

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bakkelia 40 A, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 2096, snr. 3

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 22.07.2026

Rapportdato: 28.07.2026

Oppdragsnr.: 12981-1312

Eiendomsverdi ref nr: VJ8271

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

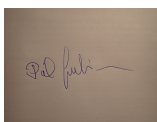
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 1.etg i flermannsbolig/rekkehus. Lite generell slitasje.
Det er ikke gjort vesentlig oppgraderinger siden boligen var ny.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende kledning (felt med skrå kledning i røst).
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med buet glassfelt.
Verandadør med glassfelt. Innvendig på verandadøren er det montert en ramme i metall med myggnetting.
Terrasse mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre.
Det er montert metallplater under veranda i etasjen over, for å hindre drypping.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater
Gulv: Det er flis i entré og på bad/vaskerom, laminat i resterende rom.
Vegger: Det er flis på bad/vaskerom, sparklede/malte plater i stue og kjøkken, og tapet (malt) i resterende rom.
Himling: Det er malte himlingsplater i alle rom.
Gulv på grunn er mest sannsynlig støpt, isolert plate på mark.
Ifølge tidligere tilstandsrapport (april 2025) er det ikke utført radonmålinger. Det er heller ikke lagt radonsperre.
"Formpressede" MDF innerdører.
Villavent sentralstøvsuger i boden.
Ca 2 m garderobeskap, samt ca 2 m garderobeskap med skyvedører på soverom.
Plassbygde hyller i boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er oppført i 2006 etter tekniske forskrifter gjeldende det året.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har flislagte vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.
Det er flis på gulvet. Oppvarming med vannbåren varme (fjernvarme).
Det er mest sannsynlig påstrykningsmembran på vegger og gulv.
Sluk i plast.
Det er ca 1,3-1,4 cm fall fra dør til sluk. Totalt fall i rommet er rundt 1,7-1,8 cm, sluken er laveste punkt.
Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, dusjkabinett (dusa), opplegg for vaskemaskin.
Det er ventil montert i kasse ved tak. Tilluft via åpning under dørblad.
Det var allerede foretatt hulltaking (i entré, mot dusjkabinett).
Fuktmåling ble foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte MDF fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.
Ca 3,4 m benk inkl ca 63 cm benkebeslag med 1,5 kum.
Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. 1/2-høyt kjøleskap plassert på benken.
Del av benk (ca 60 cm) der kjøleskapet står, ser ut til å være ettermontert (nyanse i farge på benkeplate).

Ca 3,6 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kitchen Board over benk (ikke bak kjøleskap).
Det er kun "integrert" vannstoppsystem i slange (tilfredsstill ikke dagens krav, men var godkjent da boligen ble satt opp).
Det er ikke montert komfyrvakt.
Ifølge hjemmelshaver følger hvitevarer med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. Inntak med stoppekran i skap på bad/vaskerom.
Innvendige, synlige avløpsrør er i plast.
Det er avtrekk fra kjøkkenventilator. Resterende lufting via vindu og vindusventiler.
Det er vannbåren varme (fjernvarme) i gulv i entré, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Fjernvarme sørger også for varmt tappevann (leiligheten har ikke VV-bereder).
Fordelingsskap (og skap for rør-i-rør) på bad vaskerom. Ifølge oversikt i skapet, ble siste service utført i november 2022.
Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap (400V) i bod, automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og slokkeapparat.
Altibox fra VKBB.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Tilstand og type er ikke kjent.
Grunnmuren ser ut til å være av elementer, med stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er noe fall inn mot boligen fra nord.
Type utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent, men ut fra alder er det sannsynligvis i plast.
Leiligheten er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

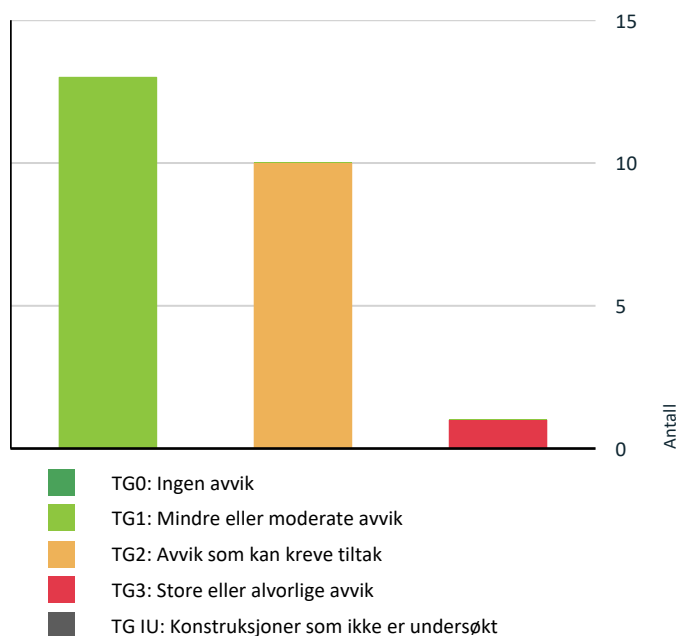
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasjene var opprinnelig tegnet som carport med bod.

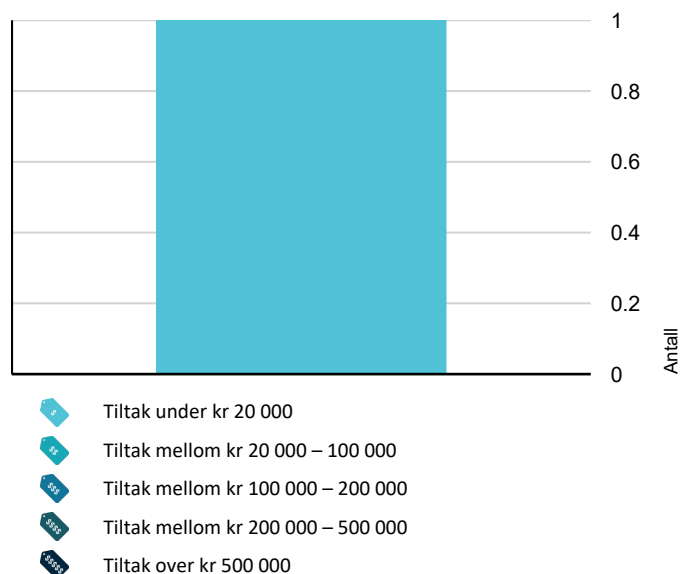
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2006

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende kledning (felt med skrå kledning i røst). Vedlikehold og utbedringer ligger under sameiet.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Plissé-gardiner i flere vinduer (disse følger med, ifølge hjemmelshaver).

