del av loftstua. Det er ikke kjent om disse arbeidene er meldt til kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflate på soverom på loft er for liten.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På tegning fremstår garasjen som carport, uten port i front.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	110	7
Garasje	0	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2023		6	3336.5 m <sup>2</sup>	Kartverket	Ikke relevant

### Adresse

Seljeveien 25 B

### Hjemmelshaver

Pettersen Daniel

### Boligselskap

Sameie Lamarka sør B15

### Eierandel

121 / 1176

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet et lite stykke sørvest for Sortland sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Det foreligger reguleringsplanforslag for et område et stykke nordøst for eiendommen (ved Bjørklundveien). Dette får ingen direkte konsekvens for denne eiendommen.

### Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Tomten var på befaringen dekket av snø. På tidligere befaring i området var innkjøring og gårdsplass gruslagt.

### Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Det heter i vedtektene at "Det påhviler sameiet å foreta større utskiftninger/reparasjoner som gjelder alle endevegger, grunnsåle, tak og andre utvendige installasjoner...". Det er ikke kjent om det med "endevegger" menes yttervegger (utvendig).

Felleskostnader skal ifølge vedtektene dekke "forsikringspremie, vann- og avløp, strøm til utelys/carport/garasje og utvendig vedlikehold".

### Bebyggelsen

I tillegg til leiligheten, er det garasje plass med bod i(i garasje i rekke). Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak flermannsboliger, enkelte eneboliger, samt Lamarka skole.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige

### Avtalenr

892484562

### Type

Fullverdi

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Dekkes av felleskostnader

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	10.11.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	27.11.2001		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger garasje	28.09.2001		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter		September 2003	Gjennomgått	5	Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

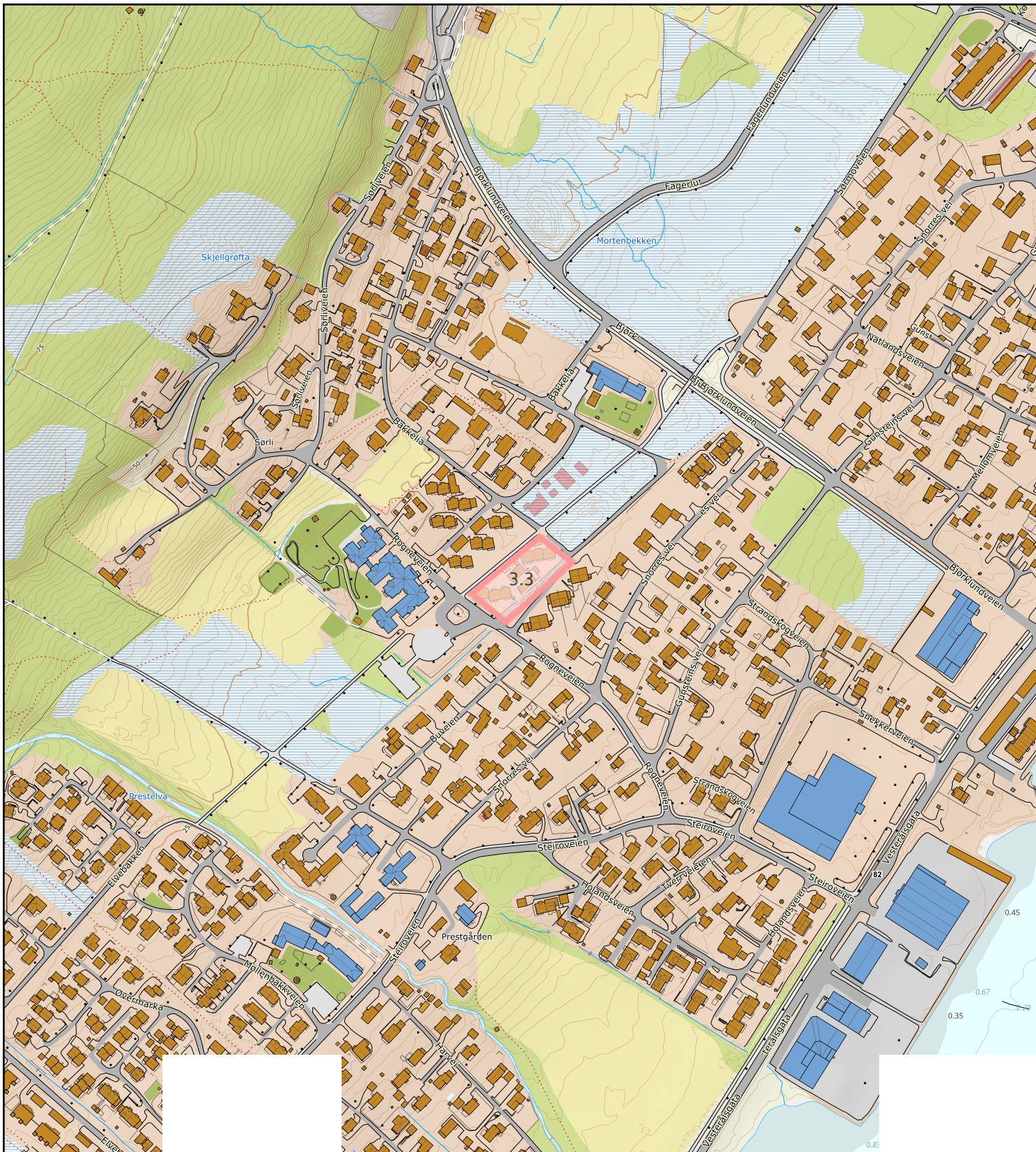
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EO7435>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



0 50 100 150m  
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.11.2025 09:13  
 Eiendomsdata verifisert: 10.11.2025 09:13

**GÅRDSKART 1870-15/2023/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 15/2023/0

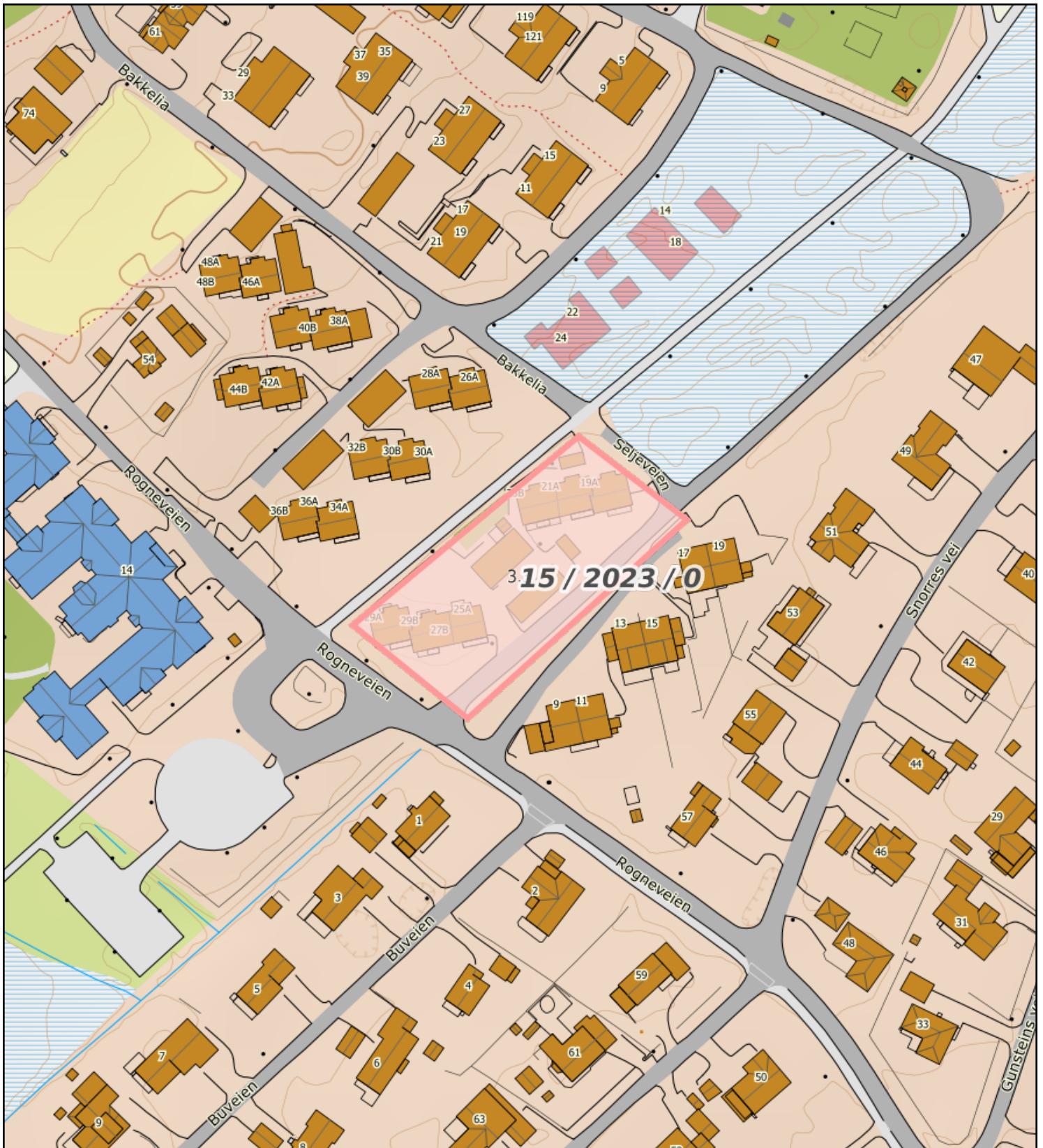


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.3	3.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	<b>Sum</b>	<b>3.3</b>	<b>3.3</b>

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

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

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



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.11.2025 09:14  
 Eiendomsdata verifisert: 10.11.2025 09:13

**GÅRDSKART 1870-15/2023/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 15/2023/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.3	3.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	3.3	3.3

\* 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



15/2023/0



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 10.11.2025 09:15









Eiendomsdata verifisert: 10.11.2025 09:13

GÅRDSKART 1870-15/2023/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
15/2023/0

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	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
3.3	3.3
0.0	0.0
3.3	3.3

\* 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.

Ajournøringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

# Egenerklæring

Seljeveien 25 B, 8403 SORTLAND

10 Nov 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Seljeveien 25 B

Postadresse

Seljeveien 25 B

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

06-2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Har vært bebodd i hele perioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 892484562

## Informasjon om selger

---

Selger

Pettersen, Daniel

## 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utført av tidligere eier, hvor deler av arbeidet er gjennomført av faglært.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2021

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet og montert nye stikk, brytere og lys på kjøkken, stue, begge soverom i hovedetasjen. Montert ny kurs til kjøkken for steketopp inkl. montasje av komfyrvakt.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

ElektroInstallasjon

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2025

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montasje av nye stikk, brytere og lys på 2stk soverom og bod i overetasjen i leiligheten.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

El-Team

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Separert kjøkken på egen avtrekk.

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det ser ut som det har vært utsig i grunnmur tilhørende veggene på nord og øst siden av bygget

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95521217



# Egenerklærings skjema

Name

Date

Pettersen, Daniel

2025-11-10

Identification

 **bankID** Pettersen, Daniel



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Pettersen, Daniel

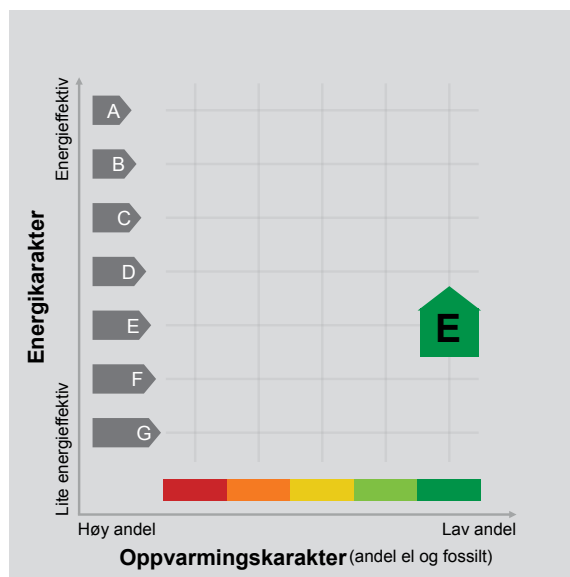
10/11-2025  
16:52:59

BANKID

# ENERGIATTEST



Adresse	Seljeveien 25B
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2023
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19303497
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-191583
Dato	19.11.2025



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	116
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# 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: Reduser 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 myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: 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 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

# Seljeveien 25B

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 11 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Lamarka skole Linje 845	1 min 🚶 0.1 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min 🚶

## Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	17 min 🚶 1.6 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Sortland	6 min 🚶
🚗 Bjørklundveien 4	8 min 🚶



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 88/100

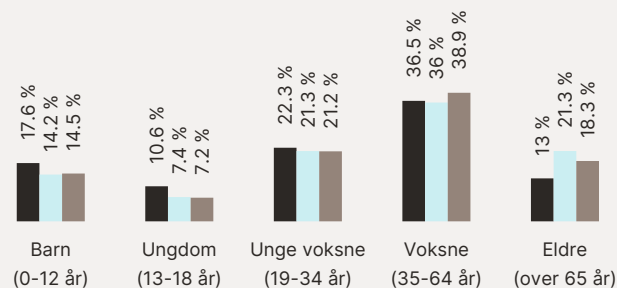


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandskogen/Sørli	756	359
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 🚶 0.3 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	6 min 🚶 0.5 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	10 min 🚶 0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Sortland	6 min 🚶
Kiwi Lykkentreff PostNord	17 min 🚶 1.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 90/100

