Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bakkelia 19, 8403 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 2279, snr. 8

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12981-1286 **Referansenummer:** UH8792

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.

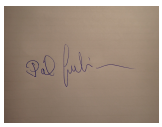
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 i etablert boligfelt. Lite slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekke av steinbelagte metallplater (Isola Powertek), besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket av snø på befaringen.
Takrenner og nedløp i metall.
Yttervegger av bindingsverk i tre, isolert med ca 20 cm isolasjon.
Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør med smalt glassfelt.
Dør med stort glassfelt fra stue til veranda.
Tett boddør fra svalgang til utvendig bod.
Veranda i tre mot sørøst, adkomst fra stue.
Utvendig, felles trapp i tre fra bakkenivå til svalgang utenfor leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Gulv: Flis i entré, bad/vaskerom og teknisk rom. Parkett i resterende rom.
Vegger: Malte plater/fabrikkmalte plater, våtromsplater på bad/vaskerom.
Himling: Ferdigmalte himlingsplater i alle rom.

I utvendig bod er det sponplater på gulv og OSB-plater på vegg mot leiligheten og i tak.

Etasjeskiller i tre, utført som brann- og lydskille.

Malte glatte dører. Skyvedør med stort glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Flate terskler.
Spotter i tak i entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Boligen har gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme i stue/kjøkken, bad/vaskerom og entré.
Ca1,95 m garderobeskap med skyvedører i entré. Speil i en dør.
1,5 m garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom. Speilfelt i begge dørene. Innredning med faste hyller, heng og skuffer.
Noen hyller i boder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom er bygd opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på selve utførelsen.
Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i tak.
Rommet har flis på gulvet. Oppvarming er med vannbåren varme. Ca 25-26 mm fall fra dør til sluk.
Det er plastsluk i rommet. Smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med servant (Geberit), skap med speil og integrert lys over vask. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne (Geberit).
Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra bod/teknisk rom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette hvite fronter. Benkeplate i "stein" (kompositt-materiale). Ca 4,7 m benk inkl ca 85 cm underlimt vask med 1,5 kum og avrenning. Integrert oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 5,55 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Flis over benk.
Frittstående "øy" på ca 0.77x1,26 m.

Hjemmelshaver opplyser om at komfyr følger med.
Etter avtale kan også øya følge med.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør-i-rør system. Rør-i-rør skap med stoppekran i teknisk rom.
Synlige innvendig avløpsrør er i plast. Det kan ikke utelukkes at det er brukt andre materialer i skjulte rør, mtp brannsikkerhet.
Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten (Flexit) er plassert ut utvendig bod.
Det er montert sluk i teknisk rom.
Leiligheten har vannbåren varme. Varmesentral og fordelerskap i teknisk rom.
Vannbåren varme sørger også for varmt tappevann (leiligheten har ikke VV-bereder).
Normalt el-opplegg fra byggeår.
Ifølge hjemmelshaver er det feil på en stikkontakt i stua (stikk over vindu til venstre for verandadør), samt på lys på veranda.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent, men en eventuell fremtidig utbedring vil falle inn under sameiet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

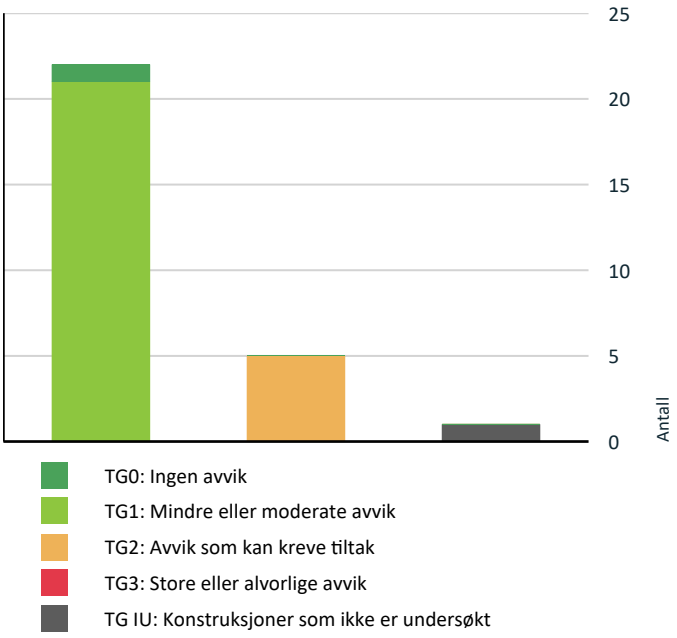
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** 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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av steinbelagte metallplater (Isola Powertek), besiktiget fra bakkenivå.
Taket var dekket av snø på befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre, isolert med ca 20 cm isolasjon.
Utvendig kledd med liggende kledning.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Inngangsdør med smalt glassfelt.
Dør med stort glassfelt fra stue til veranda.
Tett boddør fra svalgang til utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør er noe skjev i karm, tar så vidt i terskel.
Verandadør har seget litt, men tar ennå ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører bør justeres.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre mot sørøst, adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig, felles trapp i tre fra bakkenivå til svalgang utenfor leiligheten.



Utvendig, felles trapp

TG 1 Utvendig bod

I utvendig bod er det sponplater på gulv og OSB-plater på vegg mot leiligheten og i tak.

Tilstandsrapport



Bod ved inngangsparti

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater
Gulv: Flis i entré, bad/vaskerom og teknisk rom. Parkett i resterende rom.
Vegger: Malte plater/fabrikkmalte plater, våtromsplater på bad/vaskerom.
Himling: Ferdigmalte himlingsplater i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre merker i gulv på kjøkkenet.
Skade på veggplater i teknisk rom, under varmesentral. Ifølge tidligere rapport er dette en garantisak som entreprenør har bekreftet skulle utbedres. Skaden er "flikket på", men er ikke utbedret. Skaden er uansett liten.
Relativt stor glipp mellom gulv og gulvlist i bod/teknisk rom.
Stedvis enkelte merker i vegg etter skruer/stifter, f.eks over dør i bod/teknisk rom.
Merker i himling i stue etter tidligere innfesting av taklys.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvlist i bod/teknisk rom kan justeres, evt fuges.
Ellers mindre, lokale tiltak.



Stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre, utført som brann- og lydskille.
Noe mindre "gynging" i etasjeskiller på bad/vaskerom.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedør med stort glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Flate terskler.

Dør mellom entré og teknisk rom tar i karm og bør justeres.
Dørblad til største soverom er litt skjev ut/inn.
Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 før dører.

TG 1 Varme generelt

Boligen har gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme i stue/kjøkken, bad/vaskerom og entré.

TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i tak i entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TG 1 Skap og reoler

Ca1,95 m garderobeskap med skyvedører i entré. Speil i en dør.
1,5 m garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom. Speilfelt i begge dørene. Innredning med faste hyller, heng og skuffer.
Noen hyller i boder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom er bygd opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på selve utførelsen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis mindre avvik i fuge mellom bunnlist og veggplate.
I hovedsak liten eller ingen avstand mellom bunnlist og sokkelflis. Dette kan på sikt medføre riss/sprekker i sokkelflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avvik i fuger er ikke et vesentlig avvik så lenge det benyttes dusjkabinett. Hvis det skal benyttes dusjhjørne (dusjing rett på vegg) må fuger gås over og utbedres.



Eksempel på avvik i fuger og manglende avstand mellom bunnlist og sokkelflis

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flis på gulvet. Oppvarming er med vannbåren varme. Ca 25-26 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Begynnende oppsprekking i fuge mellom sokkelflis og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger bør gås over og ved behov utbedres.

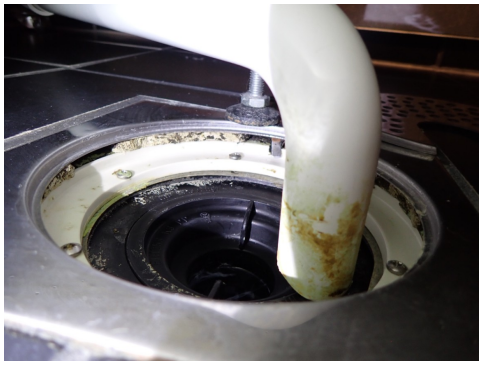


Begynnende oppsprekking

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet. Smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk bad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant (Geberit), skap med speil og integrert lys over vask. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne (Geberit). Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Hjemmelshaver sier at et av hjulene på dør til dusjkabinett av og til "hopper ut av sporet".



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra bod/teknisk rom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med slette hvite fronter. Benkeplate i "stein" (kompositt-materiale). Ca 4,7 m benk inkl ca 85 cm underlimt vask med 1,5 kum og avrenning. Integrert oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr.
Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 5,55 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Flis over benk.
Frittstående "øy" på ca 0.77x1,26 m.

Hjemmelshaver opplyser om at komfyr følger med.
Etter avtale kan også øya følge med.



Kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør system. Rør-i-rør skap med stoppekran i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendig avløpsrør er i plast. Det kan ikke utelukkes at det er brukt andre materialer i skjulte rør, mtp brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Disse leilighetene er ikke utstyrt med separate, innvendig stakepunkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuell staking må skje fra utvendig kum, eller evt fra innvendig sluk.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten (Flexit) er plassert ut utvendig bod.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert sluk i teknisk rom.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme. Varmesentral og fordelerskap i teknisk rom.
Vannbåren varme sørger også for varmt tappevann (leiligheten har ikke VV-bereder).

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.

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

Normalt el-opplegg fra byggeår.
Ifølge hjemmelshaver er det feil på en stikkontakt i stua (stikk over vindu til venstre for verandadør), samt på lys på veranda.

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.
   2016 Byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent, men en eventuell fremtidig utbedring vil falle inn under sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er naturlig å tro at dokumentasjon på radon ble levert av utbygger ifm med byggesøknad.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

En eventuell endring av rekkverk vil sannsynligvis måtte skje i regi av sameiet.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Enkel

Vedlikehold
Normalt

Beskrivelse
Carport i rekke (lengst mot sør). Støpt dekke. Bak- og sidevegger i lettklinker (under bakkenivå) og treverk med liggende kledning. Taktekke av steinbelagte metallplater (Isola Powertek).
Postkassestativ på ene kortveggen, oppstilling for søppelkasser på den andre.
Areal for carport er ca 15 m2 BRA.
I følge referat fra tidligere årsmøte (25.05.2022) er det bedt om tilbud på å installere ladere for el-bil. Nøyaktig omfang eller fremdrift kom ikke frem av referatet.

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

79 m²/74 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Teknisk rom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 350 000

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	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkelia 13 ,8403 SORTLAND 70 m²	2017	2 sov	26-10-2023	2 990 000	**3 040 000**		3 040 000	**43 429**
2	Bakkelia 11 ,8403 SORTLAND 69 m²	2016	2 sov	17-01-2023	2 800 000	**2 900 000**		2 900 000	**42 029**
3	Bakkelia 25 ,8403 SORTLAND 69 m²	2016	2 sov	16-12-2024	3 150 000	**3 050 000**		3 050 000	**41 216**
4	Bakkelia 23 ,8403 SORTLAND 70 m²	2016	2 sov	04-04-2022	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**40 714**
5	Bakkelia 21 ,8403 SORTLAND 70 m²	2016	2 sov	21-01-2026	3 150 000	**2 950 000**		2 950 000	**39 865**
6	Bakkelia 37 ,8403 SORTLAND 85 m²	2019	2 sov	09-03-2022	3 380 000	**3 350 000**		3 350 000	**39 412**
7	Bakkelia 21 ,8403 SORTLAND 70 m²	2016	2 sov	03-08-2023	2 950 000	**2 875 000**		2 875 000	**38 851**
8	Bakkelia 35 ,8403 SORTLAND 85 m²	2019	2 sov	09-08-2022	3 290 000	**3 300 000**		3 300 000	**38 824**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		1 000
Fellesutgifter	Kr.		12 000
Kommunale avgifter inkl eiendomsskatt (stipulert for 2026)	Kr.		12 016
Renovasjon 190 l	Kr.		6 098
Innvendig vedlikehold	Kr.		1 000
Bredbånd fra VKBB	Kr.		14 604
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**46 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 950 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 030 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

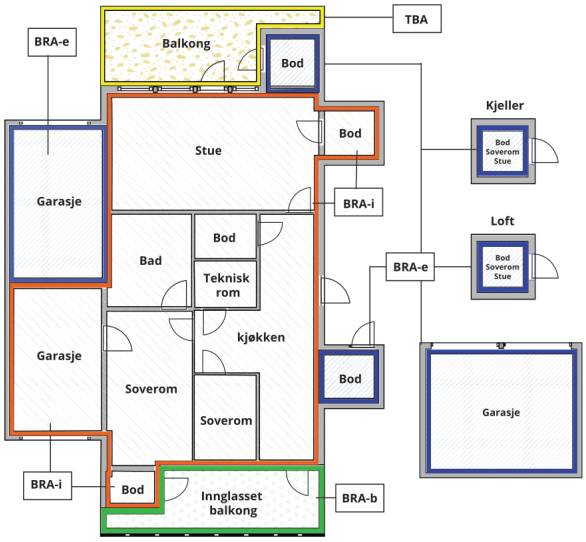
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74	5		79	10
SUM	**74**	**5**			**10**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Utvendig bod utgjør i overkant av 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for carport (ca 15 m2) regnes normalt ikke med i bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	9
Carport	0	0

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2279		8	2640 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bakkelia 19

Hjemmelshaver
Sigurd Voktor Pedersen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Bakkelia Boligtun	1 / 12	Lene Ramstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/seksjonen ligger i 2.etg i leilighetsbygg i sentrumsnært boligfelt i Bakkelia, like sør for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tilnærmet plan tomt, i 2 nivåer. Øverste nivå med innkjørsel og asfaltert parkeringsareal. Boligen står på nederste nivå, med plen/grøntareal og asfalterte internveier.
Ifølge vedtektene disponerer seksjon 8 en utvendig parkeringsplass, i tillegg til parkering i carport.

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.
En eventuell montering av elbil-ladere kan medføre noe forhøyet fellesutgift.

Bebyggelsen

I tillegg til selve leiligheten (med utvendig bod), hører det med carport. Omkringliggende bebyggelse er 4-mannsboliger av tilsvarende karakter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..		Fullverdi		

Kommentar
Forsikring betales gjennom felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Vedtekter	26.10.2015		Gjennomgått	10	Nei
Grunnbokutskrift	18.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO			Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	21.01.2015		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	Hadde byttet om S- og P-rom i oversikt.

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UH8792

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.01.2026 09:24
Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 09:24

GÅRDSKART 1870-15/2279/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2279/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

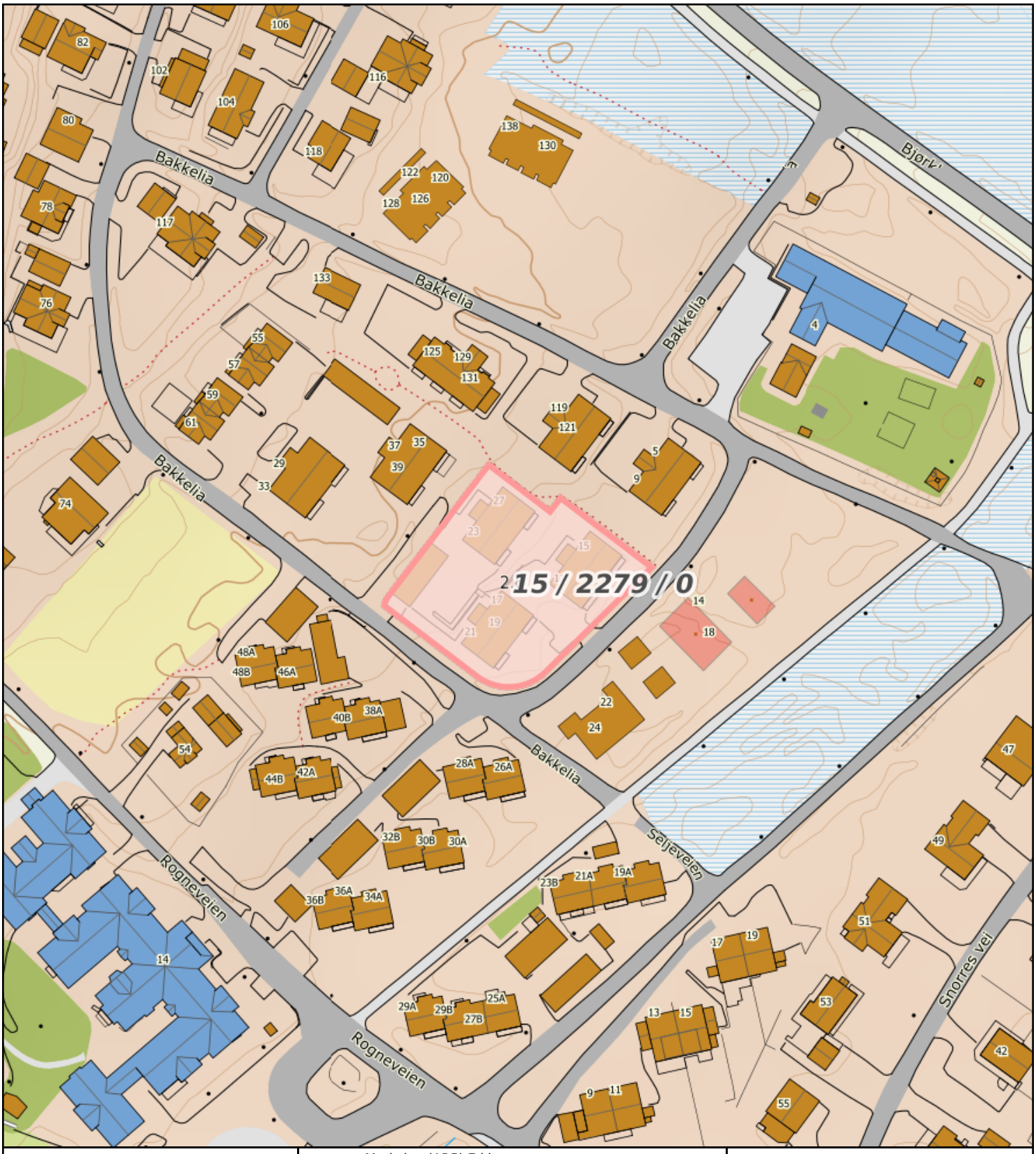
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.6	2.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.6	2.6

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 19.01.2026 09:25

Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 09:24

GÅRDSKART 1870-15/2279/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2279/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.6	2.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.6	2.6

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m
Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.01.2026 09:25
Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 09:24

GÅRDSKART 1870-15/2279/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2279/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	2.6	2.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2.6	2.6

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Bakkelia 19, 8403 SORTLAND

31 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bakkelia 19	Bakkelia 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

overtok eiendommen 28.11.2022

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 bodd i leiligheten under hele perioden som eier av bolig.