Vurdering av avvik:

- Mindre innvendige merker i utforing etter fester for persiener.
- Det er mindre avvik på utvendig omramming; omramming går stedvis helt ned til underbeslag. Mindre oppsprekking i omramming helt nederst.

Konsekvens/tiltak

- Merker etter persiener er relativt små, men kan evt fuges og flikkmales.
- Avvik på omramming bør utbedres, men dette ligger under sameiets ansvar.



Omramming går helt ned til underbeslag, mindre oppsprekking.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med buet glassfelt.
Verandadør med glassfelt. Innvendig på verandadøren er det montert en ramme i metall med myggnetting. "Ekstra" innvendig utforing for innfesting av denne rammen/døra. Ved en eventuell demontering vil det nok bli enkelte merker etter innfestingen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre.

Rekkverket er lavere enn dagens standard, men det har ingen betydning i dette tilfellet.

Det er montert metallplater under veranda i etasjen over, for å hindre drypping. Dette fungerer i all hovedsak, men det er noe drypping i skjøt.



Veranda mot sør

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er flis i entré og på bad/vaskerom, laminat i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Laminat "reiser seg" stedvis i skjøt, f.eks i stua "midt utpå" og i noe mindre grad på kjøkken.

Tilstandsrapport

- Laminat når ikke gulvlist langs yttervegg mot sør i stua, fra vegg mot soverom til vinduer.
- Tilsvarende ved sokkel på kjøkkeninnredning (ca 20 cm) under skuffeseksjon.
- Glipp mellom gulv/gulvlist ved hjørne mot sørvest i stua.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres vaskelist på vegg i stua for å skjule glipp mellom laminat og gulvlist.



Fra stua

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

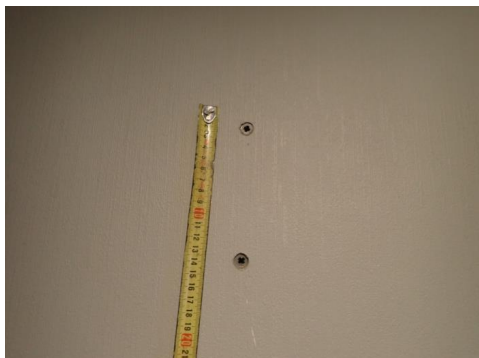
På vegger er det flis på bad/vaskerom, sparklede/malte plater i stue og kjøkken og tapet (malt) i resterende rom.
Det er malte himlingsplater i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe manglende finish på vegger i stua (sparkling/maling). Avviket er hovedsakelig av estetisk karakter, men kan for noen virke skjemmende.
- Merker (skruer) i vegg i entré etter oppheng. Det må betegnes som normalt med en del merker etter oppheng, men disse er ganske store.
- Det er boret et lite hull i vegg i boden (mot soverom, ved himling). Årsak er ikke kjent, det er ikke hull i vegg på soverommet.
- Merker etter "flikkmaling" på vegg på kjøkken mot vest, ved taklist.

Konsekvens/tiltak

- Evt sparkling/maling kan tas ifm en fremtidig oppussing.
- Det synes noe i overkant å male opp hele entreen pga disse skruene. Avviket kan tas ifm en fremtidig oppussing.
- Lite hull i vegg i bod kan utbedres ifm en fremtidig oppussing.



Merker/skruer i entré

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn er mest sannsynlig støpt, isolert plate på mark.



Radon

Beskrivelse

Ifølge tidligere tilstandsrapport (april 2025) er det ikke utført radonmålinger. Det er heller ikke lagt radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- En eventuell radonmåling må gjøres i regi av sameiet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

"Formpressede" MDF innerdører.

Noe mindre slitasje på dørblad til bad/vaskerom (kant).

3 merker i terskel, dør til stua.

Mindre merke i en dørlist.

Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for innvendige dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Villavent sentralstøvsuger i boden.

Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 2 m garderobeskap, samt ca 2 m garderobeskap med skyvedører på soverom.

Plassbygde hyller i boden.

TV og internett

Beskrivelse

Altibox fra VKBB.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er oppført i 2006 etter tekniske forskrifter gjeldende det året. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Hull i flis etter tidligere dusjhjørne. Hullene ser ut til å være tettet med elastisk fugemasse.
- Deksel som skal dekke hull ved vannrør til toalett har løsnet (dekker ikke hull).
- Der vannrør går gjennom vegg under vasken, mangler deler av flis. Det er heller ikke montert deksler rundt rør. Det er lagt elastisk fugemasse mellom vannrøret og utvendig rør; dette er ikke en normal utførelse av fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Så lenge det benyttes "tett" dusjkabinett er ikke dør nær våtsonen av avgjørende betydning. Mtp alle fuktkilder/våtsoner som er på et vanlig bad, vil det være vanskelig å konstruere et bad der døren ikke er i nærheten av en våtzone. Dette er uansett et sjekkpunkt i rapporten og må derfor påpekes.
- Hvis hull etter skruer er tettet med elastisk fugemasse, er avviket i hovedsak estetisk. Ingen umiddelbare tiltak anbefales, situasjonen bør holdes øye med.
- Deksel på vannrør til toalett bør utbedres/festes.
- Det bør gjøres tiltak rundt rør under vask. Siden det mangler deler av veggflis, kan dette bli litt utfordrende.



Deksel har løsnet/dekker ikke hull.