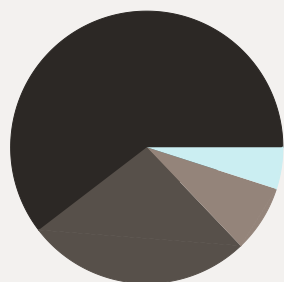


Støynivået  
Lite støynivå 87/100

## Sport

🏀 Lamarka skole Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏊 Blåbyhallen Sortland Friidrett	10 min 🚶 0.9 km
🚴 Frisk Sortland	18 min 🚶
🚴 Feel24 Kjøpmannsgata	19 min 🚶

## Boligmasse

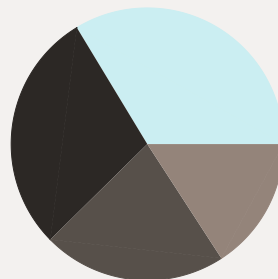


61% enebolig  
5% rekkehus  
8% blokk  
27% annet

## Varer/Tjenester

📍 Sortland Senter	19 min 🚶
📍 Apotek 1 Sortland	19 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
16% 13-15 år  
22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



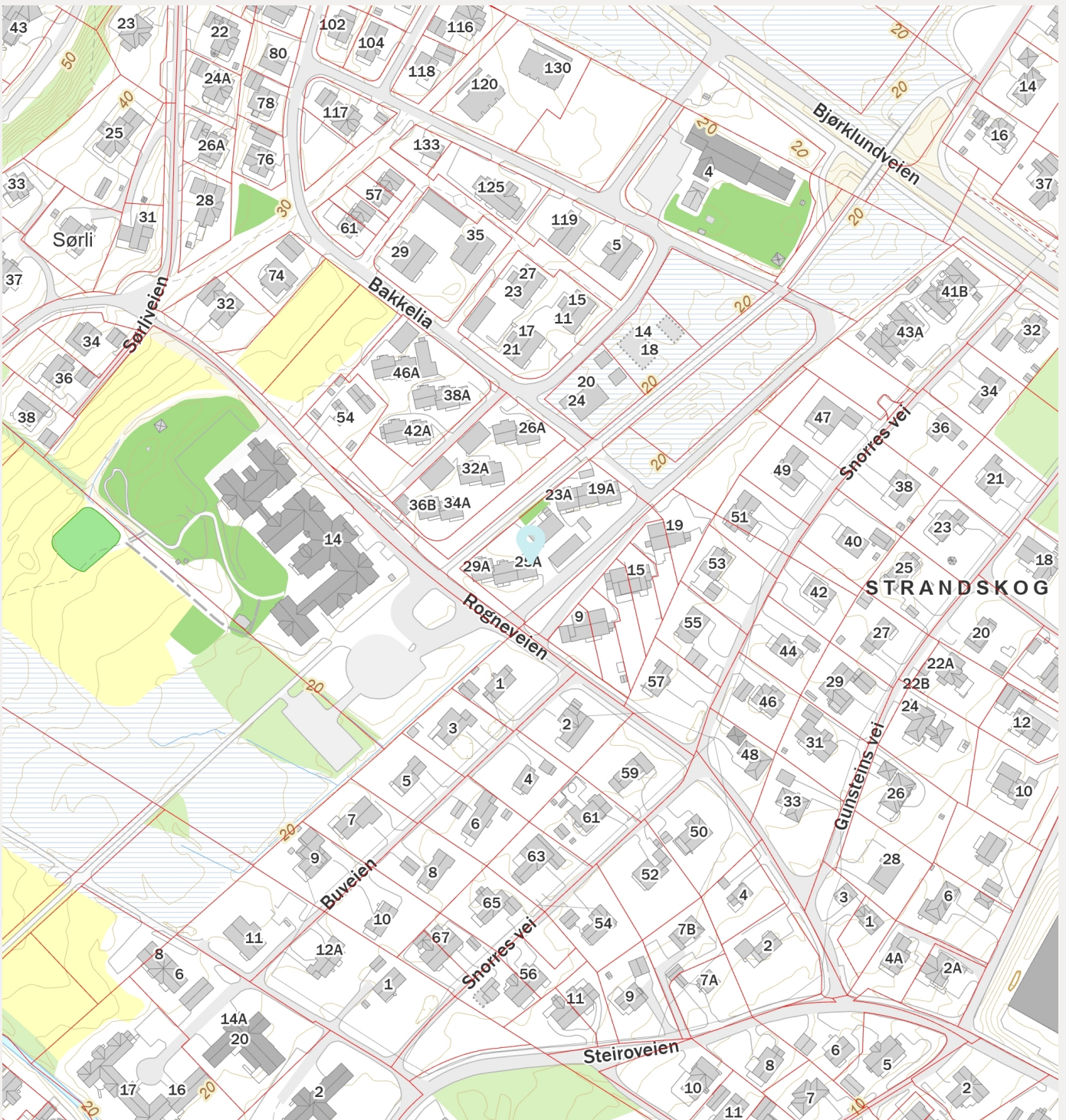
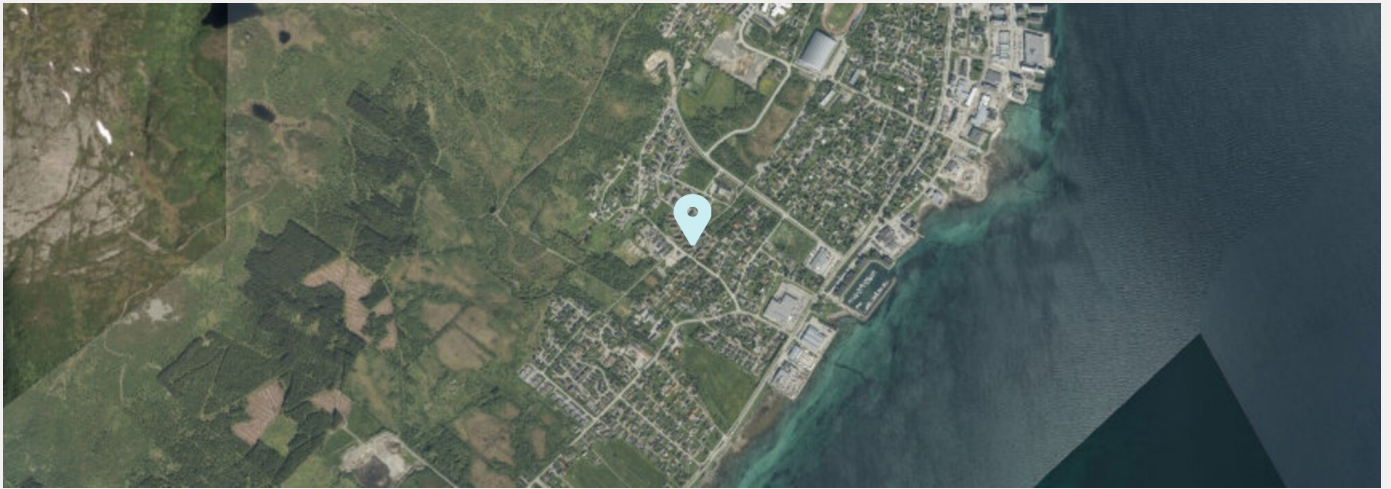
0%

47%

Strandskogen/Sørli  
Sortland  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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](https://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, skadedyr, 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, skadedyr, 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Vedtekter for

SAMEIET LAMARKA SØR B 15

INA HELEN NORDVOLL WÆRNES

## § 1 EIENDOMMEN

Sameiet Lamark Sør B15 består av eierseksjoner i eiendommen Knr. 1870 Gnr. 15, Bnr. 2023, Fnr. O og seksjonsinndelt som følger:

Seljeveien 19 A:	1870.15.2023.0.11 (Tidligere Lamarkveien 68 A)
Seljeveien 19 B:	1870.15.2023.0.12 (Tidligere Lamarkveien 68 B)
Seljeveien 21 A:	1870.15.2023.0.9 (Tidligere Lamarkveien 66 A)
Seljeveien 21 B:	1870.15.2023.0.8 (Tidligere Lamarkveien 66 B)
Seljeveien 23 A:	1870.15.2023.0.7 (Tidligere Lamarkveien 64 A)
Seljeveien 23 B:	1870.15.2023.0.8 (Tidligere Lamarkveien 64 B)
Seljeveien 25 A:	1870.15.2023.0.5 (Tidligere Lamarkveien 62 A)
Seljeveien 25 B:	1870.15.2023.0.6 (Tidligere Lamarkveien 62 B)
Seljeveien 27 A:	1870.15.2023.0.3 (Tidligere Lamarkveien 60 A)
Seljeveien 27 B:	1870.15.2023.0.4 (Tidligere Lamarkveien 60 B)
Seljeveien 29 A:	1870.15.2023.0.1 (Tidligere Lamarkveien 58 A)
Seljeveien 29 B:	1870.15.2023.0.2 (Tidligere Lamarkveien 58 B)

## § 1A DEFINISJONER

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller andre bruksenheter i eiendommen (eksempelvis carport/garasje). Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie). Med eksklusiv bruksrett / fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon. Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

## § 2 RÅDERETT OG BRUKSRETT

Hver enkelt sameier råder fysisk og rettslig over sin seksjon, som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følge av lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner og nærværende vedtekter. Hver seksjon består av en sameieandel av eiendommen med full rettslig råderett over og eksklusiv bruksrett til en leilighet med tilhørende carport/garasje.

### **Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret.**

Kjøper (leier) skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, samt eventuelt andre bestemmelser. Ved overdragelse skal det kreves et eierskiftegebyr av ny seksjonseier via selgers eiendomsmegler. Gebyret går til dekning av styrets utgifter og arbeid ved å levere forespurte opplysninger til selgers megler. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

### **Bruker av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.**

Bebyggelsens utseende skal være enhetlig. Sameiets styrende organer kan treffe vedtak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av sameiermøtet. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av carporter, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser/balkonger. Sameiere som blir berørt av endringen bør høres før eventuell godkjenning gis.

## § 3 VEDLIKEHOLD AV SEKSJON OG BYGNINGSMASSE

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det påhviler sameiet å foreta større

utskiftninger/reparasjoner som gjelder alle endevegger, grunnsåle, tak og andre utvendige installasjoner, og som ikke skyldes mangelfullt vedlikehold av sameier, dog slik at kostnadene også i noen grad skal kunne belastes sameier utfra sameierbrøken. Mangelfullt vedlikehold fastsettes av to eller flere uhildede takstmenn.

### **§ 3A UTVENDIG BEISING**

Beising av seksjon med tilhørende carport/garasje må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like, og for å opprettholde et tiltalende utseende. Det skal tas hensyn til at den totale bebyggelsens utseende skal være helhetlig. De enhetene som naturlig hører sammen bør derfor bli enige om tidspunkt for beising, fargevalg og fabrikant. Det bør fortrinnsvis velges valører med utgangspunkt i eksisterende farge.

### **§ 3B VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER**

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Det er enhver sameiers oppgave å holde i orden området i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte. Vedlikeholdet innebærer snømåking, gressklipping, beskjæring og luking av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Felles dugnad arrangeres etter behov, og samordner øvrige vedlikeholdsoppgaver av fellesarealer som å feie, spyle, fjerne avfall, beskjære trær, skifte sand i sandkasser. Arbeidet koordineres av styret og/eller en trivselskomite.

### **§ 4 BRUK AV GARASJE**

Garasjeplassen må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke er knyttet til bilhold eller andre transportmidler (sykler-moped- motorsykler). Bilen skal parkeres slik at dem er til minst mulig sjenanse for naboer. Sameiet er uten ansvar for beboerens verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i garasjen. Gjenstander som oppbevares på garasjeplassen må ikke bryte de til enhver tid gjeldene brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

### **§ 5 SKADER/FORSIKRING**

Sameiet tegner huseierforsikring for den totale bygningsmasse med faste innredninger.

#### **Den enkelte sameier tegner forsikring for sitt innbo og innredning.**

For huseierforsikring gjelder:

- Den enkelte sameiers innbetaling av forsikringspremie foretas hver måned i henhold til sameiebrøk.
- For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameier egenandelen.
- Innvendig skade som skyldes ytre forhold og ikke har sin årsak i mangelfullt vedlikehold hos sameier(e), dekkes av sameiet.

#### **Skade/slitasje som ikke dekkes av forsikringen:**

- **Skade som følge av mangelfullt vedlikehold** hos den/de enkelte sameier(e) og som ikke dekkes av forsikringen, dekkes av den/de sameier(e) som er ansvarlig for vedlikeholdet. Der slike skader gjelder endevegg, grunnsåle, tak eller andre utvendige installasjoner og det ut fra bygningens karakter og hensynet til øvrige sameiere finnes rimelig, kan sameiet besørge reparasjon, og fordele kostnadene på de ansvarlige ut fra sameiebrøken. **Dersom det ikke oppnås enighet om ansvarsforhold og/eller det er fare for at bygningen eller deler av den forfaller til skade også for øvrige**

**sameiere, kan sameiermøtet beslutte at sameiet skal påta seg hele eller deler av kostnadene.**

- Sameiet er ansvarlig for skader som gjelder endevegg, grunnsåle og tak som **ikke skyldes mangelfullt vedlikehold**, dog slik at større, felles utskiftninger/reparasjoner som ikke dekkes av forsikringen også skal kunne belastes sameier ut fra sameiebrøken.

## **§ 6 FELLESENTGIFTER**

Sameiermøtet fastsetter fellesutgiftene som i tillegg til dekning av løpende faste utgifter, også skal ta skite på avsetning av midler til fremtidig vedlikehold og at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve. De faste utgiftene er forsikringspremie, Vann- og avløpsavgifter til Sortland kommune, strøm til utelys/carport/garasje og utvendig vedlikehold. Beløpet fordeles ut fra sameiebrøk, og betales hver måned. De sameiere som har egen strøm til carport/garasje betaler ikke strømdelen av fellesutgiftene.