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Sigurd Voktor

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på styring av varmeanlegg. Leilighet ble ikke varmet opp.
VVS installasjon as utførte reparasjon og bestilling av ny del for å erstatte den som var ødelagt.

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**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Feil på styring av varmeanlegg. Leilighet ble ikke varmet opp. VVS installasjon as utførte reparasjon og bestilling av ny del for å erstatte den som var ødelagt.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS installasjon as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fugene i mellom flisene på kjøkkenveggen er ulike på flere områder av veggen og var slik da overtakelse ble utført. Usikkert om dette er relatert til spørsmålet.

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 85654775

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pedersen, Sigurd Voktor	**2026-01-31**

Identification

bankID Pedersen, Sigurd Voktor

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pedersen, Sigurd Voktor	31/01-2026 16:26:13	BANKID

Bakkelia 19

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	2 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	17 min 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	18 min 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	17 min 1.6 km
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	8 min
PWR UP - Coop Sortland	8 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

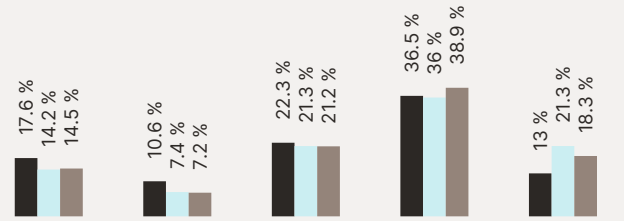
Opplevd trygghet

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	2 min 0.2 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	9 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	8 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	17 min 1.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

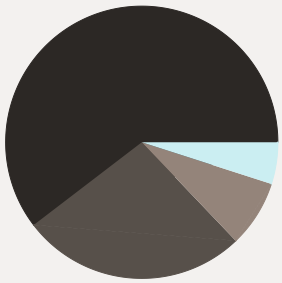
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Lamarka skole Ballspill	4 min 0.3 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	9 min 0.9 km
Frisk Sortland	18 min
Feel24 Kjøpmannsgata	18 min

Boligmasse

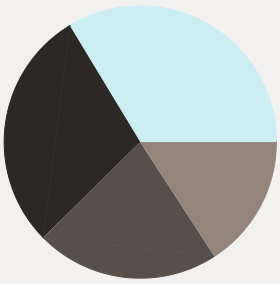


- 61% enebolig
- 5% rekkehus
- 8% blokk
- 27% annet

Varer/Tjenester

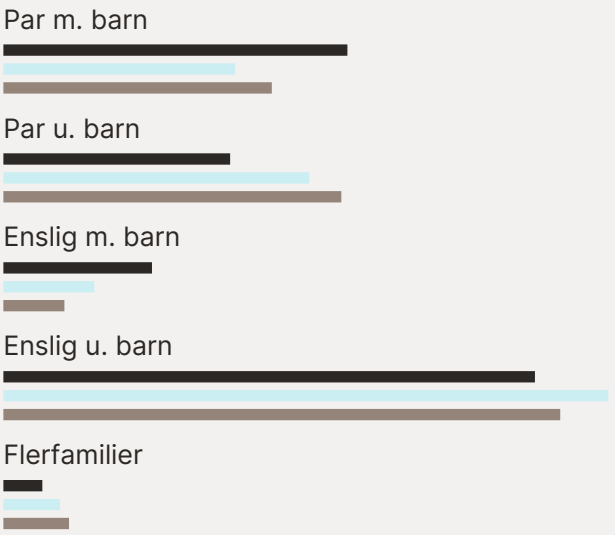
Sortland Senter	18 min
Apotek 1 Sortland	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

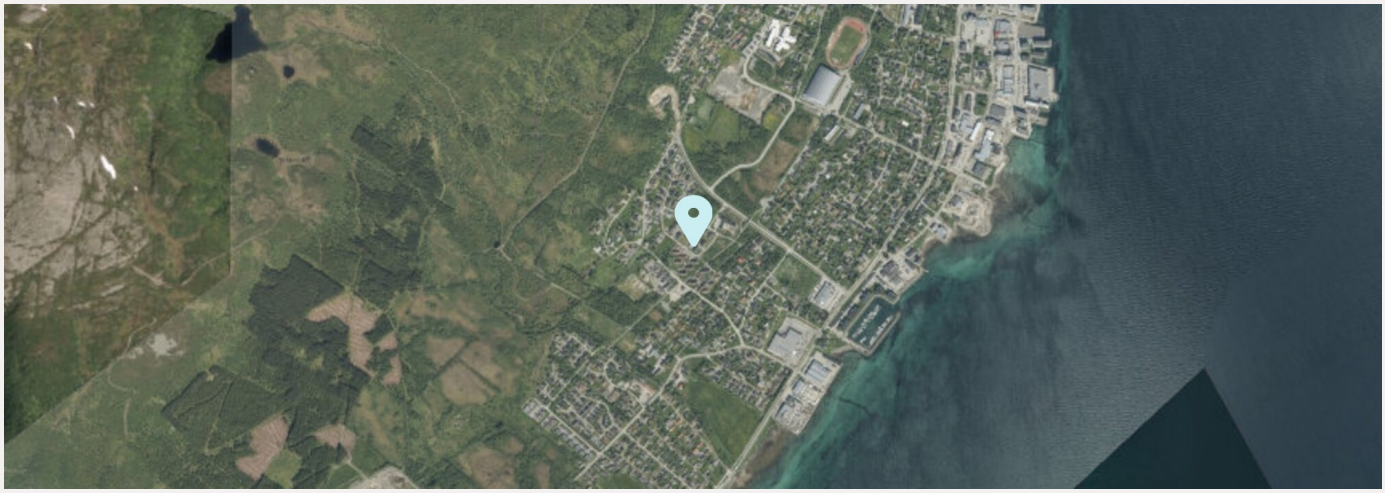
Familiesammensetning

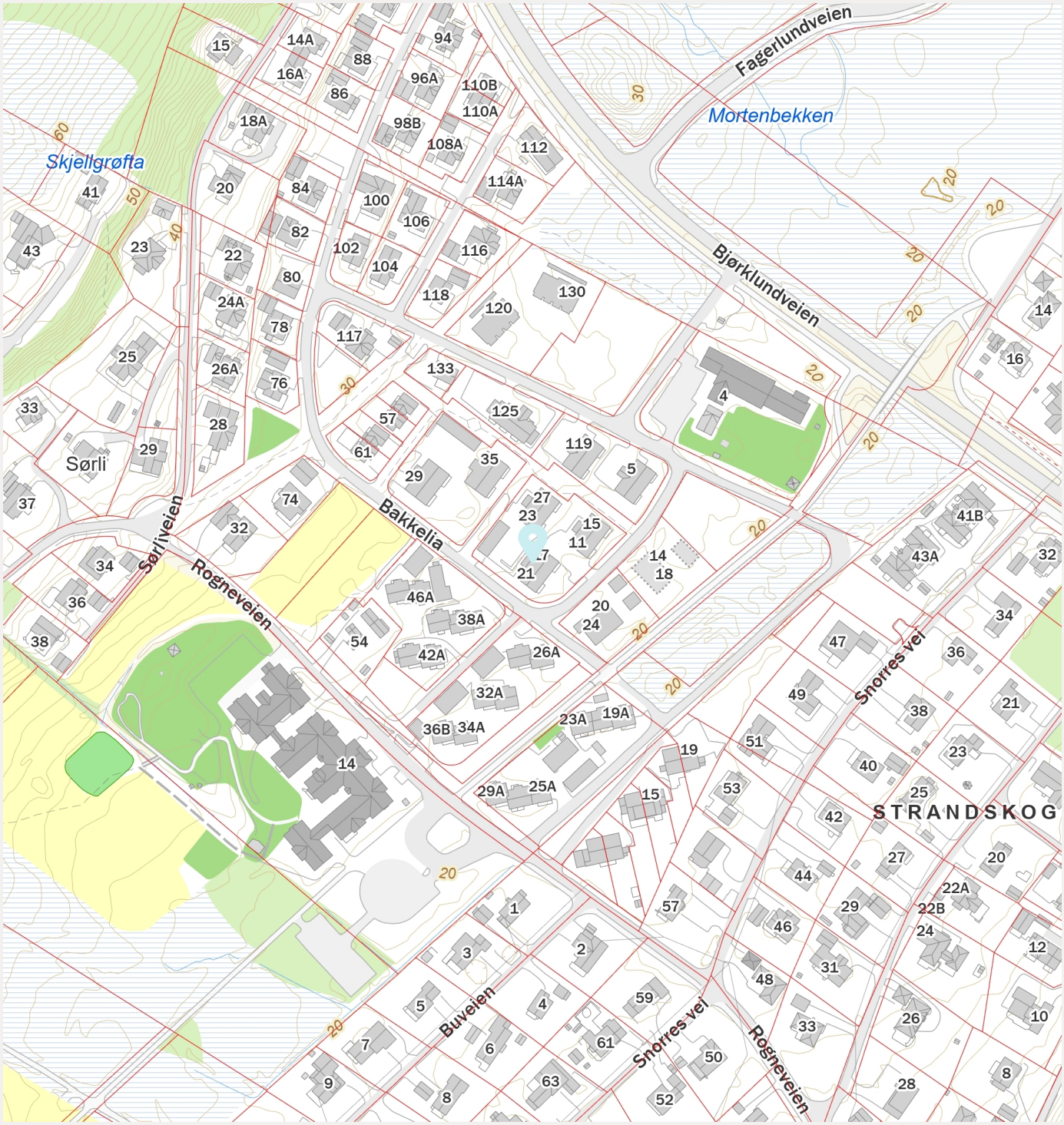


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse med overtakelsen.