Det mangler deler av flis rundt vannrør under vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

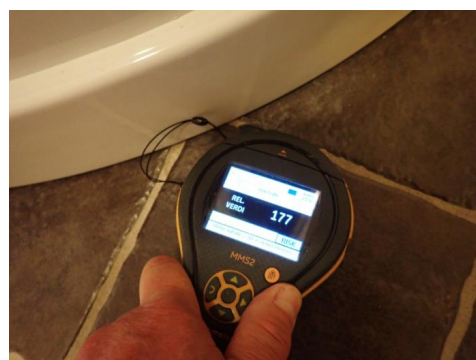
Det er flis på gulvet. Oppvarming med vannbåren varme (fjernvarme). Det er ca 1,3-1,4 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Mindre avvik i fugging i overgang gulv/vegg til høyre for toalett.
- Fuktsøk på gulv indikerer noe forhøyet fuktverdi. Det presiseres at fuktsøk ikke er en 100 % nøyaktig målemetode. Situasjonen bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fugging i overgang gulv/vegg bør gås over og eventuelt utbedres.



Indikasjon på noe forhøyet fuktverdi

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er mest sannsynlig påstrykningsmembran på vegger og gulv. Sluk i plast. Det er ca 1,3-1,4 cm fall fra dør til sluk. Totalt fall i rommet er rundt 1,7-1,8 cm, sluken er laveste punkt.

Om utførelsen rundt sluk er korrekt, var ikke mulig å påvise på befaringen. Det er smurt et stoff rundt sluken som gjør det umulig å se hvordan tilslutning til sluk/klemring er utført.

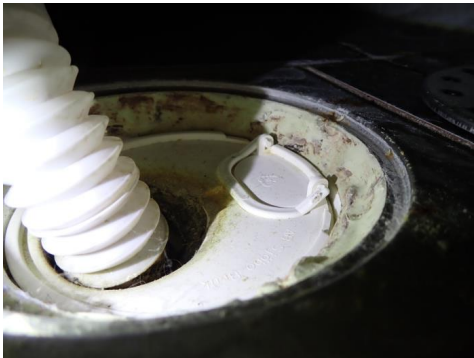
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Dusjkabinett må dras frem for å komme ordentlig til.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Sluk på bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, dusjkabinett (duxa), opplegg for vaskemaskin.

Merker på gulv ved toalett tyder på at det enten er eller har vært, en mindre drypplekkasje (evt kondensering), fra tilkobling for vannrør eller cisternen. Situasjonen bør holdes øye med.

Avviket er for lite til å gi en generell TG2 for innredningen.



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil montert i kasse ved tak. Tilluft via åpning under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.
- Det er ventil montert i kasse ved tak. Denne kassen går mest sannsynlig til avtrekksvifte på kjøkkenet, som skal sørge for avtrekk. Ventilasjonsrøret er imidlertid koblet av avtrekket, slik at det ikke blir noe avtrekk. Det ser også ut som om avtrekksvifte på kjøkkenet kan slås helt av (opprinnelig var det montert vifte som gikk på laveste stilling hele tiden).

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk må etableres. Dette kan trolig gjøres enklest ved å koble til avtrekksviften på kjøkkenet. Siden viften kan slås helt av, vil det imidlertid tidvis kunne bli manglende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ventil i kasse, ventilasjonsrør er koblet fra på kjøkken.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var allerede foretatt hulltaking (i entré, mot dusjkabinett).
Fuktmåling ble foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte MDF fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.
Ca 3,4 m benk inkl ca 63 cm benkebeslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. 1/2-høyt kjøleskap plassert på benken.
Del av benk (ca 60 cm) der kjøleskapet står, ser ut til å være ettermontert (nyanse i farge på benkeplate).
Ca 3,6 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Kitchen Board over benk (ikke bak kjøleskap).
Det er kun "integrert" vannstoppsystem i slange (tilfredsstillende ikke dagens krav, men var godkjent da boligen ble satt opp).
Det er ikke montert komfyrvakt.
Ifølge hjemmelshaver følger hvitevarer med.

Et par mindre merker innvendig på front under vask, samt i bunn av skap under vask.

Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for innredningen.



Kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør system. Inntak med stoppekran i skap på bad/vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige, synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Disse leilighetene ble ikke bygd med dedikerte stakepunkt. Det er mulig det vil la seg gjøre å stake via sluk på bad/vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra kjøkkenventilator. Resterende lufting via vindu og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Kjøkkenventilator skulle opprinnelig også besørge avtrekk fra bad/vaskerom, men dette røret er koblet fra.
Flere rom, spesielt soverom og bod, er veldig "tette". Dette merkes spesielt ved åpning/lukking av dører.
Det er ingen ventiler i vegg, kun vinduer/vindusventiler.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres. Som et minimum må det etableres avtrekk fra bad/vaskerom.



Ventilator på kjøkken. Rør til bad/vaskerom er koblet fra.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme (fjernvarme) i gulv i entré, bad/vaskerom, stue og kjøkken. (Opplysning om kjøkken stammer fra forrige tilstandsrapport).

Fjernvarme sørger også for varmt tappevann (leiligheten har ikke VV-bereder).

Fordelingsskap (og skap for rør-i-rør) på bad/vaskerom.

Ifølge oversikt i skapet, ble siste service utført i november 2022.

Dører på skapet er relativt "tette", som gjør at overskuddsvarme "stenges inne" i skapet. Det kan vurderes en eller annen form for ventiler i skap eller dør. Dette er ikke et avvik, kun en observasjon.



Fordelerskap for fjernvarme, samt rør-i-rør koblinger



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.

Beskrivelse

Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap (400V) i bod, automatsikringer.

Det stikker ut en ledning (kappet) i entré (ved gulvlist/ytterdør). Hjemmelshaver har ingen opplysninger om denne. Det bør sjekkes hva denne ledningen er/gikk til.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Selv om samsvarserklæring for hovedinstallasjon ikke er fremlagt, så eksisterer den garantert. Dessverre skjer det av og til at utførende firma ikke er nøye nok med å legge erklæringen inn i Boligmappa.no, eller levere ut i papirform.

Det bør gjøres et forsøk på å få tak i samsvarserklæring, f.eks via styret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Tilstand og type er ikke kjent.

Det presiseres at kontroll av dreneringen kun er overfladisk.

Vedlikehold og eventuelle utbedringer ligger under sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren ser ut til å være av elementer, med stripefundamenter av betong under grunnmur.