## **§ 7 LOVBESTEMT OG VEDTAKSBESTEMT PANTERETT**

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

## **§ 8 MISLIGHOLD**

### **Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved fravikelse. Krav om advarsel gjelder ikke der et kan kreves fravikelse. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på minimum seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Se for øvrig lov om eierseksjoner § 26.

### **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det pålegg om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Se forøvrig lov om eierseksjoner § 27.

## **§ 9 SAMEIETS STYRENDE ORGANER**

**Sameiets styrende organer kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.**

## **§ 9 Å SAMEIERMØTET**

**Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet, og har omgjørings- og instruksjonsmyndighet overfor styret.**

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en sjettedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### **Varsel og innkalling**

Styret skal i god tid varsle sameierne om data for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller deretter skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel på minimum tre dager.

### **Ordinært sameiermøte skal behandle**

Styrets årsberetning  
Regnskap og budsjett  
Valg av styremedlemmer, styreleder og vararepresentanter  
Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **Sameiermøtets gjennomføring**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags- tale-, og stemmerett. Et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Sameier kan møte ved fullmektig, som må legge frem en skriftlig fullmakt for det gjeldende møtet. Møteleder er styrets leder. I denne fravær velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne skal leses opp før møtet er heves, og undertegnes av møtelederen og en tilstedeværende sameier som skal velges av sameiermøtet.

### **Sameiermøtets vedtak og avstemming**

Alle saker til avstemming må være meldt til styret og nevnt i innkallingen til møtet. Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 30, treffes alle vedtak med alminnelig flertall av avgitte stemmene. Ved endring av vedtektene og vedtak om nyanskaffelser samt forbedring og utbedringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og/eller som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal flertallet utgjøre minimum 2/3 av de avgitte stemmene.

## **§ 9 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret velges årlig av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrelederen velges særskilt. Styret skal med leder og eventuelle vararepresentanter bestå av inntil 3 medlemmer. Styret møtes etter behov, og ledes av styreleder. Styret er beslutningsdyktig når det er innkalt på betryggende vis og minst halvparten av de ordinære medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Eventuelle vararepresentanter har møte- og uttalelsesrett, men ikke stemmerett med mindre de er tilstede i et ordinært styremedlems fravær. Det skal føres protokoll over styrets beslutninger, og disse forpliktet ved styreleders underskrift.

## **§ 10 HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler som veiledende for alminnelig oppførsel og hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier umiddelbart.
- Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes fremfor gangveier og arealer utenfor inngangspartier. Objekter som er til hinder for andres ferdsel kan fjernes utenfor forvarsel.
- Gjester skal henvises til gjesteparkering.
- Vannkraner ute er felles, og skal være tilgjengelig for alle. Dog ikke unødig sjenanse for andre beboere.
- I og med at det er umulig å sette opp parabol uten at den er svært synlig, tillates det kun én parabol pr. bygning.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Når man inviterer til fest er det fint om man informerer de nærmeste naboene i forveien.
- Vedlikehold av fellesarealer er en felles forpliktelse. Alle plikter derfor å delta i dugnaden en gang i året.
- Hver seksjonseier har ansvar for å holde felles parkeringsarealer/biloppstillingsplass fri for snø i samarbeid med eventuelle andre som deler plass.
- Vask av bil på Sameiets parkeringsplasser er tillatt. Pass allikevel på at andres husvegger og biler ikke søles til.
- Kjøretøy skal ikke stå på tomgang i mer enn 3 minutter.
- Avfallsdunkene skal plasseres på anvist plass. Hver enkelt sameier er ansvarlig for renhold av egen dunk for å hindre luktdannelse ol. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
- Alle reklamasjoner og bestillinger av eksterne tjenester skal gå gjennom styret. Varer og tjenester som ikke er godkjent av styret vil ikke bli refundert.
- Styret kan ha en meklingsfunksjon ved større uoverensstemmelser når begge/alle de involverte parter ønsker det.

## **§ 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER**

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av Sameiermøtet med alminnelig flertall.

## **§ 12 TOLKING AV HUSORDENSREGLENE**

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av Sameiets styre. Tolking kan ankes inn for Sameiermøtet. Husordensreglene trer i kraft straks.

For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

September 2003.

Sameiet Lamarka Sør B15



# SORTLAND KOMMUNE MYNDIGHET

Vår.ref: 01/3032

**FERDIGATTEST**  
Etter Plan- og bygningsloven  
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

Søker Tre-Bo AS	Adresse Lilandsvn. 150, 8400 SORTLAND SORTLAND SORTLAND	Tlf.
Tiltakshaver ”	Adresse ”	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Lamarkveien 64A	Gnr. 15	Bnr. 2023	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	06.11.01			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Bolighus			
Behandl./vedtak	Vedtaks dato		Saksnr.	
	28.01.02		14/02	

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

Det henvises til anmodning om ferdigattest av 15.07.03.

**SORTLAND KOMMUNE**  
**RE-Myndighet**Sted og dato:  
Sortland

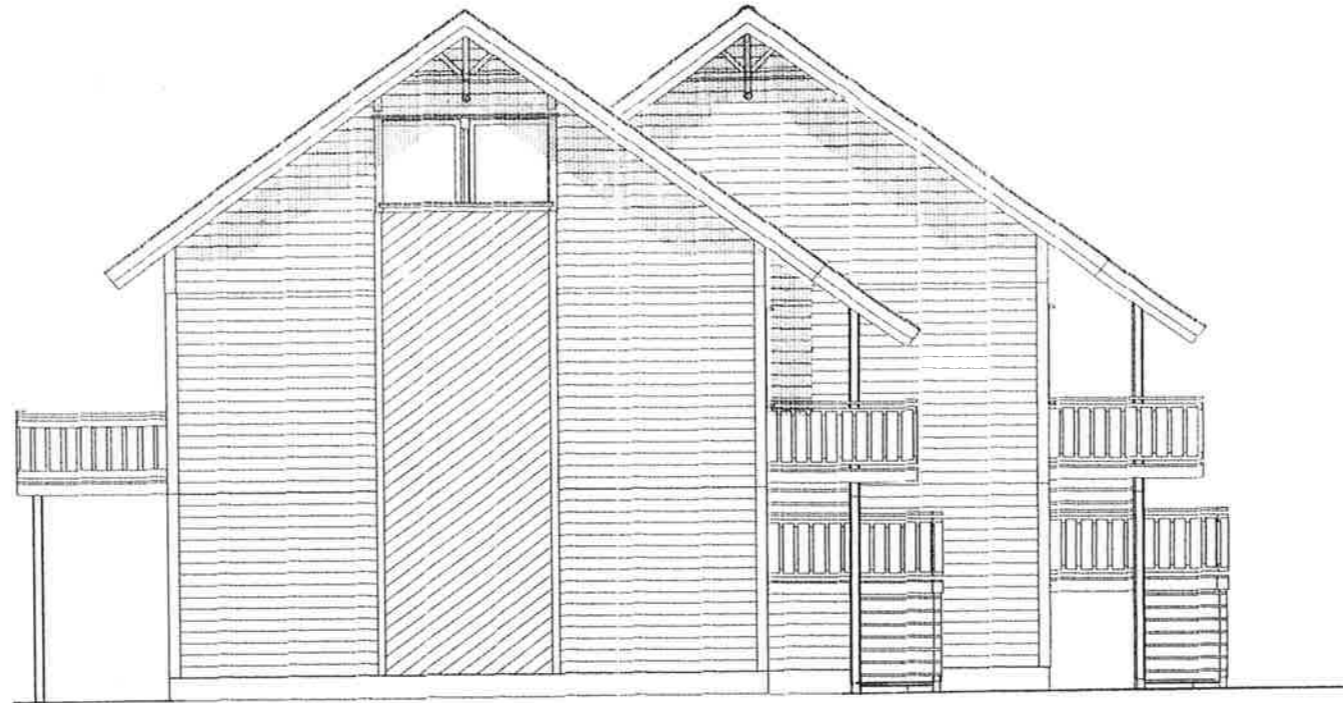
18.07.03

Stempel og underskrift:

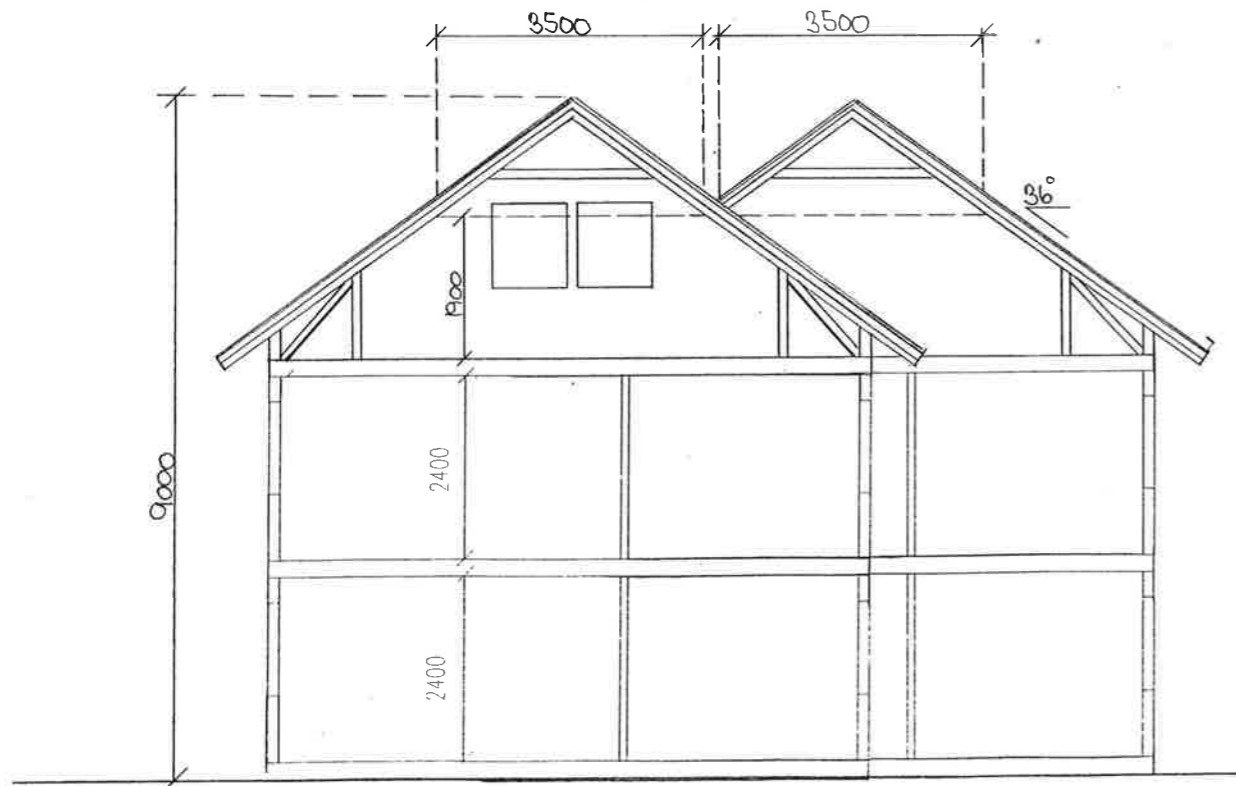
Eskild Rolf Brønlund

Kopi sendes til:

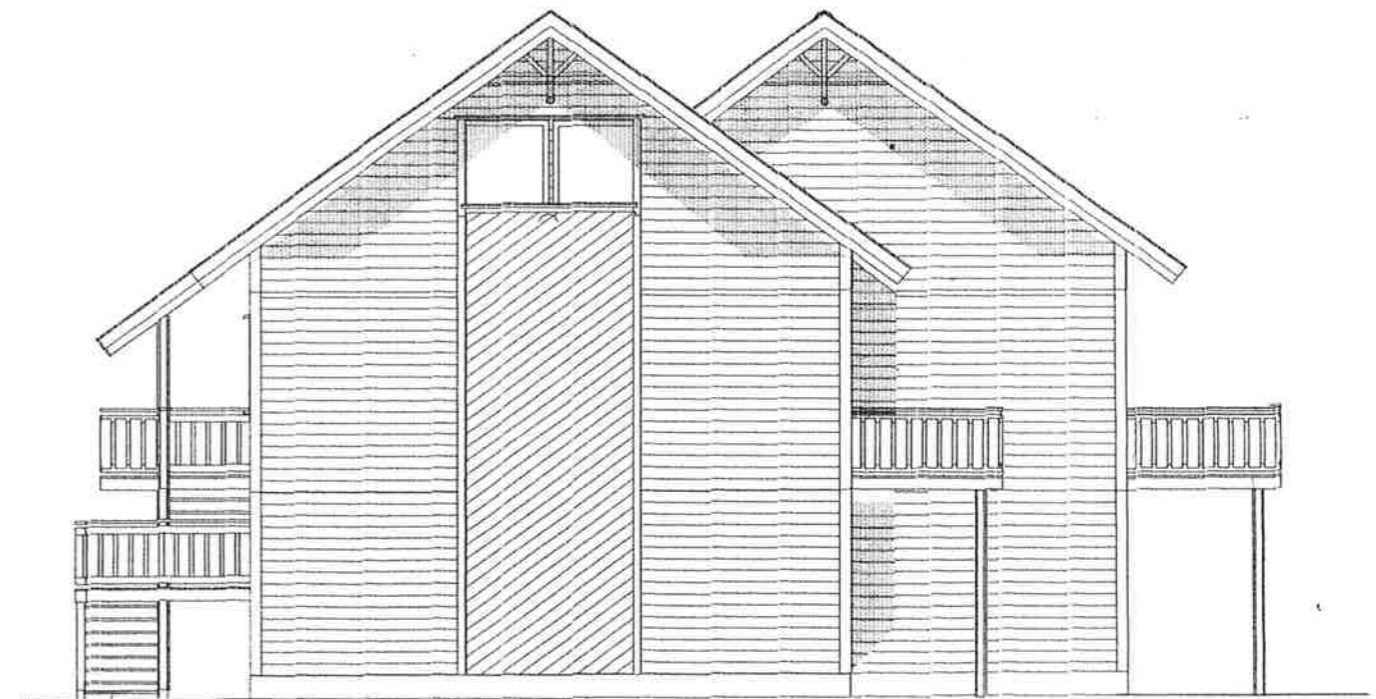
Ansvarshavende	Navn	Adresse
Andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