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BAKKELIA BOLIGTUN

Vedtatt i sameiermøte
Den 26.10.15
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bakkelia Boligtun, og har gårdsnummer 15 og bruksnummer 2279 i Sortland kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.01.16.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 20.01.16.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2. 3. 4 Parkeringsplasser og plen

Det er etablert 18 parkeringsplasser samt 6 Carportplasser. Carportplasser er nummerert 1 til 6 fra sør mot nord. Seksjon 1 til 4 disponerer Carportplass 3 til 6, seksjon 7 skal disponere Carportplass 2, seksjon 8 disponerer Carportplass 1.
Seksjon 1-8 disponerer i tillegg en utvendig parkeringsplass.
De øvrige seksjoner disponerer 2 parkeringsplasser.

Hvert hus disponerer eget felles uteområde/plenareal som fremgår på vedlagte tegning.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for panteobligasjoner eller sikkerhetsstillelse som eier ønsker å tinglyse på seksjoner.

Panteretten har pant med 1.prioritet i den enkelte seksjon.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

---

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

---

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

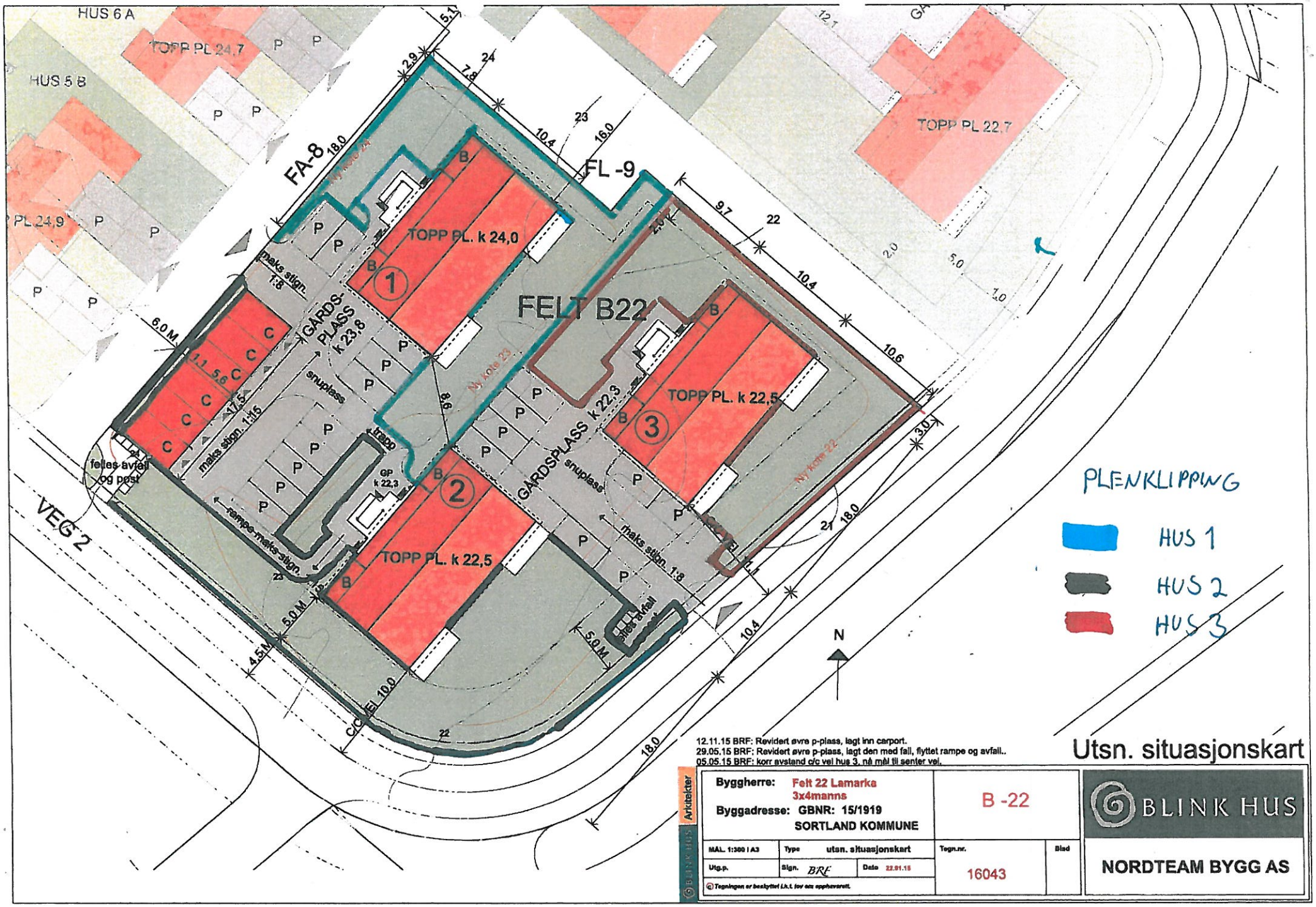
(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



12.11.15 BRF: Revidert øvre p-plass, lagt inn carport.
29.05.15 BRF: Revidert øvre p-plass, lagt den med fall, flyttet rampe og avfall..
05.05.15 BRF: korr avstand c/c vei hus 3, nå mål til senter vei.

Utsn. situasjonskart

Arkitekter

Byggherre: Felt 22 Lamarka 3x4manns **Byggadresse:** GBNR: 15/1919 SORTLAND KOMMUNE		B -22	BLINK HUS
MÅL. 1:300 / A3	Type utsn. situasjonskart	Tegn.nr. 16043	Blad
Utg.p.	Sign. BRE Date 22.01.15		NORDTEAM BYGG AS
Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			

HUSREGLER/ORDENSREGLER I BAKKELIA BOLIGTUN

Innledning:

Husreglene har til hensikt å skape gode boforhold i Sameiet Bakkelia Boligtun. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse for hverandre og viser hensyn. Hver beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

Alminnelige ordensregler:

Bolig med tilhørende fellesareal må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatnings-pliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er svært viktig å følge de ordensregler som her gis.

Ro og orden:

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 06:00. Vis hensyn med bruk av verktøy som kan forstyrre naboen.

Dersom du skal ha selskap, ta kontakt med naboene og informer om at det kan bli mer lyd enn normalt. Støy og musikk skal likevel være på et akseptabelt nivå.

Søppel:

Alt søppel og avfall skal sorteres i henhold til informasjon fra renovasjonsselskapet, og pakkes i foreskrevne igjenknyttede plastposer før de kastes i søppeldunken. Ved inn- og utflytting skal ikke emballasje i forbindelse med dette plasseres i containeren. Man må selv sørge for levering av dette til renovasjonsselskapets gjenvinningsstasjoner. Annet avfall som gamle hvitevarer, glass, klær, osv, leveres på steder anvist av renovasjonsselskapet.

Klestørk/banking av tepper:

Det er tillatt å tørke klær på tørkestativ på verandaen. Det er ikke tillatt å henge ut matter/tepper fra verandaen. Trappehuset skal brukes til dette formålet.

Sameiers ansvar:

Sameier har ansvar for eventuelle ulemper som sameiet kan få av hans/hennes leietaker, og har derfor plikt til å informere leietaker om husordensreglene som gjelder.

Parkering:

Hver leilighet er tildelt to parkeringsplasser. For de fire sameierne/beboerne i Hus I er den ene av disse parkeringsplassene å finne i carporten på de fire nordligste plassene. De to øvrige carport-plassene tilhører boligene i 2. etasje i Hus 2.

Paraboler og lignende:

Utvendig montering av radio-, TV- og parabolantenner kan tillates etter søknad til styret.

Plenklipp:

I 2021 skal det etableres to robotklippere i sameiet. Den ene henter strøm fra Hus 1, 1. etg. Nord. Den andre henter strøm fra Hus 2, 1. etg. Sør. Strømabonnent i disse boligene får refundert strømkostnadene etter forbruk. Ansvar for vedlikeholdet av robotklipperne påligger styret. Styret blir enig om en avtale med en av sameierne som får ansvar for å føre jevnlig kontroll med robotene, skifte kniver med mer i sommersesongen. Den som utfører dette arbeidet vil få en godtgjørelse for dette.