På mindre del av mur mot sør, er utvendig plate og isolasjon borte.

En eventuell utbedring vil ligge under sameiet.



Liten del av utvendig plate og isolasjon er borte.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe fall inn mot boligen fra nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- En terrengjustering kan vise seg utfordrende, og er dessuten noe som går inn under sameiets ansvar.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent, men ut fra alder er det sannsynligvis i plast.
Leiligheten er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- En eventuell radonmåling må gjøres i regi av sameiet.
- Selv om samsvarserklæring for hovedinstallasjon ikke er fremlagt, så eksisterer den garantert. Dessverre skjer det av og til at utførende firma ikke er nøye nok med å legge erklæringen inn i Boligmappa.no, eller levere ut i papirform.

Det bør gjøres et forsøk på å få tak i samsvarserklæring, f.eks via styret.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2006

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar**Beskrivelse**

Garasje i rekke, bod i bakkant.

Pulttak, yttervegger kledd med liggende kledning.

Leddport i tre med portåpner.

Betongdekke. Bakvegg og vegg mot nabogarasje er kledd med liggende panel. Tett panelt dør til boden.

Undertak av tynne plater. Fuktmerker helt nederst ved raft.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 050 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkelia 44A ,8403 SORTLAND 71 m ² 2006 2 sov	18-08-2022	2 850 000	2 825 000		2 825 000	39 789
2 Bakkelia 30A ,8403 SORTLAND 71 m ² 2005 2 sov	06-11-2023	2 800 000	2 600 000		2 600 000	36 620
3 Bakkelia 28B ,8403 SORTLAND 112 m ² 2004 4 sov	28-08-2025	3 850 000	3 850 000		3 850 000	33 478
4 Bakkelia 34B ,8403 SORTLAND 112 m ² 2005 4 sov	28-10-2024	3 600 000	3 700 000		3 700 000	32 174
5 Bakkelia 26B ,8403 SORTLAND 113 m ² 2006 5 sov	04-08-2022	3 600 000	3 600 000		3 600 000	31 858
6 Bakkelia 38B ,8403 SORTLAND 104 m ² 2006 3 sov	17-08-2025	3 650 000	3 650 000		3 650 000	31 739
7 Bakkelia 40B ,8403 SORTLAND 113 m ² 2006 5 sov	26-08-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	31 034
8 Bakkelia 40B ,8403 SORTLAND 113 m ² 2006 5 sov	22-08-2022	3 500 000	3 500 000		3 500 000	30 172

Kilde :
Eiendomsverdi

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
Felleskostnader	Kr.	15 360
Eiendomsskatt	Kr.	2 960
Vann og avløp (stipulert av kommunen)	Kr.	8 032
Renovasjon 140 l	Kr.	4 698
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

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.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

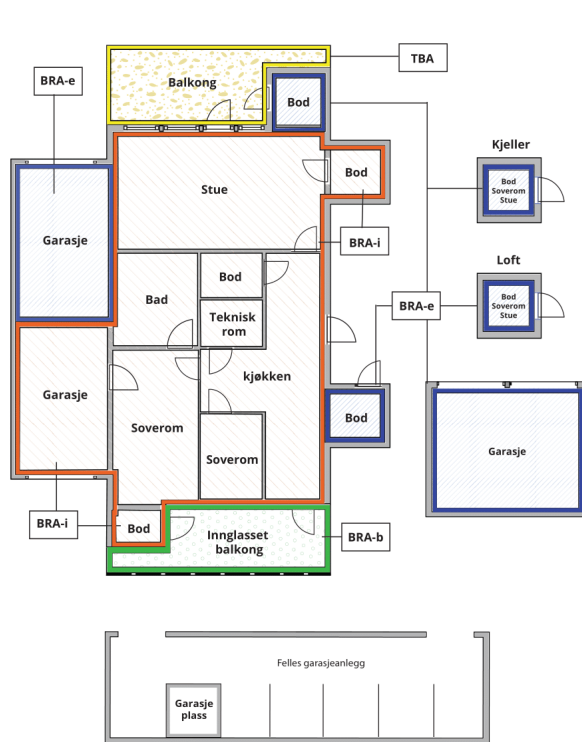
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74			74	14
SUM	74				14
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for platting ved inngangsparti er ikke regnet med i Terrasse- og balkongareal, da det også fungerer som gangareal/adkomst til etasjen over.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden utgjør ca 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjene var opprinnelig tegnet som carport med bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert stikk og byttet taklampe i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2096		3	2694.5 m ²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse
Bakkelia 40 A

Hjemmelshaver
Kvaal Arne, Einaren Kari

Boligselskap Sameiet Bakkelia 38-48 A/B	Eierandel 75 / 1176	Organisasjonsnr 995673398
--	-------------------------------	-------------------------------------

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt i Bakkelia, et stykke sørvest for Sortland sentrum. Skole og barnehage like i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt over flere nivåer. Gruset innkjørsel og parkeringsareal, Grøntareal mot sør.

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.

Felleskostnader dekker ifølge vedtektene "drift, vedlikehold, forsikring og øvrige fellesutgifter".

Bebyggelsen

I tillegg til leiligheten, er det en garasje med bod i rekke.

Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak 4- og flermannsboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
2 800 000	2025	Sekundærbolig, derfor høy formuesverdi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Dekkes av felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	21.07.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	05.08.2005	Dato påført for hånd, selve tegningen er fra 27.11.2001	Gjennomgått	6	Nei
Vedtekter		Udatert	Gjennomgått	5	Nei
Husordensregler		Udatert	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