SORTLAND KOMMUNE  
BYGGESAKSAVDELINGEN



SNITT



**TRE-BO** AS

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

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
1	16.01.02	Snitt	FH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD:	Fasader, snitt	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATO:	27.11.01
		SIGN:	RH
		TEGN NR	



Sortland kommune  
Byggesaksnummer: 10/01/02



**MESTERHUS**

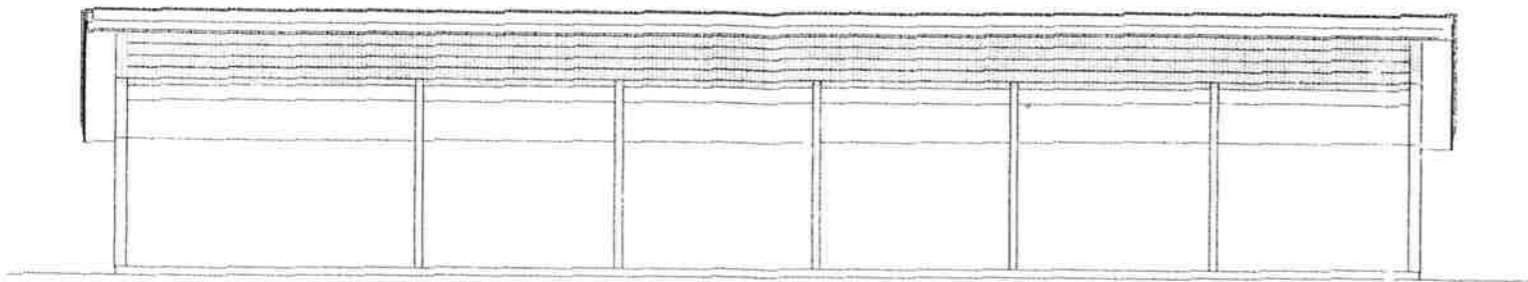
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland  
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
1	17.01.02	Utv. trapp endret	RH
2	11.02.02	UTV. TRAPP ENDRET TIL TRE-BO	RH

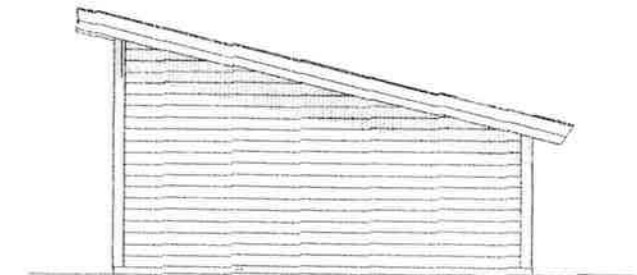
TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD	Fasader	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B10-11-15	PROSJEKT NR.:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATE:	27.11.01
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN NR.:	

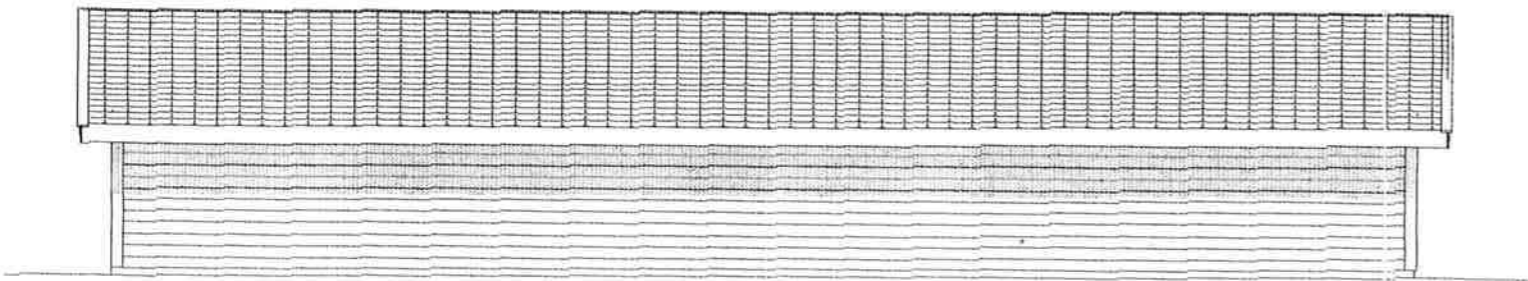
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



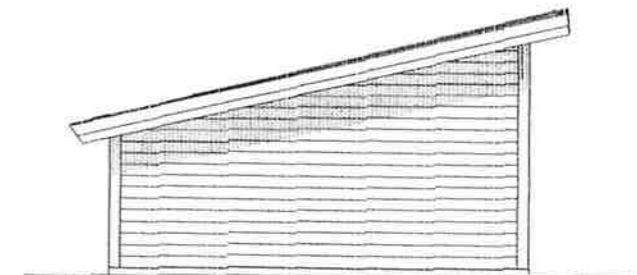
FASADE.....



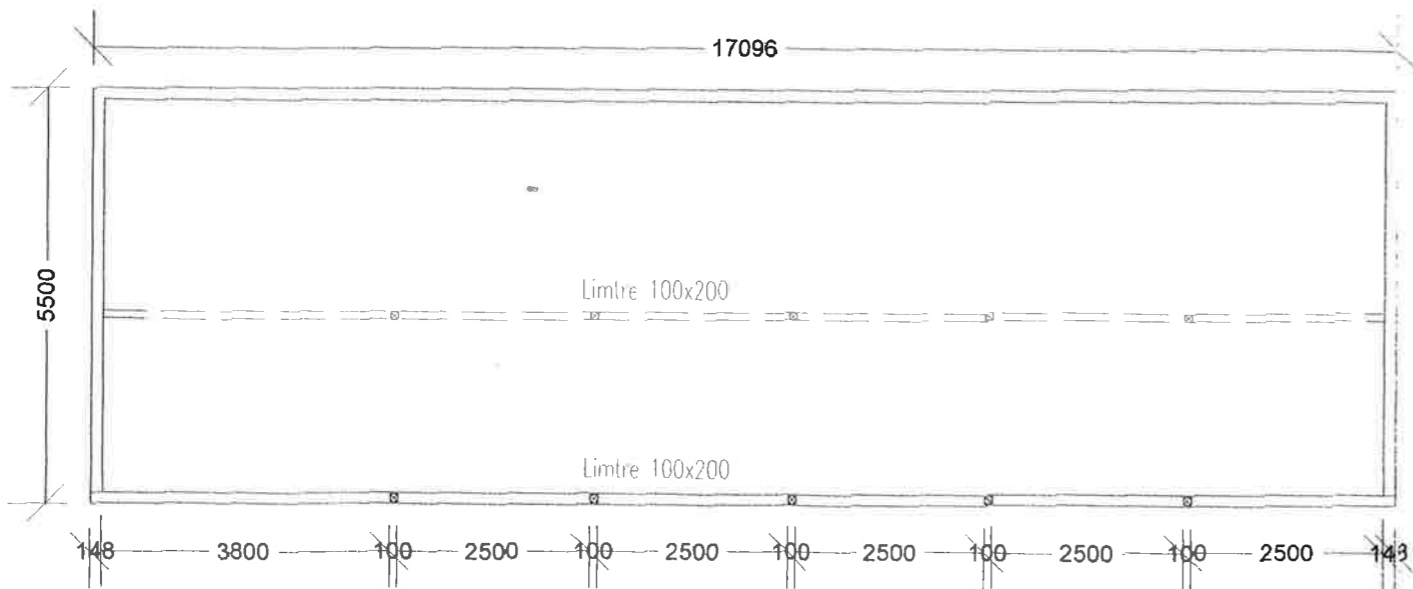
FASADE.....



FASADE.....

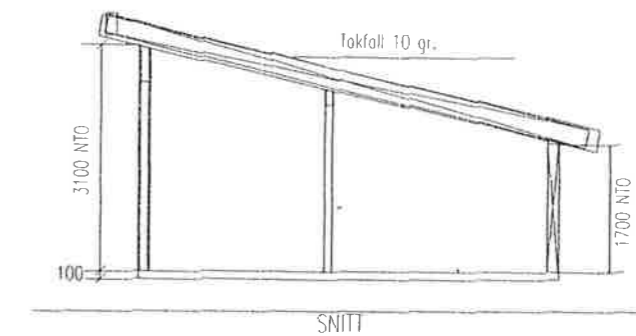


FASADE.....



PLAN

SORTLAND KOMMUNE  
Byggesaksnummer: SA02/01/03



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

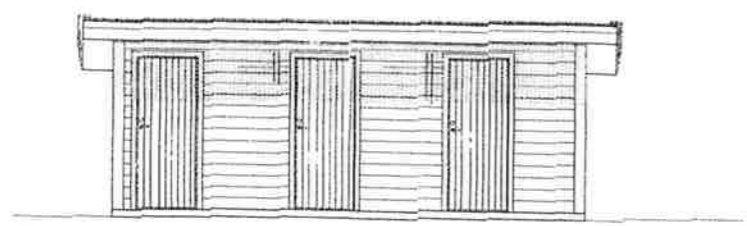
REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarka, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

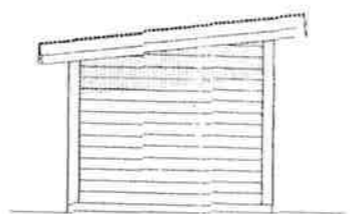
TEGN, INNHOLD:	Plan, fasader og snitt	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Carporter	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT	TRE-BO AS	TEGN NR:	01

DATE: 25.10.01 SIGN: Rita Hansen

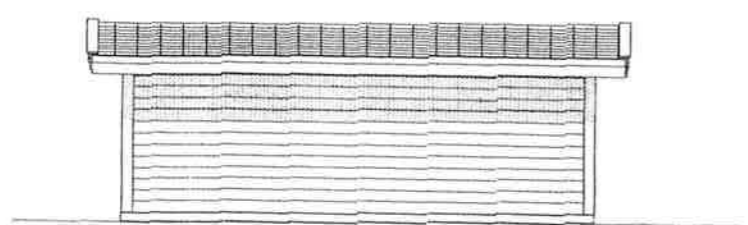
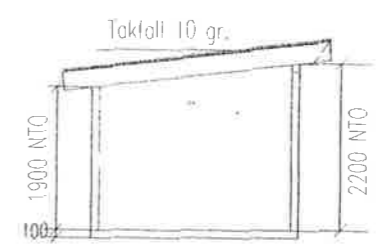
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



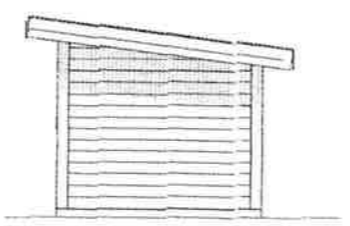
FASADE.....



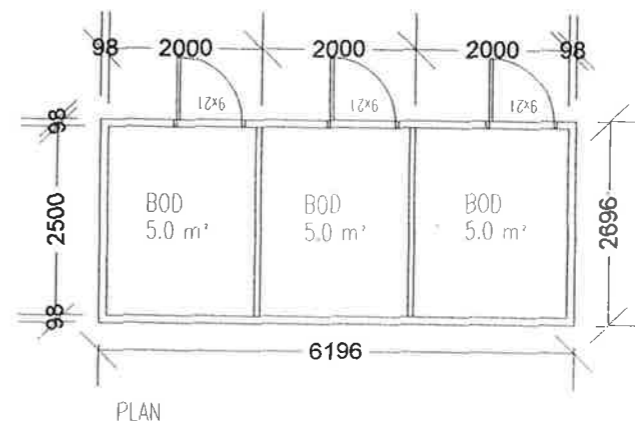
FASADE.....



FASADE.....



FASADE.....