Snørydding/strøing:

Sameiet er ansvarlig for snørydding/strøing på innkjørsel og parkeringsplasser. Den enkelte beboer må selv sørge for å holde området mellom parkeringsplass og egen trapp, inngangsparti og veranda fri for snø og is. Beboerne skal også holde området ved søppeldunkene og postkassene ryddig, slik at renovatør og Posten kommer fram. Sameiet skal sørge for at en sandkasse er tilgjengelig for beboerne til å strø gangveier osv. Styret sørger for strøsand til sandkassen.

Sameier har lest gjennom og gjort seg kjent med innholdet i ovennevnte husregler/ordensregler.

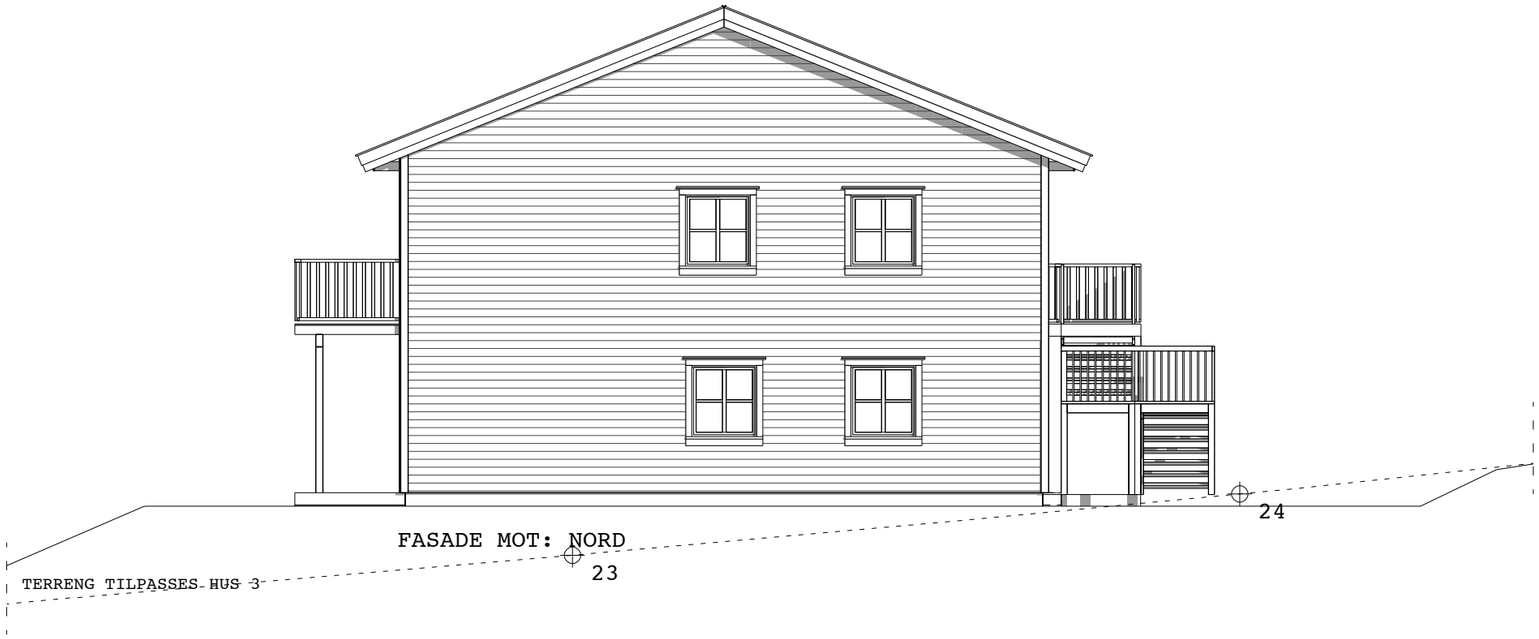
Disse ordensreglene gjøres også gjeldende for leietakere i sameiet.

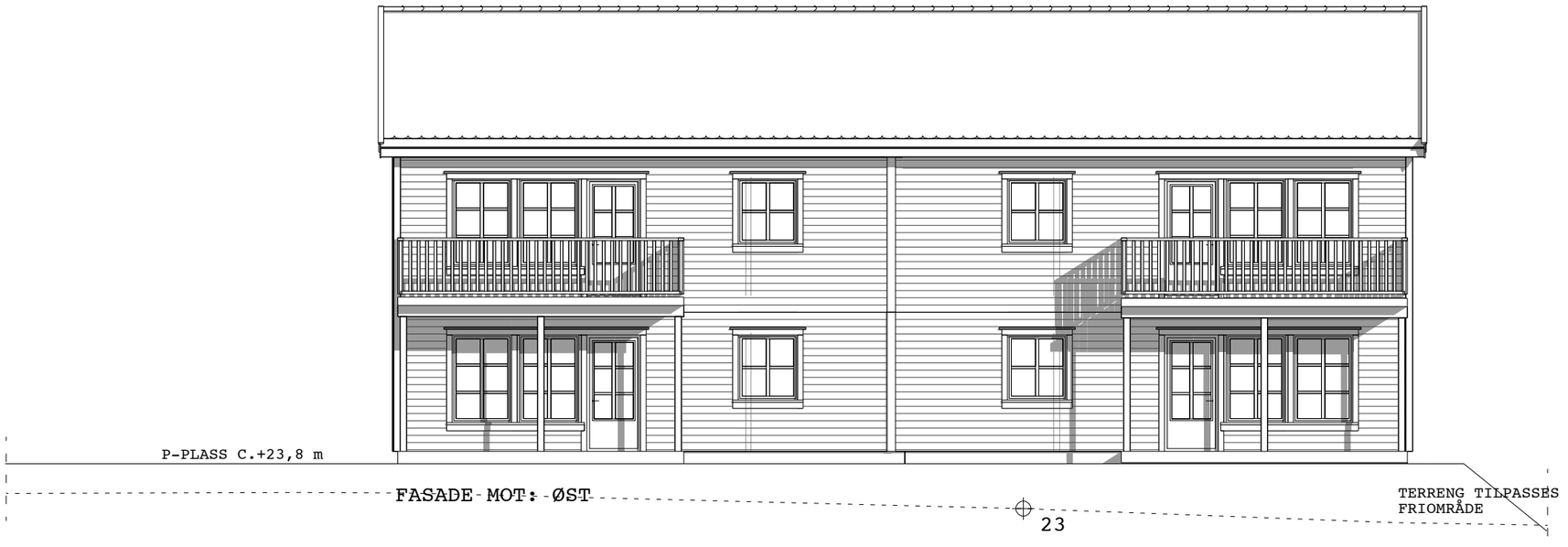
Sortland, den ……..