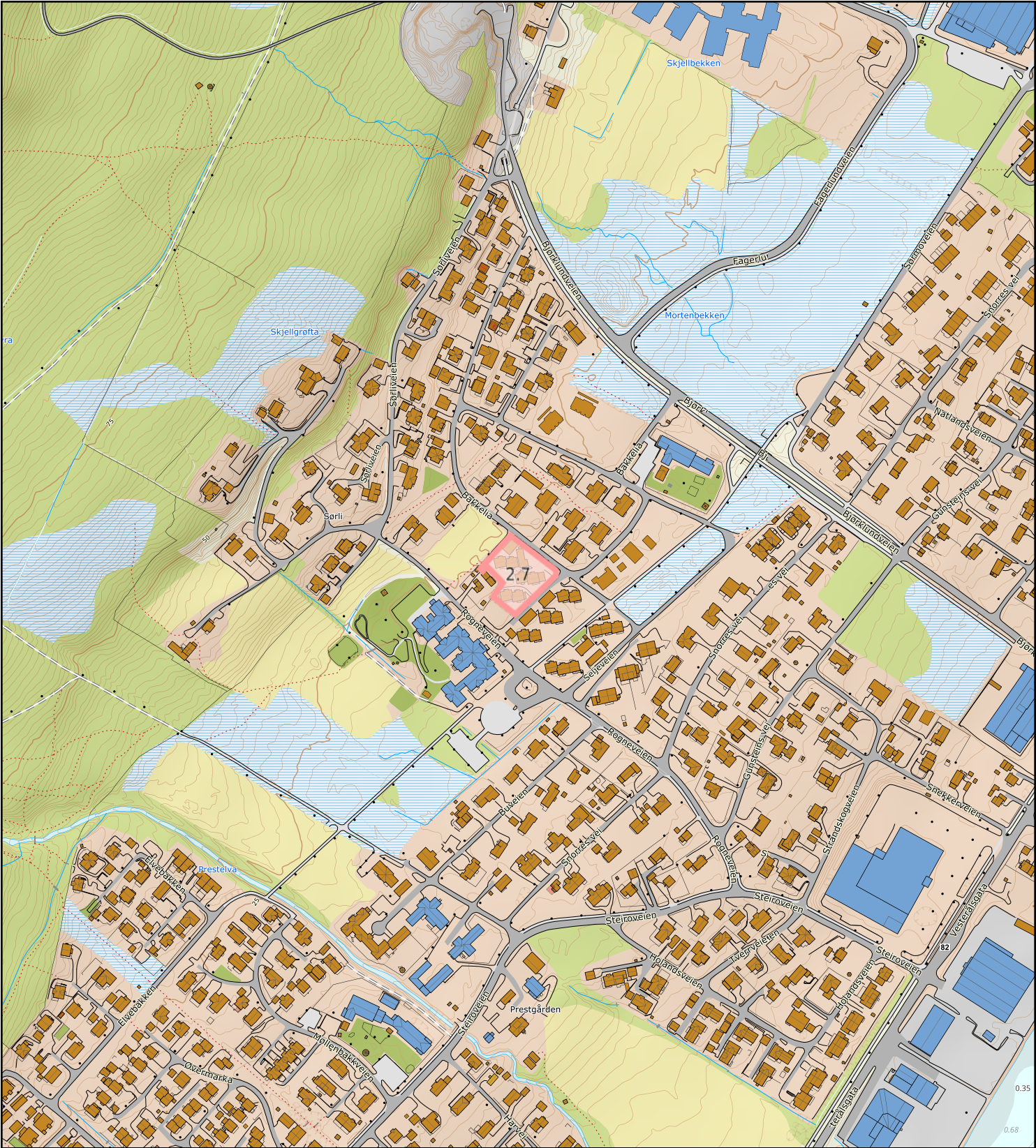
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 21.07.2026 09:18

Eiendomsdata verifisert: 21.07.2026 09:17

GÅRDSKART 1870-15/2096/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2096/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

—

Fulldyrka jord

≡

Overflatedyrka jord

≡

Innmarksbeite

≡

Produktiv skog *

—

Annet markslag

—

Bebyggd, samf., vann, bre

—

Ikke kartlagt

—

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

2.7

0.0

2.7

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

—

Arealressursgrenser

□

Eiendomsgrenser

●

Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 21.07.2026 09:18

Eiendomsdata verifisert: 21.07.2026 09:17

GÅRDSKART 1870-15/2096/0

Tilknyttede grunneiendommer:

15/2096/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
2.7	2.7
0.0	0.0
2.7	2.7

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.07.2026 09:19 Eiendomsdata verifisert: 21.07.2026 09:17	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table><tr><td> </td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Produktiv skog *</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Annet markslag</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>2.7</td><td>2.7</td></tr><tr><td> </td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Sum</td><td>2.7</td><td>2.7</td></tr></table>		Fulldyrka jord	0.0			Overflatedyrka jord	0.0			Innmarksbeite	0.0	0.0		Produktiv skog *	0.0	0.0		Annet markslag	0.0			Bebyggd, samf., vann, bre	2.7	2.7		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	2.7	2.7	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
	Fulldyrka jord	0.0																																
	Overflatedyrka jord	0.0																																
	Innmarksbeite	0.0	0.0																															
	Produktiv skog *	0.0	0.0																															
	Annet markslag	0.0																																
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.7	2.7																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	2.7	2.7																															
GÅRDSKART 1870-15/2096/0 Tilknyttede grunneiendommer: 15/2096/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																																	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																		

Egenerklæring

Bakkelia 40 A, 8403 SORTLAND

20 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bakkelia 40 A

Postadresse

Bakkelia 40 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

1.juli 2025

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Einaren, Kari

Selger

Kvaal, Arne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

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 52207364

Egenerklæringsskjema

Name

Kari Einaren

Date

2026-07-20

Name

Arne Kvaal

Date

2026-07-24

Identification



Kari Einaren

Identification



Arne Kvaal



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



Adresse

Bakkelia 40A, 8403 SORTLAND

Dato for energimerking

Merkenummer

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

24409147

Gårdsnummer

15

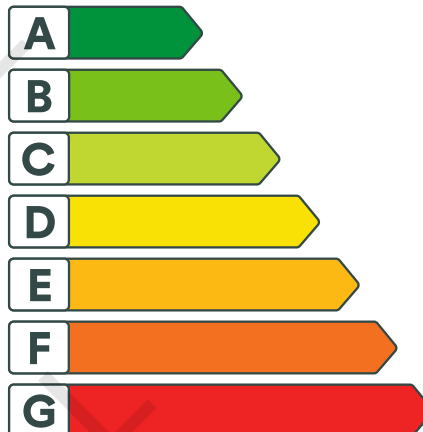
Bruksnummer

2096

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Bio-energi, Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 000 kWh