SORT  
BYGG



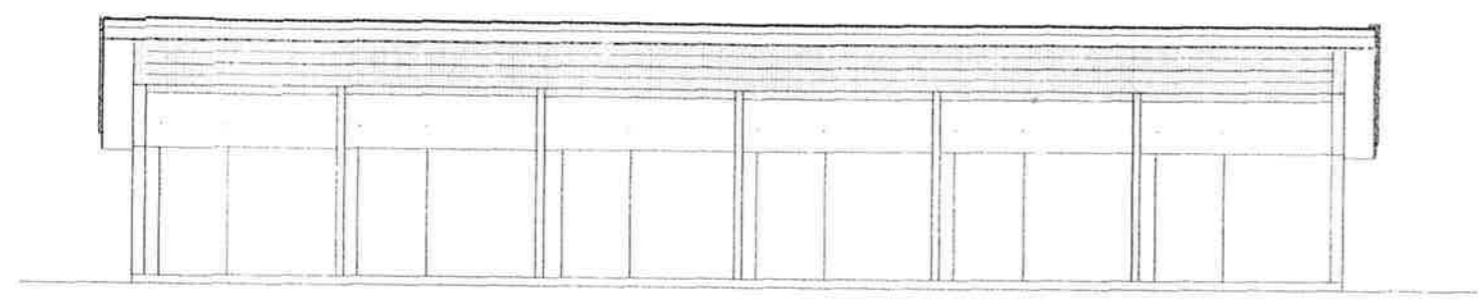
**MESTERHUS**  
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland  
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

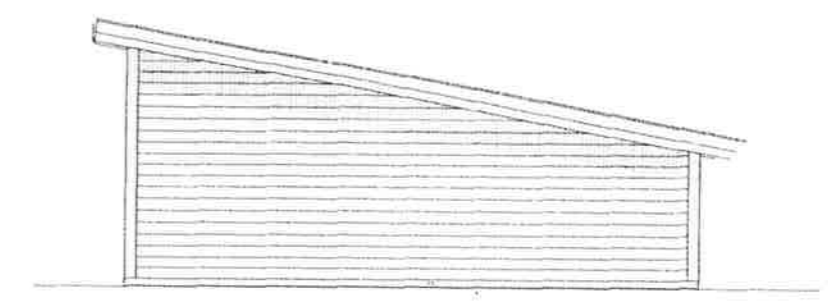
TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarka, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD:	Plan, fasader og snitt	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Uteboder	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATO:	26.10.01
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR:	01

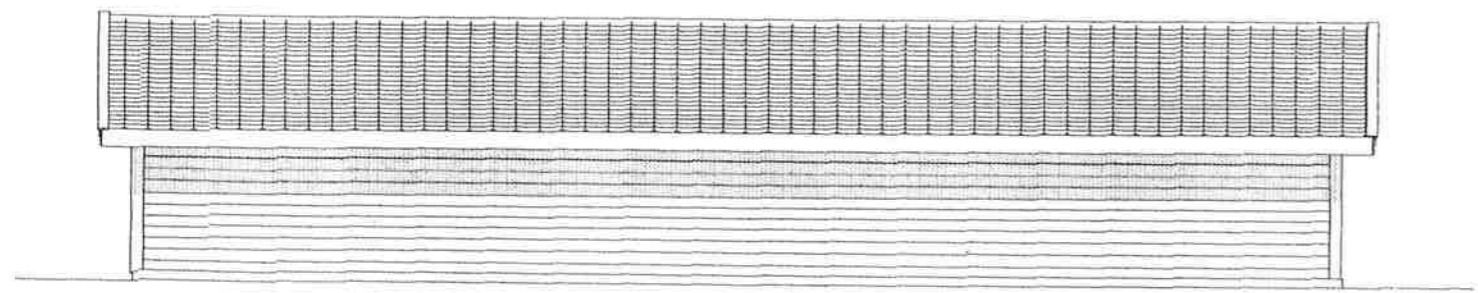
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



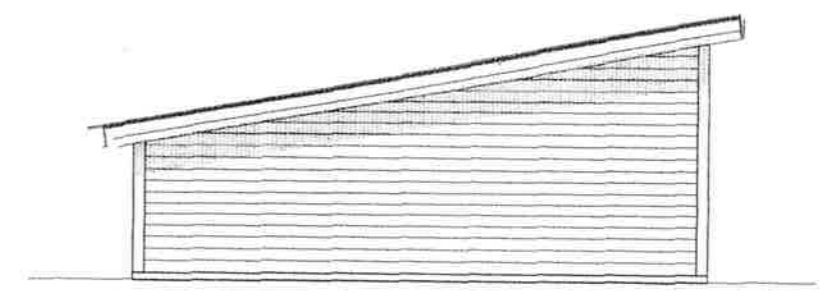
FASADE.....



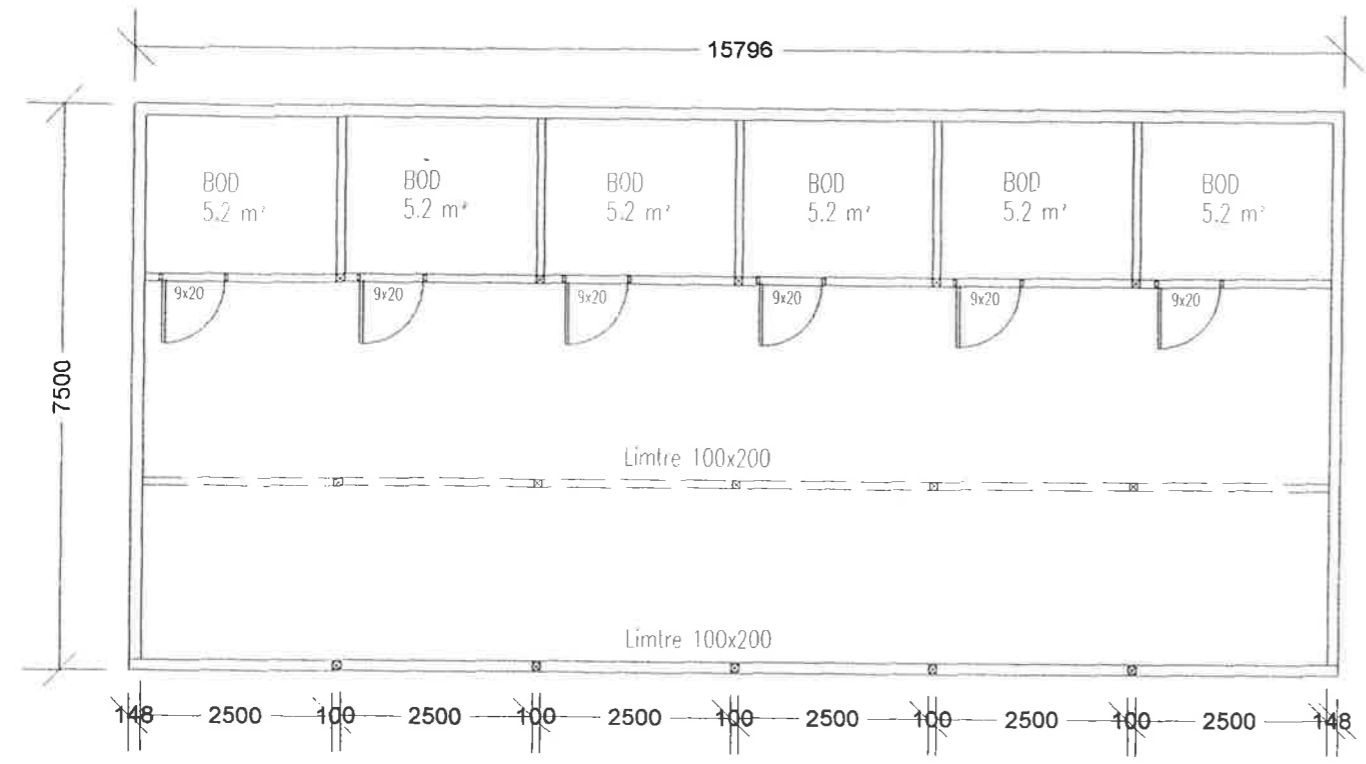
FASADE.....



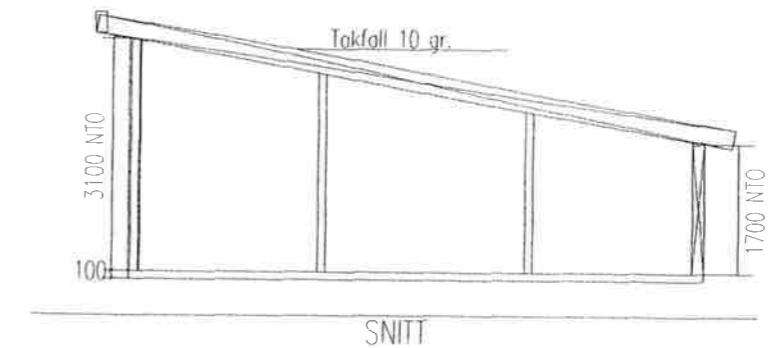
FASADE.....



FASADE.....



PLAN



SNITT



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

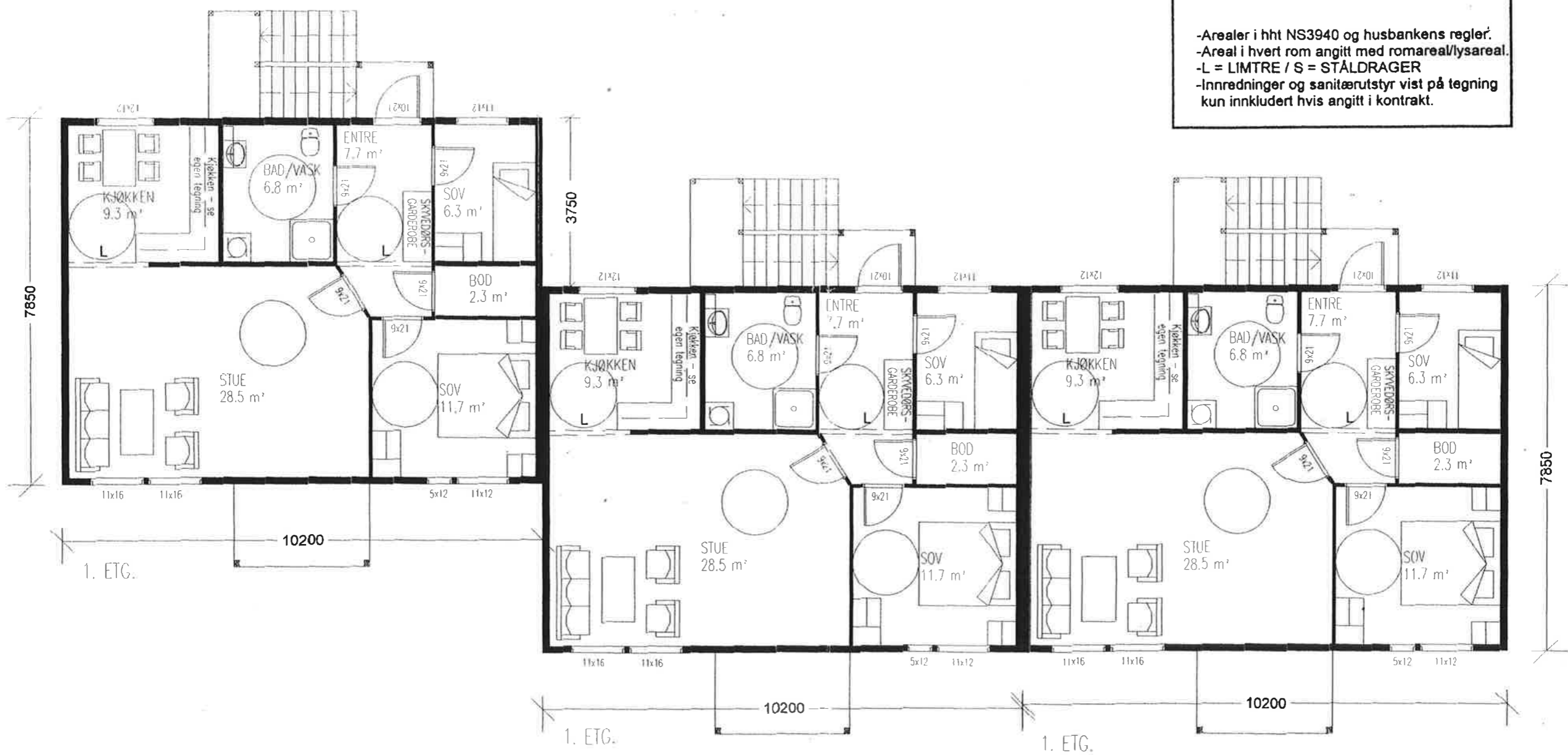
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarka, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD:	Plan, fasader og snitt	MÅL:	1:50
PROSJEKT	Carporter m/bod	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATO:	28.09.01
SIGN:	Rita Hansen	TEGN NR:	01

**ANMERKNINGER:**

- Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
- Areal i hvert rom angitt med romareal/lysareal.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.



AREAL	BRA	BA	BYA
LOFT	46,5	27,9	
2. ETG.	75	75	
1. ETG.	75	75	80,1
SUM	196,5	177,9	80,1

TRE-BO AS KOMMUNTEKNIKK  
BYGGEPLASS: LAMARKVEIEN 8400 SORTLAND



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

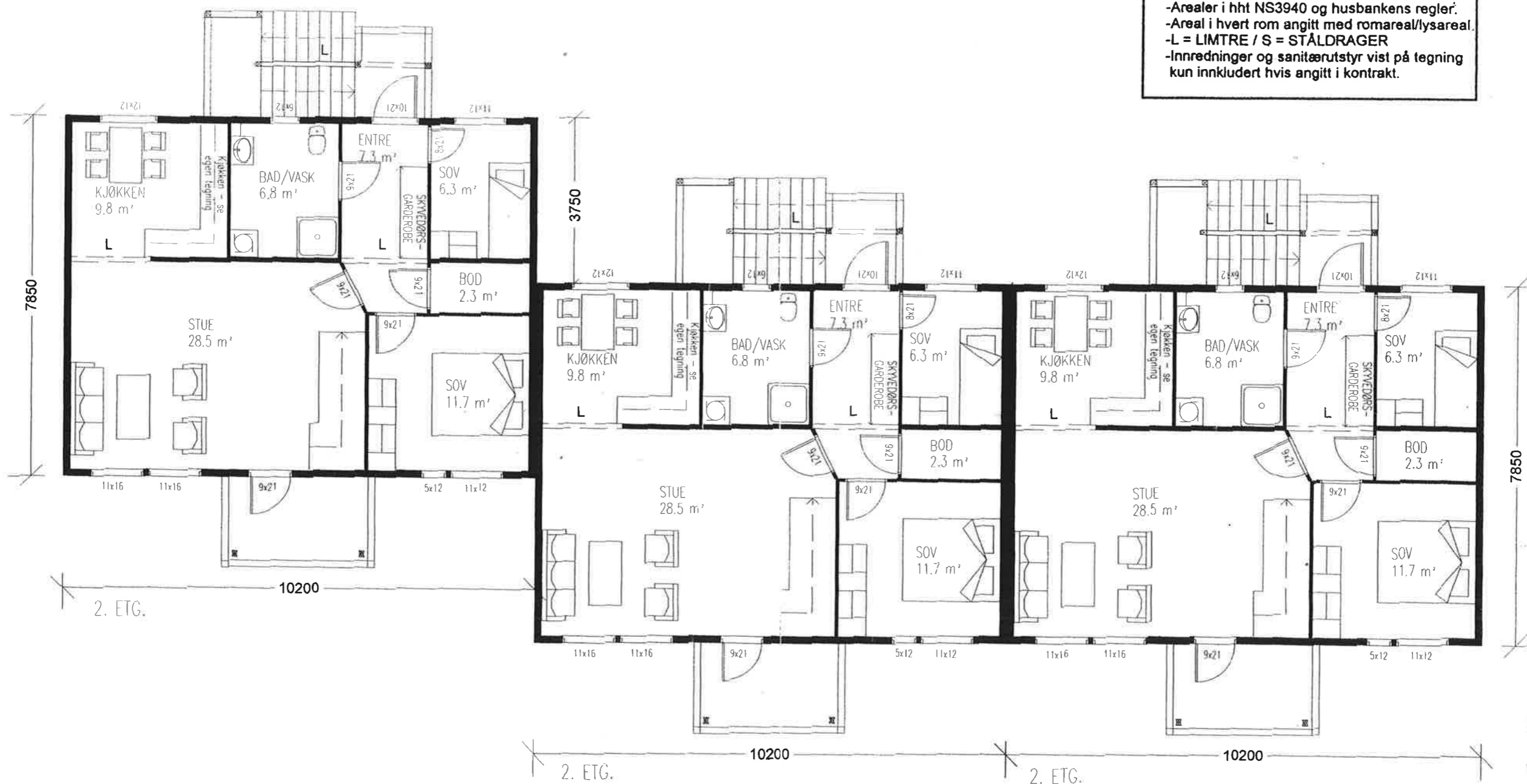
REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.
1	14.01.02	Utvidet entre (gard.skap)	RH
2	11.02.02	Endret utv. trapp	RH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD	Plan, 1. etg.	MÅL	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR.	
ARKITEKT	TRE-BO AS	DATO	27.11.01
		SIGN	RH
		TEGN NR	

**ANMERKNINGER:**

- Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
- Areal i hvert rom angitt med romareal/lysareal.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innrøddinger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.