……

Sameier

HUS 1





FREMTIDIG TERRENG _____

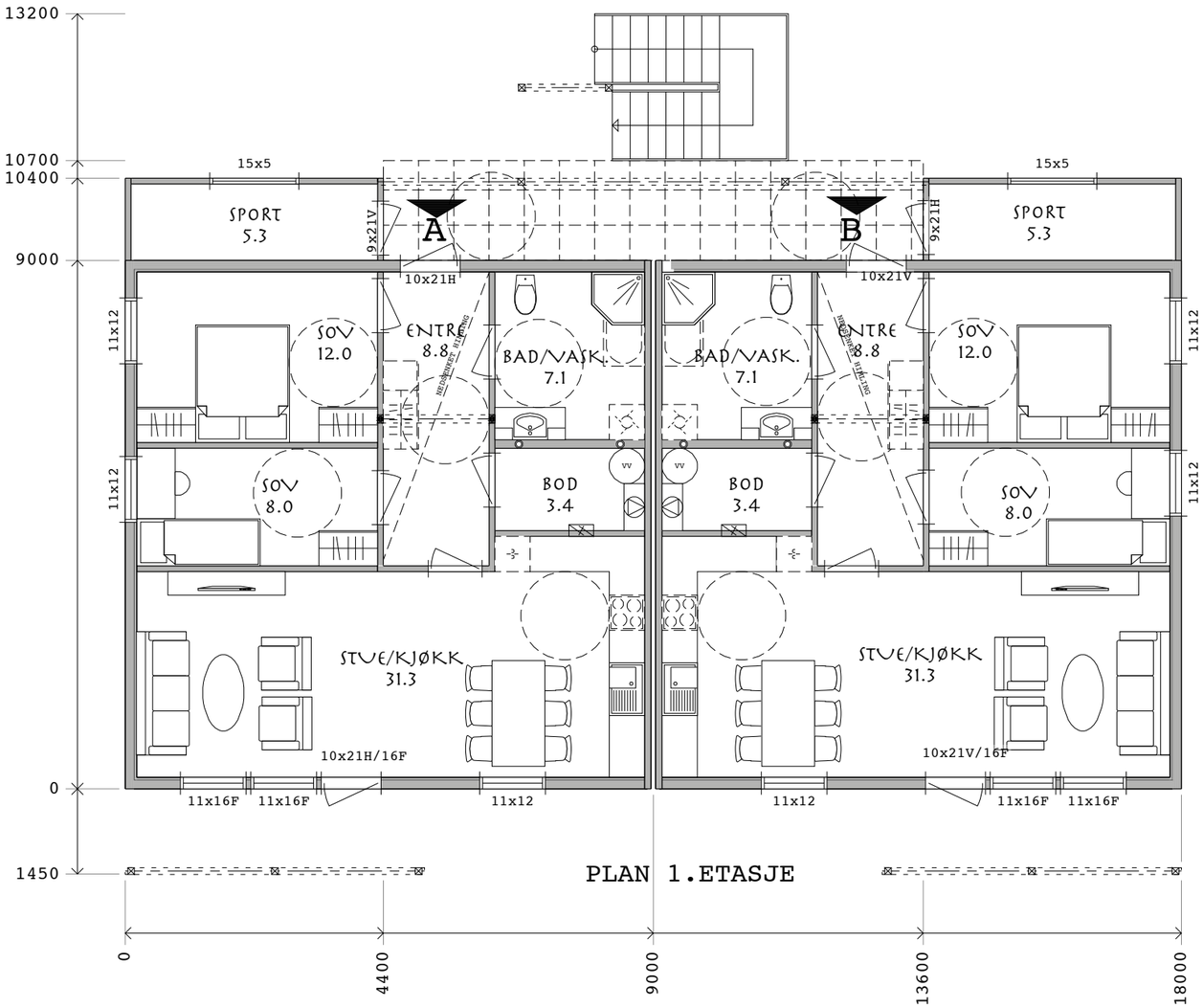
EKSISTERENDE TERRENG----------

Tiltakshaver	SORTLAND BOLIGSTIFTELSE			
Byggadresse	FELT B22 LAMARKA, SORTLAND KOMMUNE			
Mål. 1:100	Type 4-MANNSBOLIG		Tegn.nr. 16043	Blad 2
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 21.01.2015		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

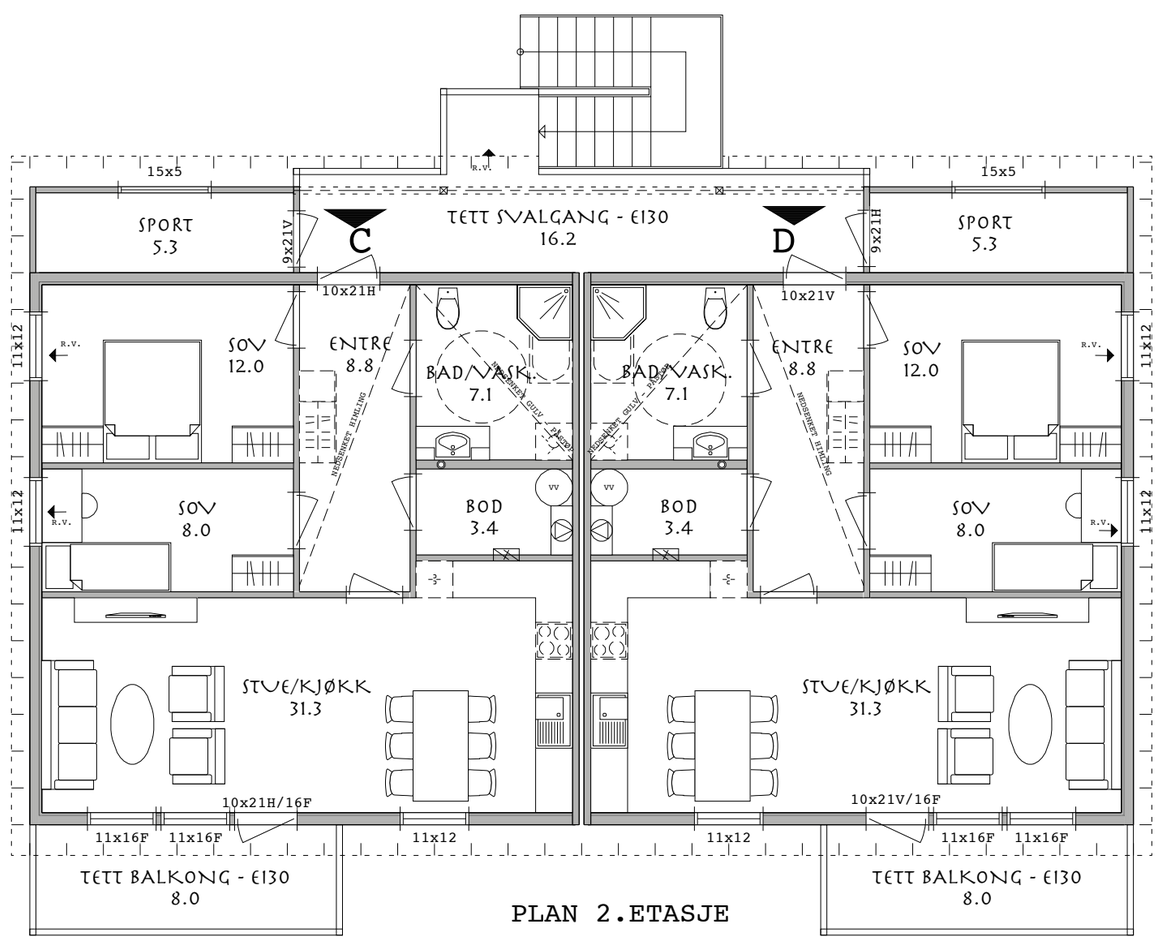
BLINK HUS

Nordteam AS
Vesterålsgate 92, 8400 Sortland
Telefon 40 03 88 11, Telefax 76 12 20 58

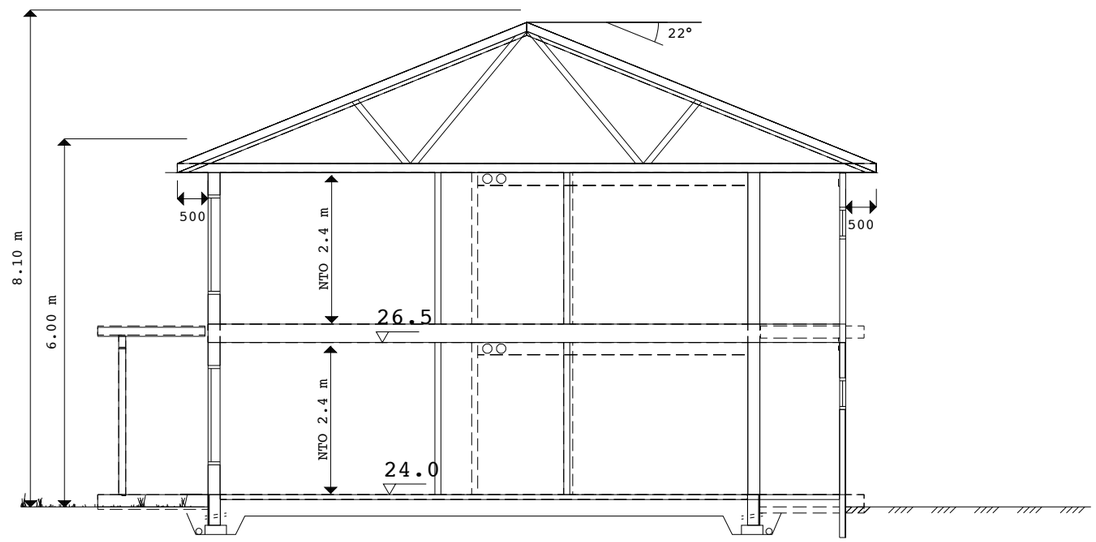
HUS 1



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



HOVEDSNITT

BYA	221,0 m2
BRA pr.leil.	73,0 m2
Sport/utebod	5,3 m2
Sum	78,3 m2

Tiltakshaver	SORTLAND BOLIGSTIFTELSE			
Byggadresse	FELT B22 LAMARKA, SORTLAND KOMMUNE			
Mål. 1:100	Type 4-MANNSBOLIG		Tegn.nr. 16043	Blad 1
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 21.01.2015		

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS

Nordteam AS
Vesterålsgate 92, 8400 Sortland
Telefon 40 03 88 11, Telefax 76 12 20 58

Sortland kommune
Byutvikling

Dato: 08.12.2017
Saksbehandler: Martine Jensen Strømsnes
ArkivsakID: 15/627
Jp.ID: 2017020687

Deres dato:
Deres ref.: SØK

Ferdigattest

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Bakkelia 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27.	15	2279 (fradelt 1919)		

Tiltakstype

Oppføring av 3 firemannsboliger med carportanlegg

Dato søknad om tiltak	Rammetillatelse gitt	Igangsettingstillatelse gitt	Dato søknad om ferdigattest
24.04.15	01.06.15	01.06.15	01.12.17

Søker

Nordteam Bygg AS

Tiltakshaver

Nordteam Eiendom AS

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vedtaksdato:	Delegasjonssaksnummer:
08.12.2017	

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak.

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. PBL § 20-1 bokstav d.

Eventuelle merknader:

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket (carportanlegget og 3 firemannsboliger).