Bakkelia 40A, 8403 SORTLAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bakkelia 40A, 8403 SORTLAND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømmingstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Bakkelia 40A

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lamarka skole	3 min	🚶
Linje 845	0.2 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min	🚗

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
238 elever, 15 klasser	0.2 km	
Sortland barneskole (1-7 kl.)	18 min	🚶
299 elever, 20 klasser	1.6 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
421 elever, 32 klasser	1.7 km	
Sortland videregående skole	17 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1.6 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	8 min	🚶
PWR UP - Coop Sortland	9 min	🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

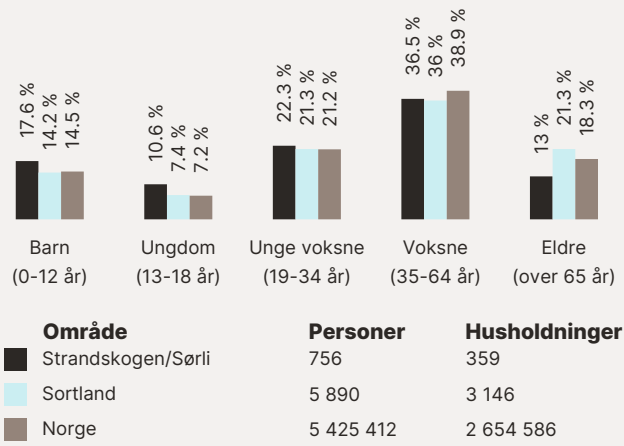


Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
57 barn	0.2 km	
Prestelva barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
98 barn	0.7 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	10 min	🚶
10 barn	0.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Sortland	8 min	🚶
Kiwi Lykkentreff	17 min	🚶
PostNord	1.6 km	



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

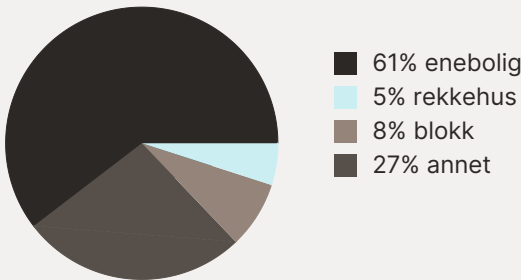


Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

	Lamarka skole Ballspill	4 min	0.4 km
	Blåbyhallen Sortland Friidrett	9 min	0.9 km
	Frisk Sortland	18 min	
	Feel24 Kjøpmannsgata	19 min	

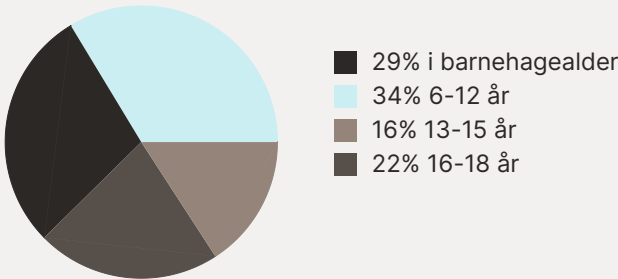
Boligmasse



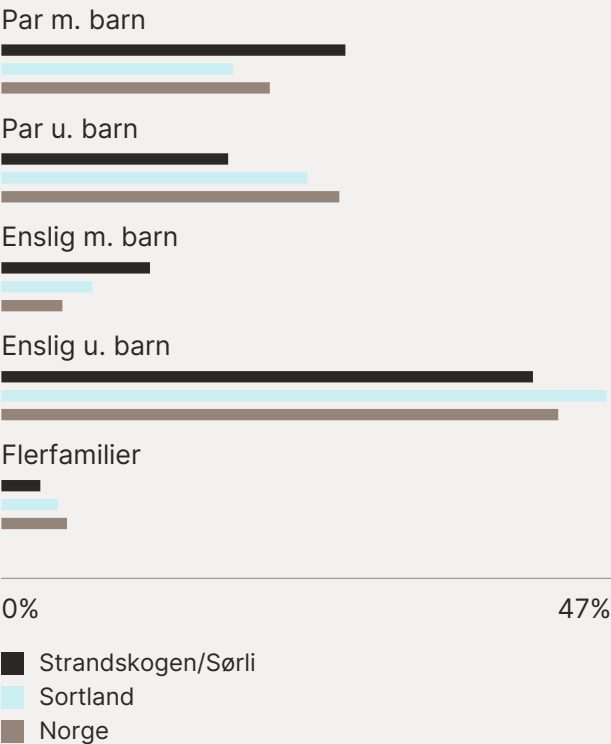
Varer/Tjenester

	Sortland Senter	19 min
	Apotek 1 Sortland	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