AREAL	BRA	BA	BYA
LOFT	46,5	27,9	
2. ETG.	75	75	
1. ETG.	75	75	80,1
SUM	196,5	177,9	80,1

RØITLAND KOMPLETT  
BYGGESAKSAVDELING



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

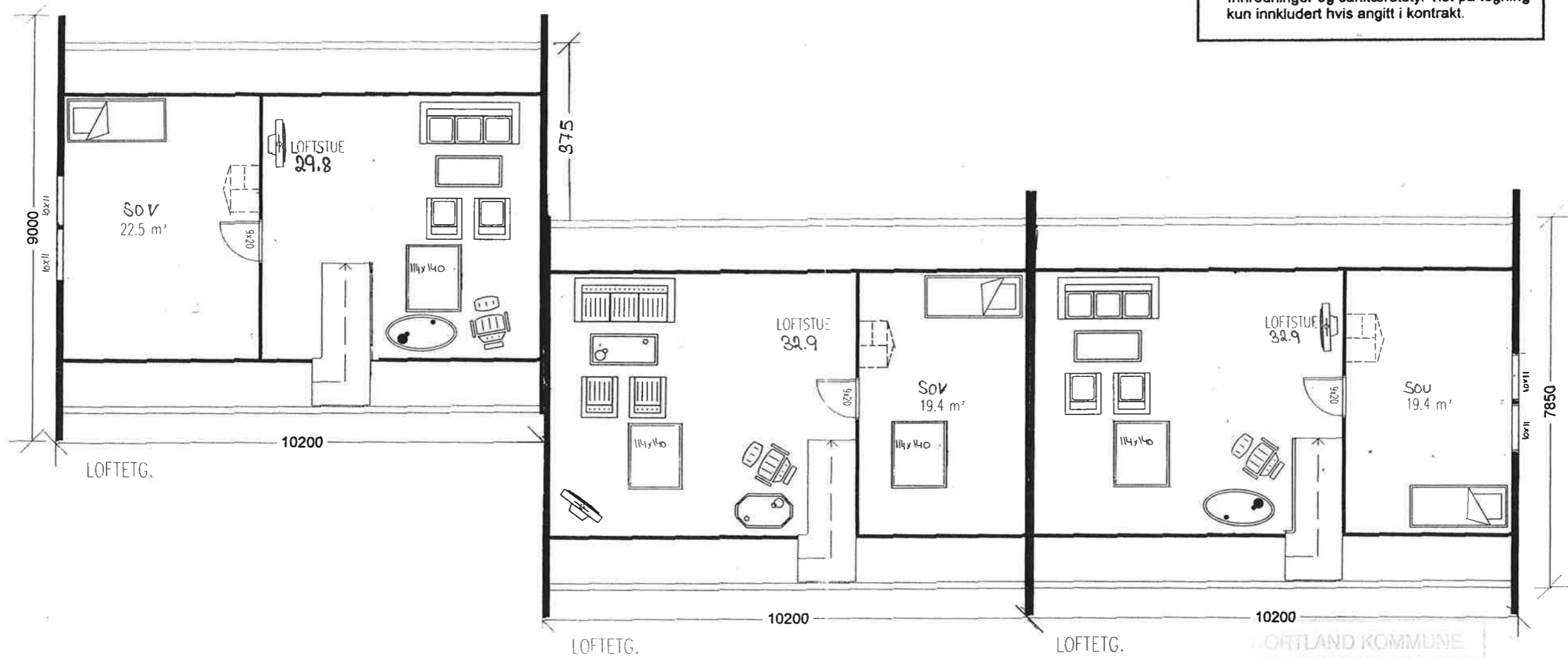
REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.
1	14.01.02	Utvidet entre (gard.skap)	RH
2	11.02.02	Endret utv. trapp	RH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	Plan, 2. etg.	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR.:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATE:	27.11.01
		SIGN:	RH
		TEGN. NR.:	

**ANMERKNINGER:**

- Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
- Areal i hvert rom angitt med romareal/lysareal.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innrøddinger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.



LOFTLAND KOMMUNE  
GGESAKSAVDELINGEN

AREAL	BRA	BA	BYA
LOFT	46,5	27,9	
2. ETC.	75	75	
1. ETC.	75	75	80,1
SUM	196,5	177,9	80,1



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

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.

TILTAKSHAVER: TRE-BO AS  
BYGGEPLASS: Lamarkveien, 8400 Sortland  
KOMMUNE: Sortland

TEGN, INNHOLD: PLAN  
PROSJEKT: Lamarka B 10-11-15  
ARKITEKT: TRE-BO AS  
MÅL: 1:100  
DATO: 27.11.01  
SIGN: RH  
PROSJEKT NR:  
TEGN NR:



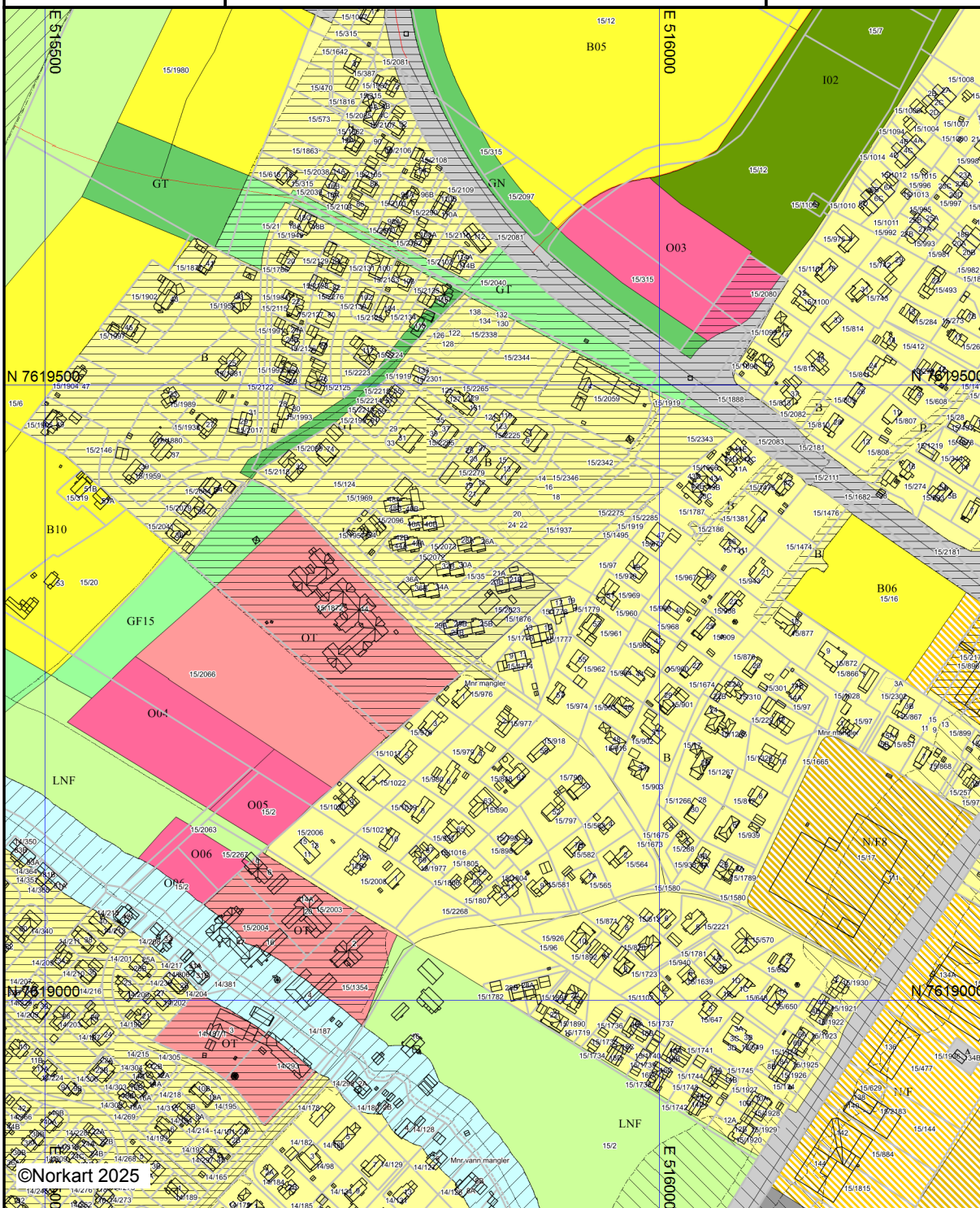
Sortland kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 15/2023/0/6  
Adresse: Seljeveien 25B  
Dato: 28.10.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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



Sortland kommune

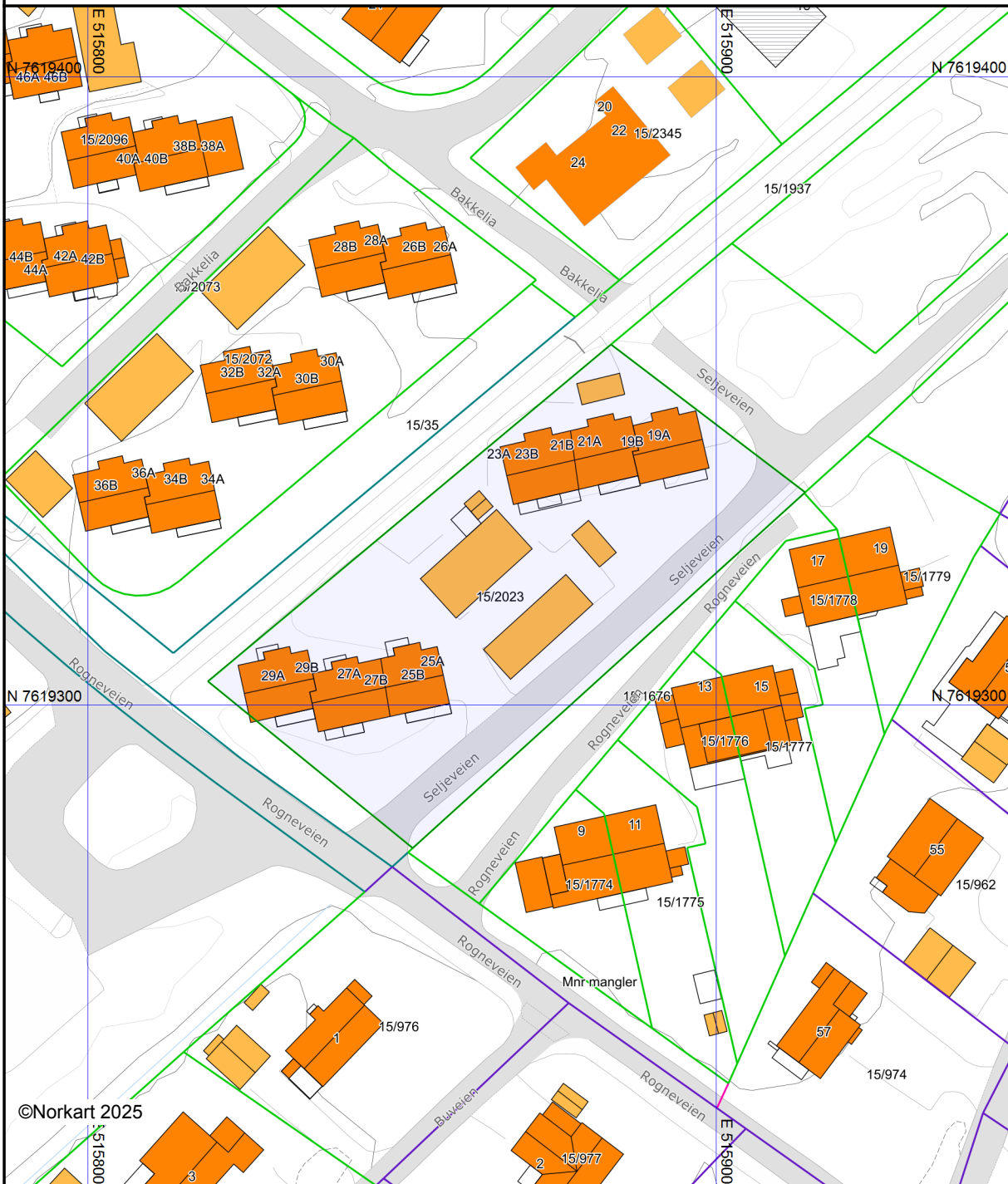
# Grunnkart

Eiendom: 15/2023/0/6  
Adresse: Seljeveien 25B  
Dato: 28.10.2025  
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. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