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 08.12.2017	Torgeir Tobiassen, kommunalsjef Teknisk

Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningsloven § 28). En eventuell klage må være skriftlig og sendt til Sortland kommune innen 3 uker etter at Dere har mottatt dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

(1) Avsender (forvaltningsorgan)	**Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak**	
Sortland kommune Byutvikling Postboks 117 8401 Sortland e-post: postmottak@sortland.kommune.no	(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)	
	(2) Vedtakets dato	**(3)** Vedtak
	08.12.2017	
(4) Mottaker	**(5)** Klageinstans	
NORDTEAM BYGG AS Postboks 82 8401 SORTLAND	Fylkesmannen i Nordland	

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtaket De har mottatt.	
Klagerett	Den som vedtaket retter seg mot, har rett til å klage på vedtaket.
Hvem sendes klagen til	Klagen sendes til den som har fattet vedtaket (oppført i rubrikk **(1)**). Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli sendt videre til klageinstansen (oppført i rubrikk **(5)**).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottar dette brevet. Eller det tidspunkt De eller Deres representant er gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart om klagen er sendt inn i rett tid, bør De oppgi dato for når De mottok dette brevet. Dersom klagen er sendt for sent, kan den avvises. De kan søke om å få forlenget klagefrist, dette må gjøres skriftlig, og De må angi årsaken til at De ønsker utsatt klagefrist.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vedtaket ikke er begrunnet, kan De kreve å få en begrunnelse før fristens utløp. Ny klagefrist blir da regnet fra De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Klagen må inneholde opplysninger om: – Hvilket vedtak det klages på. – Årsaken til at det klages. – Den eller de endringer som ønskes. – Eventuelle manglende opplysninger i vedtaket. – Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må underskrives.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om det er levert klage, kan vedtaket normalt gjennomføres i henhold til vedtaket. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Så fremt det ikke fremgår av vedtaket at det ikke gis oppsettende virkning av vedtaket.
Rett til å se saksdokumenter og kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i Forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må da ta kontakt med oss (rubrikk **(1)**). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, og om fremgangsmåten og reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt redsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket blir endret til Deres fordel, kan De etter Forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (rubrikk **(5)**) vil orienter Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller

	forsømmelser.
Særlige opplysninger:	

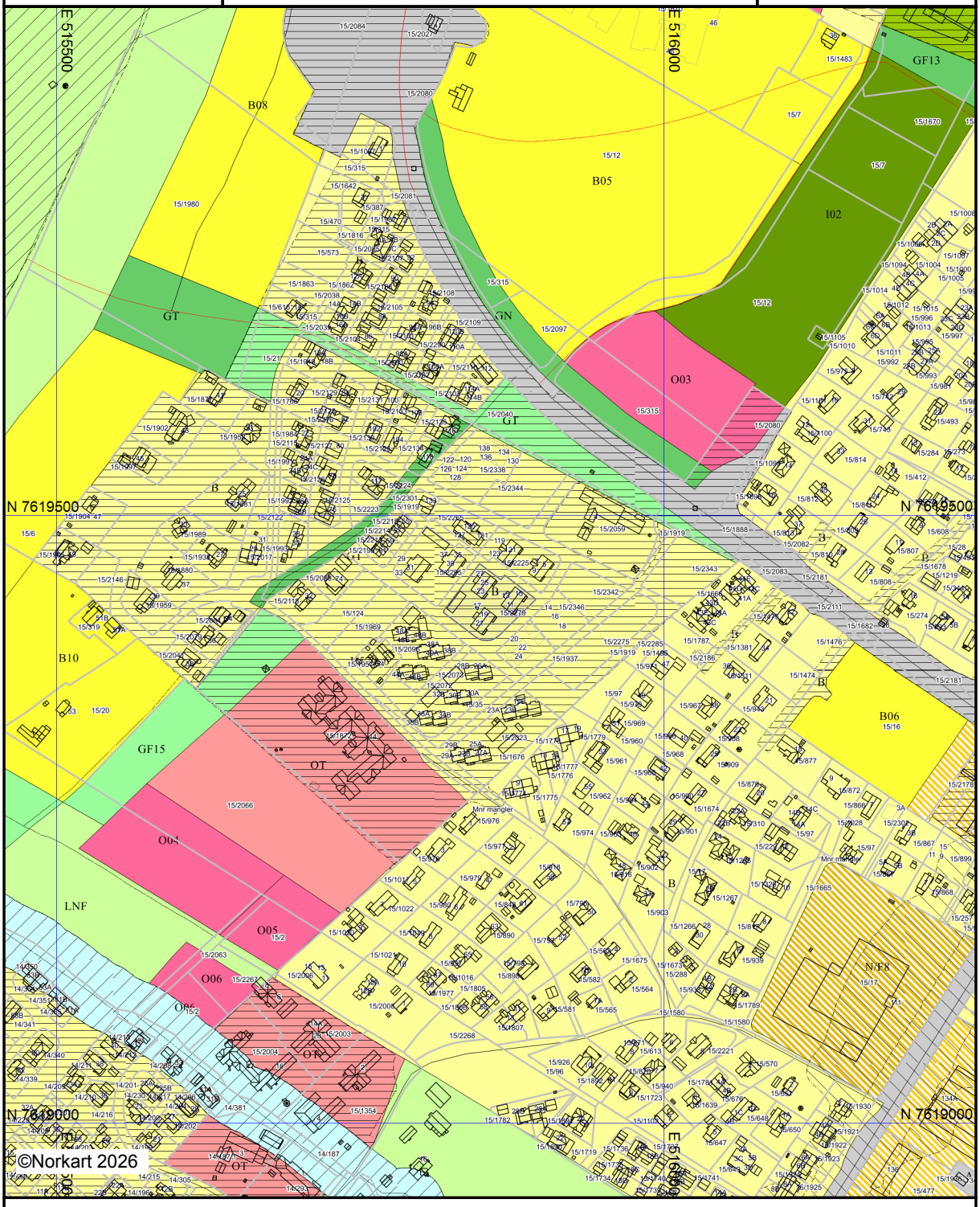
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2279/0/8
Adresse: Bakkelia 19
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

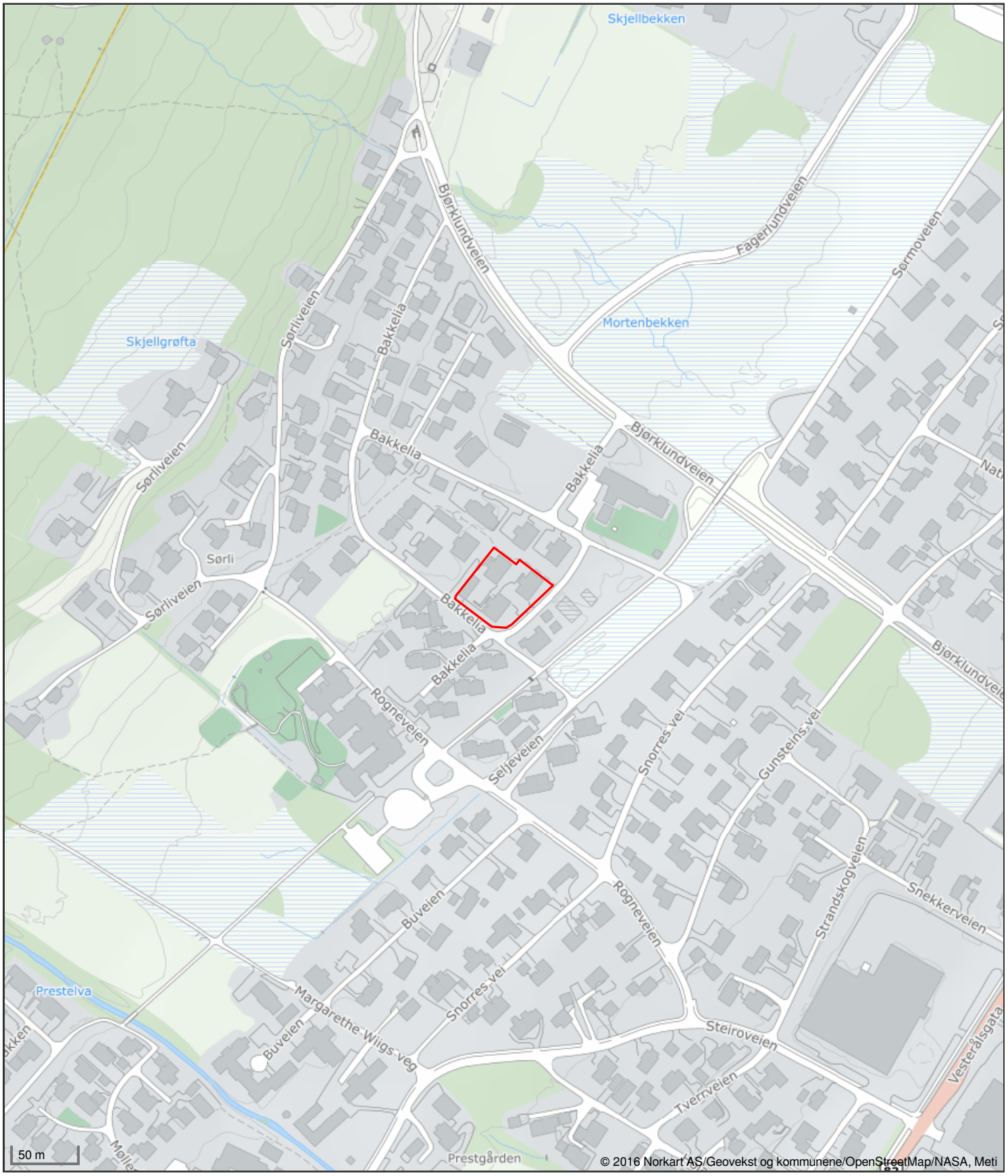
UTM-33



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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2279//



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.