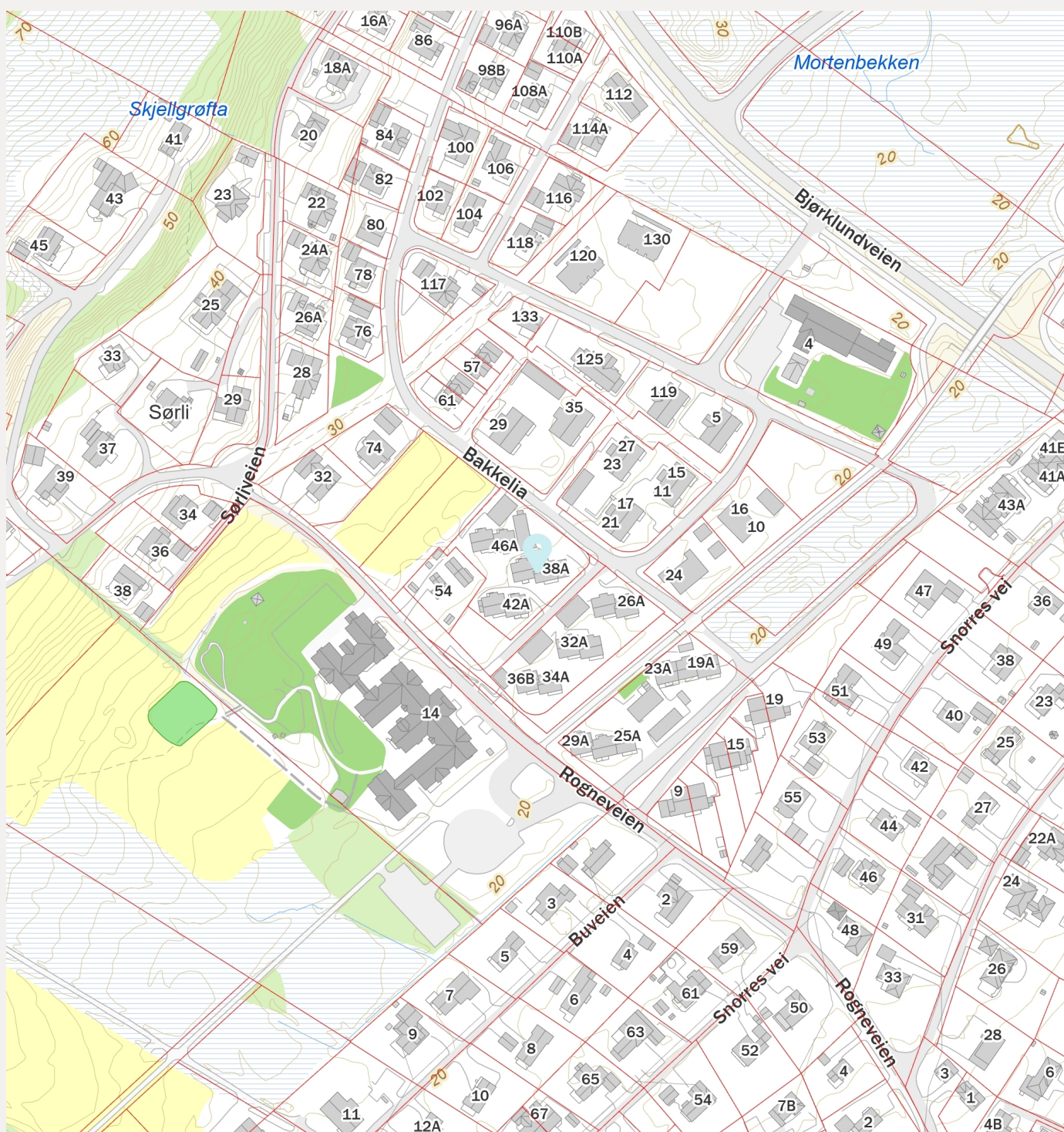
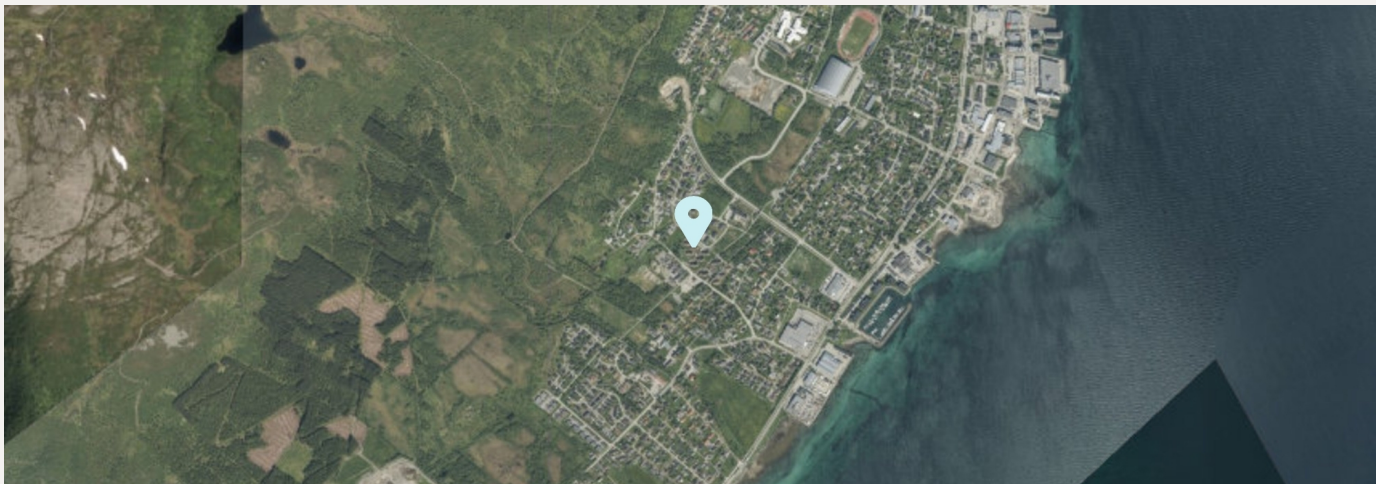


Familiesammensetning



Sivilstand

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



VEDTEKTER FOR BAKKELIA SAMEIE 38–48 A/B (B10)

§1 EIENDOMMEN

Sameiet Bakkelia 38–48 A/B (B10), org.nr. 995673398, består av eierseksjoner i eiendommen:

Kommune: 1870

Gnr.: 15

Bnr.: 2096

Sameiet omfatter følgende 12 boligseksjoner:

- Bakkelia 38A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.1
 - Bakkelia 38B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.2
 - Bakkelia 40A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.3
 - Bakkelia 40B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.4
 - Bakkelia 42A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.5
 - Bakkelia 42B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.6
 - Bakkelia 44A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.7
 - Bakkelia 44B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.8
 - Bakkelia 46A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.9
 - Bakkelia 46B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.10
 - Bakkelia 48A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.11
 - Bakkelia 48B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.12
-

§2 RETTSLIG GRUNNLAG

Sameiet reguleres av Eierseksjonsloven (2017).

Sameieloven gjelder kun i den utstrekning det følger av lovgivningen.

Vedtektene gjelder så langt de ikke strider mot ufravikelige lovregler.

§3 DEFINISJONER

- **Seksjon:** Sameieandel med enerett til bruk av bolig.
 - **Fellesareal:** Areal som ikke inngår i seksjonene.
 - **Sameier:** Eier av en seksjon.
 - **Bruksrett:** Rett til bruk av egen seksjon og fellesarealer.
-

§4 RÅDERETT OG BRUK

Den enkelte sameier har rettslig og faktisk råderett over sin seksjon innenfor lov, vedtekter og vedtak.