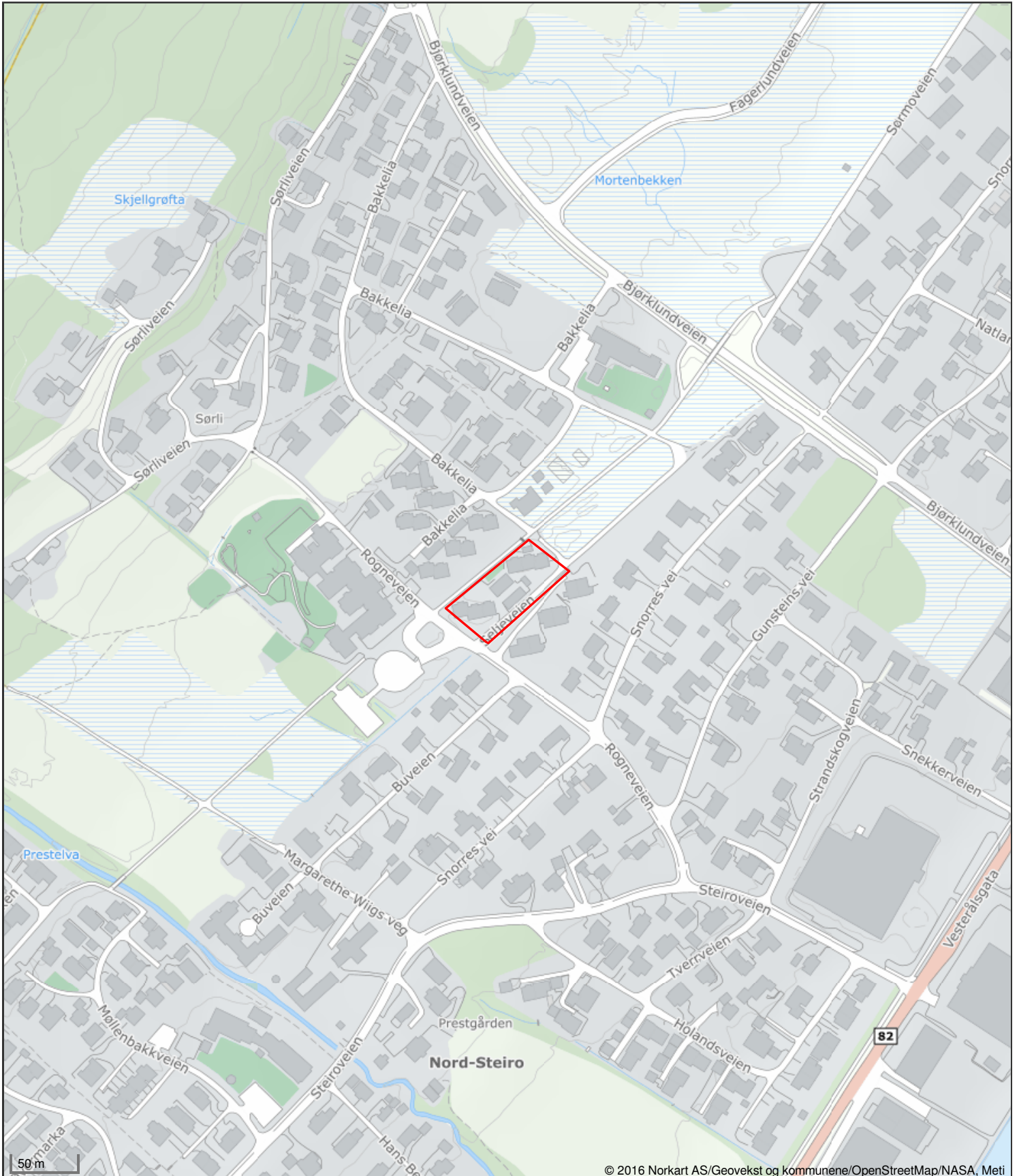


©Norkart 2025

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



# Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2023//





# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 28.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

<b>Kommunenr.</b>	1870	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	2023	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	6
<b>Adresse</b>	Seljeveien 25B, 8403 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.

<b>Id</b>	2014001
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 291 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 1999151 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 3 336 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1968009
<b>Navn</b>	Endret reguleringsplan for del av Lamarkområdet
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.05.1967
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 19 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei</p> <p><b>Delareal</b> 27 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet friområde <b>Utdyp.</b> grøntområde</p>
<b>Id</b>	1999151
<b>Navn</b>	Lamarka Sør
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.11.1999
<b>Bestemmelser</b>	<p>- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/265/RP_1870_151_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/265/RP_1870_151_bestemmelser.pdf</a></p> <p>- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/266/RP_1870_151_bestemmelser_endring.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/266/RP_1870_151_bestemmelser_endring.pdf</a></p>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 712 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig trafikkområde <b>Felt navn</b> VEG 1</p> <p><b>Delareal</b> 2 416 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> B15</p> <p><b>Delareal</b> 9 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Turvei</p> <p><b>Delareal</b> 6 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei</p> <p><b>Delareal</b> 148 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles lekeareal <b>Felt navn</b> FL-4</p>



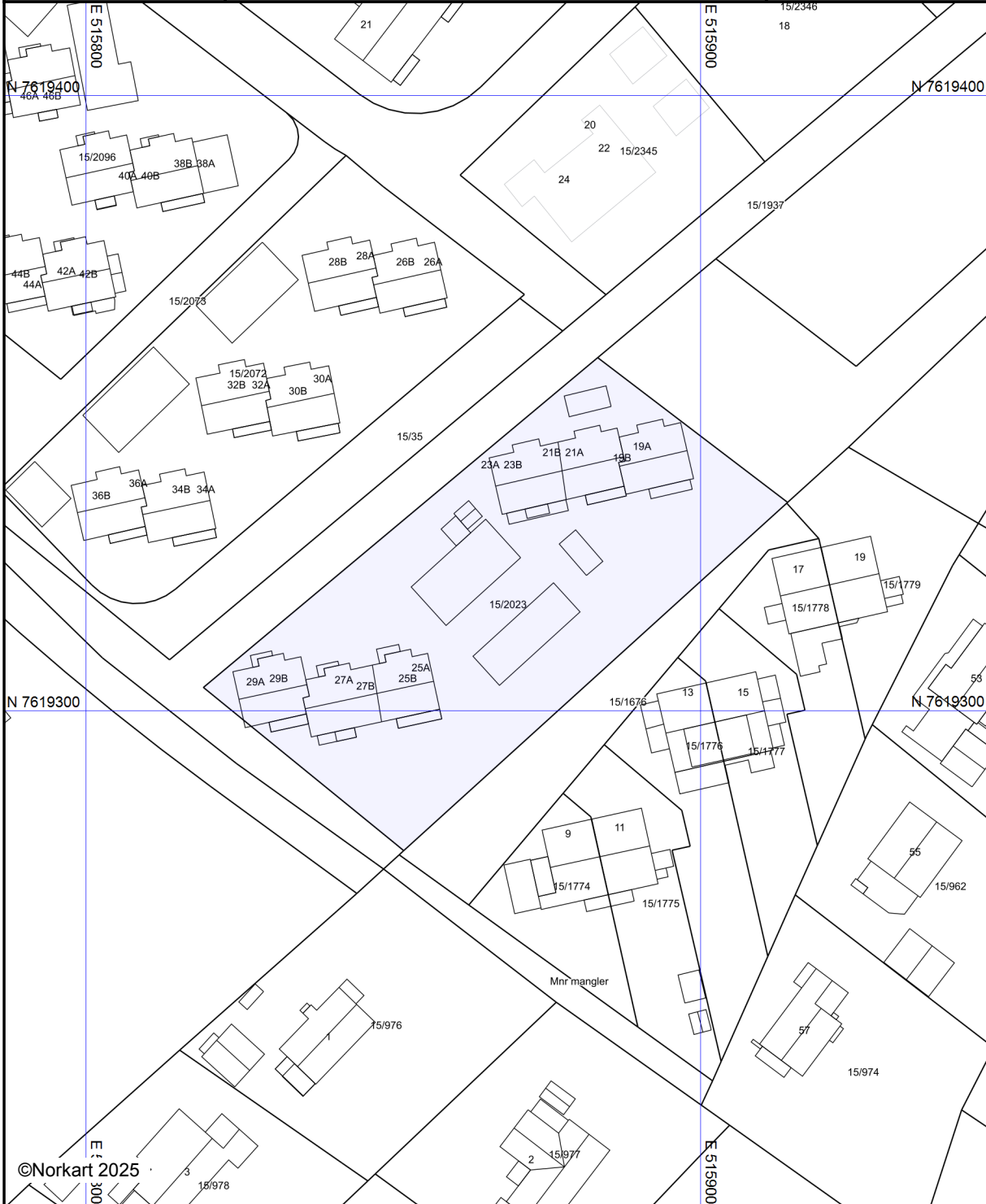
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2023/0/6  
Adresse: Seljeveien 25B  
Utskriftsdato: 28.10.2025  
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



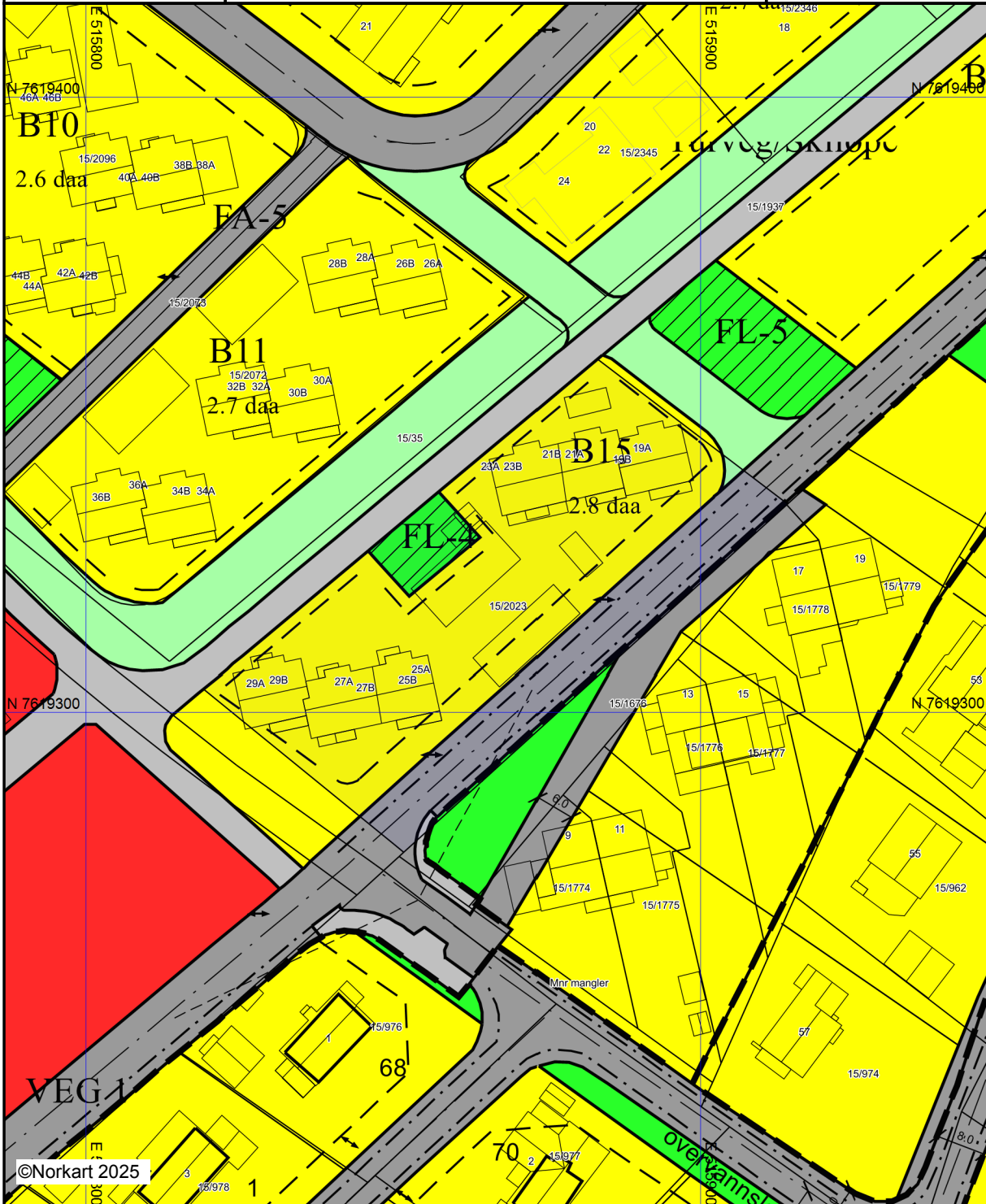
Sortland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2023/0/6  
Adresse: Seljeveien 25B  
Dato: 28.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

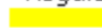
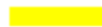



©Norkart 2025




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

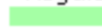

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)



### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Annetfriområde

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .)