Sortland kommune
Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 19.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	2279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Bakkelia 19, 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.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 641 m^2 **KPHensynsonenavn** 1999151 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 641 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999151
Navn	Lamarka Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/265/RP_1870_151_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/266/RP_1870_151_bestemmelser_endring.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 639 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B22
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA-8

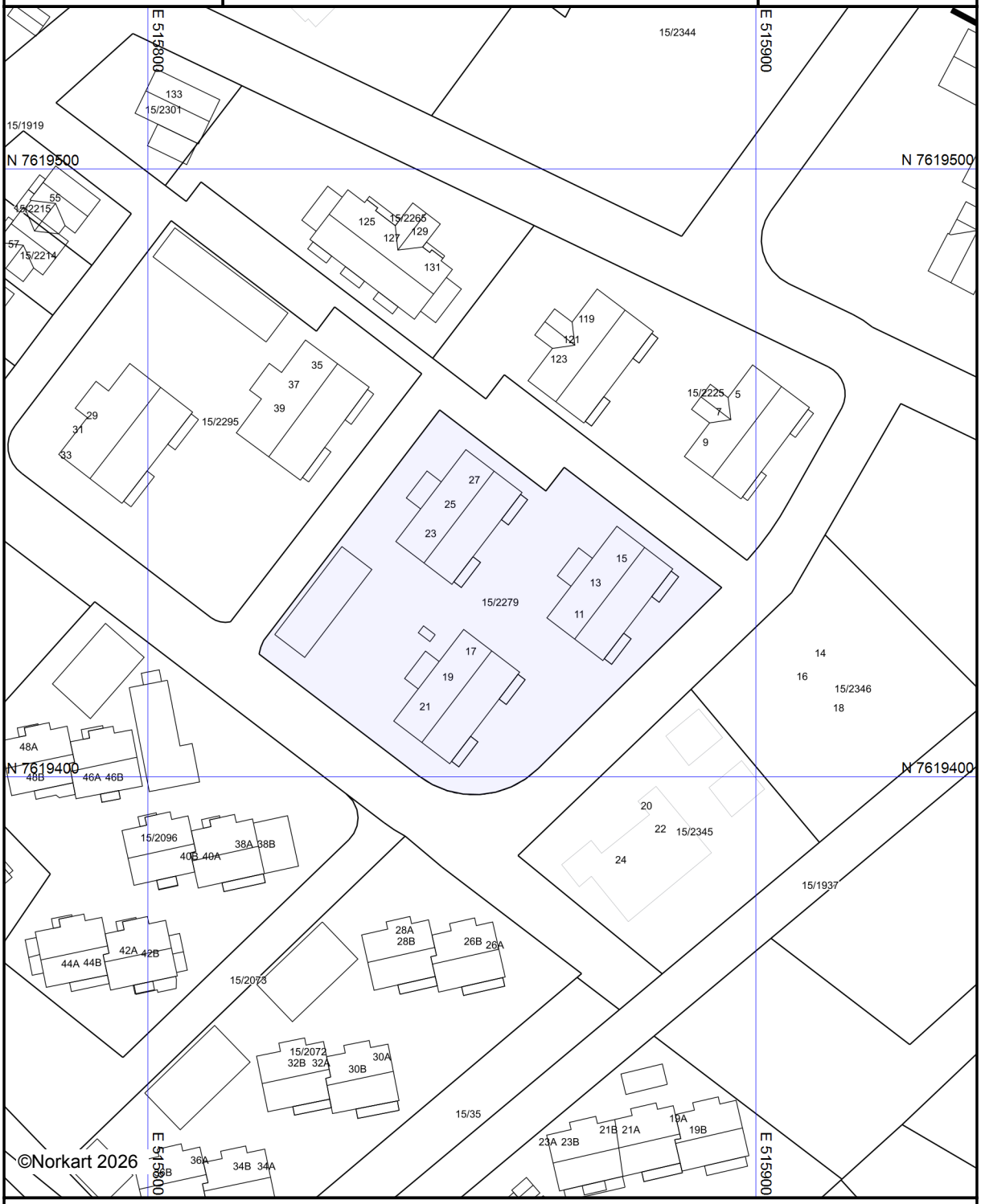
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2279/0/8
Adresse: Bakkelia 19
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

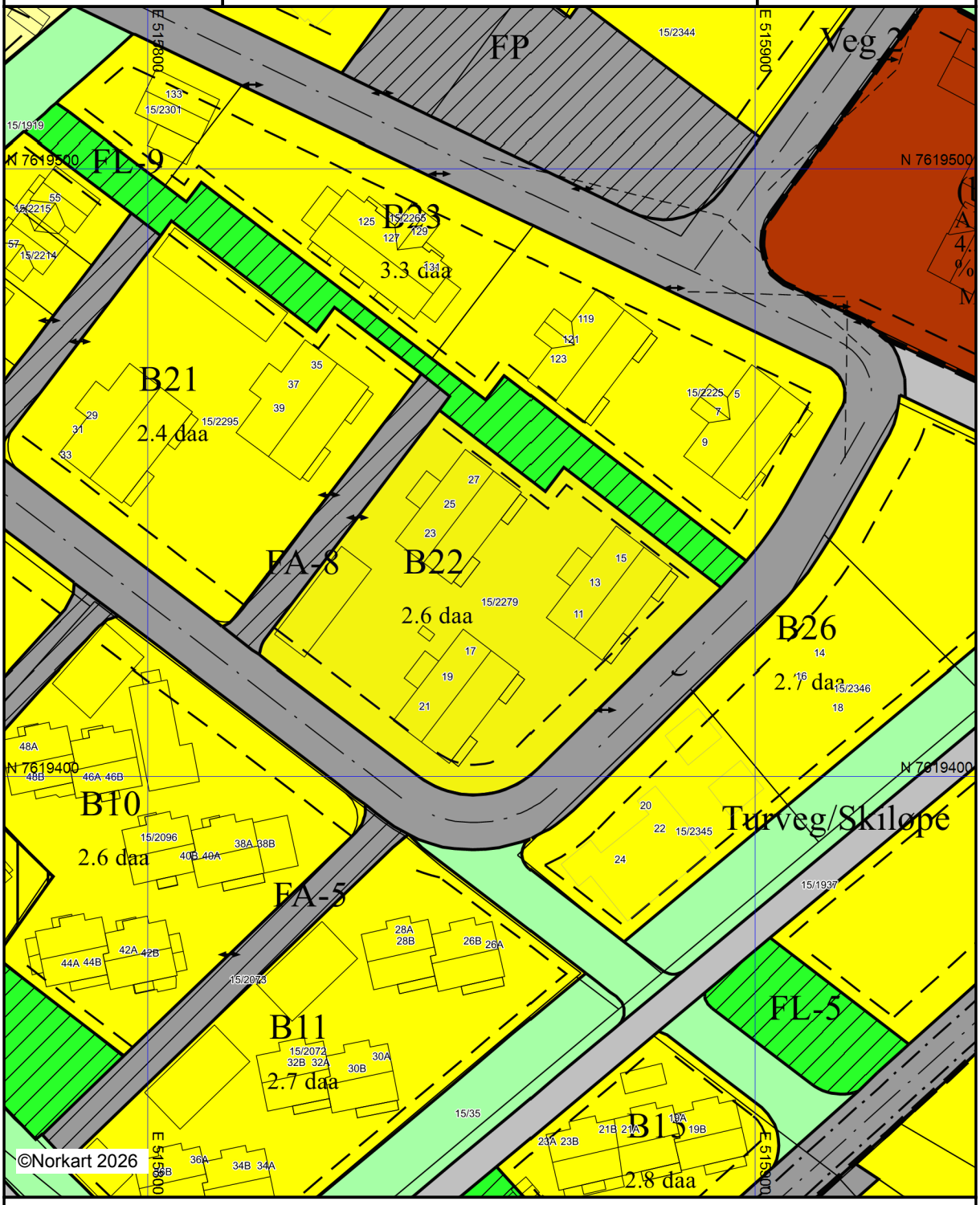
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2279/0/8
Adresse: Bakkelia 19
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

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 kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

SORTLAND KOMMUNE

Arkiv: L12
Saksmappe: 03/00166-1
Saksbehandler: Linda Hvilen
Dato: 15.01.03

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

SORTLAND REGISTRERT

Ottar Skog
Leder Myndighet

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Plan- og byggesaksavdelingen

Saksnr. : 98/03160 - 11

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 Byggeområder

- **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 1etasje + 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 8,5meter.
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 områdets 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 områdets 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 FELLESOMRÅDER

§ 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 FELLES BESTEMMELSER

§ 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 trægrupper 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 formgiving, 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