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**Mindre vesentlig reguleringsendring av Lamarka Sør, plannr. 151**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
004/03	Teknisk utvalg	27.01.03

**DOKUMENTER I SAKEN**

- |                             |      |            |         |
|-----------------------------|------|------------|---------|
| 1. Kartutsnitt fra plankart |      |            | Vedlagt |
| 2. Planbestemmelser         |      |            | Vedlagt |
| 3. Brev fra Fylkesmannen i  | Dato | 03.12.2002 | Vedlagt |
| 4. Bilder fra området       |      |            | Vedlagt |

**KORT BESKRIVELSE AV SAKEN**

I forbindelse med byggesøknad for Lamarkveien 46 har Sortland kommune mottatt klage på vedtak i saken. Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Nordland. Tilbakemeldingen på kommunens vurderinger har gjort det nødvendig for kommunen å se på reguleringsbestemmelsene for område B8 i reguleringsplan for Lamarka Sør. Da er det bestemmelsene for høydene som er viktig.

**FAKTA I SAKEN**

Bestemmelsene i godkjente plan nr 151 sier følgende:

§2.2...”Eneboliger

I feltene B1-b4, B7,B8, b12-19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje innenfor takflate.

Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.

Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: % BYA er påført plankartet. (For B8 = 20%)”

**VURDERING**

Administrasjonen har gjennomgått byggesakene i Lamarkveien i området B8. Godkjente mønehøyden på de tre boligene som er bygd varierer fra 4.25 – 8.8 m. I tillegg til variasjonen i byggehøyde har vi også stor variasjon i kotene både langs veien og mot øst. Mønehøyde for påklagde byggetiltaket var satt til 7,3 m.

Tomtene langs Lamarkveien i området B8 ligger med veien i vest som høyste punkt på tomtene, og med skrått terreng mot øst. Høydeforskjellen på tomtene varierer fra 2-7m. Se for øvrig vedlagte bilder. Gjennomsnittlig terreng vil ligge fra 1- 3.5m under eksisterende

vei. Terreng egner seg for bygging av underetasje. Alternativet vil være at man fyller opp. Dette vil gi mange forskjellige nivåer på utearealene. Noe man også kan se av bildene. Det er derfor administrasjonens oppfatning at det kan være hensiktsmessig med underetasje her.

Reguleringsbestemmelsene sier at man kan bygge 1 etasjer + 1 etasje under takflaten. I tillegg kan man der terrenget tillater det bygge underetasje. Problemet blir at man ikke får bygge underetasjen fordi maksimal mønehøyde overstiges.

Påklagde byggetiltak har etter administrasjonens skjønn en god og hensiktsmessig terrengtilpassing, men tiltaket er ikke i henhold til plan. Se for øvrig vedlagt tilbakemelding fra Fylkesmannen i Nordland. Dersom tiltaket skal kunne godkjennes må planen endres. Endringen kan skje ved vedtak om tillegg i §2.2 som tillater større mønehøyde der det bygges med underetasje.

Endringen kan vedtas som mindre vesentlig endring fordi dette etter administrasjonen skjønn er en mindre justering av planen. Imidlertid skal eiere/festere som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg. Dette vil bli gjort innen uke 3 pr. brev. I tillegg vil det gjennomføres møter med grunneiere slik at eventuelle problemstillinger skal være kartlagt før behandling i planutvalget. Redegjørelse vil bli gitt i møte. Eventuelle klager vil føre til ny behandling av saken.

### **Konklusjon**

For å få bestemmelser som gir rom for bygging av underetasje i området B8 i plannr. 151, vedtas det mindre vesentlig endring jf. Plan- og bygningsloven §28-1nr 2. Følgende tillegg i §2.2 under byggehøyder foreslås:

*"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."*

### **Innstilling:**

1. Teknisk utvalg som planutvalg vedtar følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene, plannr. 151, Lamarka Sør, § 2.2 under byggehøyder:  
"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."
2. Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

### **Behandling i Teknisk utvalg 27.01.03:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i Teknisk utvalg - 27.01.03:**

1. Teknisk utvalg som planutvalg vedtar følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene, plannr. 151, Lamarka Sør, § 2.2 under byggehøyder:  
"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."

2. Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

Trond Stenhaug  
rådmann

Ottar Skog  
Leder Myndighet

Til underretning og evt. uttalelse:  
Berørte rettighetshavere (Adresser vist på kart)



**MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING  
AV PLAN 151, LAMARKA SØR,  
SORTLAND TETTSTED**

**Vedtatt : 27.01.03**

**Tilføyelse i § 2.2 i underkapittel Eneboliger:**

”Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m.”

Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.97 § 27 – 2, har Teknisk utvalg i møte den 27.01.03, vedtatt mindre vesentlig endring i ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

  
Ingolf Markussen  
Ordfører

  
Ottar Skog  
Leder Myndighet

SORTLAND  
REKVISIT



## **REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR** **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato/sist revidert:

11.09.99

### **§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **§ 1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet for Lamarka sør.

#### **§ 1.2 Reguleringsformål**

Området reguleres til følgende formål etter PBL § 25-1:

##### **Nr. 1 Bygeområder**

- **Boliger**
- **Offentlig formål, skole**

##### **Nr. 3 Offentlige trafikkområder**

- **Kjøreveg**
- **Gang- og sykkelveg/fortau**
- **Annen veggrunn**

##### **Nr. 4 Offentlige friområder**

- **Anlegg for park og lek**
- **Turvei og turvei/skiløype**

##### **Nr. 7 Fellesområder**

- **Felles avkjørsel**
- **Felles parkering**
- **Felles lekeplass**

##### **Nr. 6 Spesialområder**

- **Friluftsområder**
- **Areal for avfallsinnsamling**
- **Bevaringsverdig bolig**

### **§ 2 BYGGEOMRÅDER**

Innenfor byggeområdene skal bebyggelsen ha saltak. Valmet tak er ikke saltak.

#### **§ 2.1 Offentlig bygning, skole:**

Netto tomteareal : 14,2 daa. %-BYA: max 15 %.

Skolens hovedadkomst er fra veg nr. 1. Kjøring på gang- og sykkelvegen er kun tillatt i forbindelse med varelevering, spesialtransport og vedlikehold innenfor skolens område.

På skoleområdets sør-østre del, øst for GSV-1 (g/s-vei nr. 1) opparbeides parkeringsplass for skolen. Av- og påstigning ved henting og bringing av barn til skolen, både skoleskyss og foreldrekjøring, skjer fra snuplass i det samme området. Før det gis tillatelse for anlegg av parkeringsplass og av-/påstigningsplass skal det kreves forelagt egen utenomhusplan.

## § 2.2 Områder for bolig

Planområdet er i bestemmelsene delt opp i feltene B1 – B27.

### Eneboliger

I feltene B1-B4, B7, B8, B12-B19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.

Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: %-BYA er påført plankartet.

### Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B9-B11, B15, B16, B20 – B23, samt B26, tillates tomannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde 8,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 2 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Parkering: Det skal innenfor hvert område avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 plass på hver enkelt tomt.

U-grad: %-BYA = maks 25 %

### Lavblokk, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B17, B24 og B25 tillates lavblokk med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter og mønehøyde 12 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 3 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Parkering: Det skal innenfor vært område avsettes 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: %-BYA = maks. 30 %

## § 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Før opparbeidelse eller omarbeiding av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Bjørklundvegen.

## § 4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

### § 4.1 Offentlig lekeplass

#### Område Lek

Offentlig lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

## § 4.2 Turveger

### Område Turveg

Området skal disponeres til turveg og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for området bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende grøfter skal holdes åpne. Før det gis brukstillatelse til boligene i tilstøtende boligområder, skal turvegen være opparbeidet.

### Område Turveg/skiløype

Området skal disponeres til turveg/skiløype og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for området bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende grøfter skal holdes åpne. Før det gis brukstillatelse til boligene i tilstøtende boligområder, skal turvegen/skiløypen være opparbeidet.

## § 4.3 Område Park/lek

Området Park/lek skal disponeres til parkformål og lek. Eksisterende trær, øvrig vegetasjon, og landskap skal bevares. Det tillates etablert tekniske anlegg (rørledninger, kabler osv.) i henhold til planer godkjent av kommunen. Øvrige inngrep tillates ikke i området.

## § 5 FELLESONMRÅDER

### § 5.1 Felles adkomstveger

Felles adkomst må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FA-1 Felles adkomst for boligområde B1, samt del av B2.

FA-2 Felles adkomst for boligområde B3.

FA-3 Felles adkomst for østre del av B7, del av B8, samt vestre del av B13 og B14.

FA-4 Felles adkomst for østre del av B9 samt vestre del av B10.

FA-5 Felles adkomst for østre del av B10 og vestre del av B11.

FA-6 Felles adkomst for østre del av B13 og B14, samt for B18 og B19.

FA-7 Felles adkomst for B20 samt vestre del av B21.

FA-8 Felles adkomst for østre del av B21 samt vestre del av B22.

### § 5.2 Felles parkering

Felles parkering må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FP-1 Felles parkering for boligområde B17.

FP-2 Felles parkering for boligområde B25.

FP-3 Felles parkering for boligområde B24.

### § 5.3 Felles lekeplass

Nærlekeplass/fellesområde skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

FL-1	Felles nærlekeplass for boligområdene B1, B2 og B3.
FL-2	Felles nærlekeplass for boligområdene B7, B8, B13 og B14.
FL-3	Felles nærlekeplass for boligområdene B9, B10, B11 og B28.
FL-4	Felles nærlekeplass for boligområde B15.
FL-5	Felles nærlekeplass for boligområde B16.
FL-6	Felles nærlekeplass for boligområde B17.
FL-7	Felles nærlekeplass for boligområde B25.
FL-8	Felles nærlekeplass for boligområde B26.
FL-9	Felles nærlekeplass for boligområdene B12, B20-B23.
FL-10	Felles nærlekeplass for boligområdene B18, B19 og B24.

## § 6 SPESIALOMRÅDER

### § 6.1 Friluftsområder

Område SP-1, SP-2 og SP-3 Friluftsområder  
Arealene skal benyttes som friluftsområder/grønne lunger i tilknytning til de store landbruks- og friluftsområdene i Lamarka.

### § 6.2 Areal for avfallsinnsamling

Arealet skal benyttes som oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling, samt plassering av evt. postkassestativ.

### § 6.3 Bevaring

Gammelt hus med hage (SP-5) skal i størst mulig grad bevares. Eventuell ombygging skal skje i tråd med datidens byggeskikk.

## § 7 KRAV TIL UTBYGGINGSREKKEFØLGE

### § 7.1 Byggetrinn I

Områdene B1-B4 samt tomterekken inntil Lamarkvegen i område B7 og B8, kan bygges ut med atkomst via dagens Lamarkveg. Før utbygging tar til må Lamarkvegen rustes opp i henhold til reguleringsplanens geometriske standard, og snuplassen ved B3 og areal for avfallsinnsamling og postkassestativer være opparbeidet.

## § 7.2 Byggetrinn II

Når planområdet for øvrig skal bygges ut skal bygge- og anleggstrafikk skje via planlagte trase for Bjørklundvegen. Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende elementer være utført:

1. Bjørklundvegen fra E10 til og med krysset med Lamarkvegen sør, inklusiv planlagte kryssomlegninger.
2. Gang- og sykkelveg fra E10 til krysset med veg nr. 2.
3. Bygge vegkrysset mellom veg nr. 1 og Lamarkvegen og skilte Lamarkvegen som gang- og sykkelveg fra veg nr.1 til rundkjøring ved B3.
4. Separat gang- og sykkelveg fra Lamarkvegen til Sørmovegen

## § 8 FELLESEBESTEMMELSER

### § 8.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med utbygging skal skje mest mulig skånsomt. Fylling skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende trær eller trærgrupper som er verdifull på grunn av størrelse/omfang, plassering, e.l., søkes bevart.

### § 8.2 Form og materialbruk

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, samt harmonisk utforming. Bygningsrådet kan stille krav til materialbruk og utforming.

### § 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

I de byggefeltene der det er stilt krav om bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for angjeldende byggefelt med tilhørende fellesareal, jfr. § 5. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og mellom annet vise/angi:

- plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering, både kotehøyde og høyde til ferdig planert terreng, bebyggelsens høyde og møneretning.
- arealbruk, herunder adkomster, byggesoner, uteoppholdsareal og parkeringsplasser, samt avgrensing av tomter og fellesareal. MUA pr. boligenhet angis.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles private arealer, herunder terrengplanering, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer der terrengforholdene krever slike tiltak. Høyder og materialbruk på utearealer, herunder eksisterende og nytt terreng vist med koter på kart.
- eksisterende og ny vegetasjon / beplantning.
- samordna infrastruktur (ledningsanlegg og veier), med VA-plan (overvann, spillvann, vann)
- evt. støyskjerming.
- dokumentasjon av grunnforhold
- sol og skyggediagrammer kan kreves i særskilte tilfelle
- søppelhåndtering

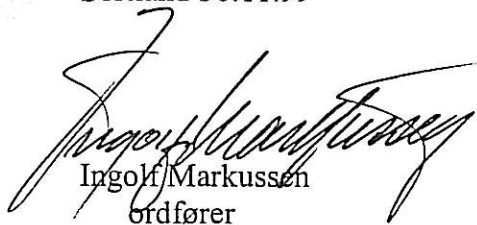
Som bilag til planen skal det foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk, fargevalg eller andre kriterier som skal følges for å ivareta innbyrdes tilpasning og harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskap. Evt. etappevis opparbeidelse skal vises.

### **REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR, SORTLAND KOMMUNE**


I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endringer senest 28.06.1996, § 27-2 pkt. 1, har Sortland kommunestyre i møte den xx.yy.zz. i sak nn/zz, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser

Reguleringsplan og bestemmelser er i henhold til kommunestyrets vedtak.

Sortland 30.11.99



Ingolf Markussen  
ordfører



Kjersti L. Løkse  
teknisk sjef