Bruken må ikke påføre andre skade eller urimelig ulempe.

Styret skal varsles ved eierskifte.

Utleie

Utleie er tillatt. Sameier skal informere styret om leietakers navn og kontaktinformasjon. Kortidsutleie er unntatt for opplysningsplikt om leieforhold.

Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder vedtekter og husordensregler.

Endringer

Tiltak som påvirker fasade, konstruksjon eller fellesareal krever godkjenning fra styret eller sameiermøtet i henhold til lov.

§5 VEDLIKEHOLD

Sameiets ansvar

Sameiet har ansvar for:

- bygningskropp
- tak, yttervegger og bærende konstruksjoner
- fellesarealer og felles installasjoner
- utvendig trapp

Sameiers ansvar

Den enkelte sameier har ansvar for:

- innvendig vedlikehold
- installasjoner som kun betjener egen seksjon

Sameier kan holdes økonomisk ansvarlig for skade som skyldes mangelfullt vedlikehold.

§6 FELLESAREALER

Fellesarealer skal holdes i forsvarlig stand.

Sameiere oppfordres til å bidra til vedlikehold, herunder dugnader.

Sameiermøtet kan fastsette ordninger for organisering og eventuell kompensasjon.

§7 GARASJE OG PARKERING

Garasje og parkeringsplasser skal brukes i tråd med formålet.

Oppbevaring og bruk skal være i samsvar med gjeldende brann- og sikkerhetsregler.

§8 FORSIKRING

Sameiet skal holde eiendommen forsikret.

Den enkelte sameier skal selv sørge for innboforsikring.

Egenandel ved skade dekkes av ansvarlig part dersom skade skyldes forhold denne svarer for.

§9 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet er vedtatt.

Kostnadene dekker drift, vedlikehold, forsikring og øvrige fellesutgifter.

Betales månedlig.

§10 PANTERETT

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav som følger av sameieforholdet, i samsvar med lovens bestemmelser.

§11 MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold kan styret:

- gi skriftlig advarsel
- pålegge salg av seksjonen
- kreve fravikelse

Dette skjer i henhold til lovens regler.

§12 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært møte

Avholdes hvert år innen utgangen av mai.

Ekstraordinært møte

Avholdes ved behov eller når minst 1/6 av sameierne krever det.

Innkalling

- Ordinært møte: minst 8 dagers varsel
 - Ekstraordinært møte: minst 3 dagers varsel
-

Vedtak

- Alminnelige saker: simpelt flertall
 - Vesentlige saker og vedtektsendringer: minst 2/3 flertall
-

§13 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av **2 til 3 medlemmer**.

Styret skal ha en styreleder, som velges særskilt av sameiermøtet.

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer.

Styrets oppgaver

Styret skal:

- sørge for forsvarlig drift og vedlikehold
 - forvalte sameiets økonomi
 - gjennomføre vedtak fra sameiermøtet
 - representere sameiet utad
-

Styrebehandling

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§14 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan vedta husordensregler.

Disse skal sikre god orden, trivsel og forsvarlig bruk av eiendommen.

Alle beboere plikter å følge reglene.

§15 ENDRING AV VEDTEKTER

Endringer av vedtektene krever minst 2/3 flertall i sameiermøtet, med mindre loven stiller strengere krav.

§16 TVISTER

Tvister bør søkes løst i minnelighet.

Styret kan bistå med mekling dersom partene ønsker det.

§17 IKRAFTTREDELSE

Vedtektene trer i kraft fra vedtak i sameiermøte.

HUSORDENSREGLER FOR BAKKELIA SAMEIE 38–48 A/B (B10)

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre godt bomiljø, trivsel og hensynsfull bruk av eiendommen.

Alle beboere plikter å følge reglene.

§2 RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro mellom kl. **23:00 og 07:00**.

Ved selskap eller aktiviteter som kan medføre støy, bør naboer varsles på forhånd.

Støyende arbeid bør begrenses til:

- Hverdager: 07:00–20:00
 - Lørdager: 09:00–18:00
 - Søndager og helligdager: unngås
-

§3 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser.

Gjesteparkering skal benyttes av besøkende.

Parkeringsområde ved 42A/B og 44A/B

Parkering foran og i umiddelbar nærhet til **42A/B og 44A/B skal unngås**, da dette kan hindre adkomst til bygget, inkludert utrykningskjøretøy, varelevering og normal ferdsel.

Kortvarig stopp for av- og pålessing er tillatt dersom det ikke hindrer fremkommelighet.

Kjøretøy skal ikke stå på tomgang unødig eller i strid med lokale forskrifter.

§4 FELLESAREALER

Fellesarealer skal brukes hensynsfullt og ikke blokkeres.

Lagring av gjenstander på fellesarealer krever godkjenning fra styret.

Gjenstander som er til hinder, kan fjernes etter varsel.

§5 GARASJE / CARPORT

Garasje og carport skal brukes til parkering og tilhørende utstyr.

Oppbevaring skal være i samsvar med brann- og sikkerhetsforskrifter.

§6 RENHOLD OG AVFALL

Avfall skal sorteres og legges i godkjente beholdere.

Hver seksjon er ansvarlig for **sine egne 3 avfallsdunker**, herunder:

- renhold av dunkene
- at dunkene ikke forårsaker lukt, søl eller sjenanse
- at dunkene settes tilbake etter tømning

Større avfall og spesialavfall skal leveres til godkjent mottak.

Avfall skal ikke settes på fellesarealer.

§7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig sjenanse for andre.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets område, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

§8 VEDLIKEHOLD OG DUGNAD

Sameiere oppfordres til å delta i felles vedlikehold og dugnader.

Sameiermøtet kan fastsette nærmere ordninger for gjennomføring.

§9 FASADE OG UTVENDIGE ENDRINGER

Endringer som påvirker bygningens utseende, krever godkjenning fra styret.

Dette gjelder blant annet terrasser, faste installasjoner og fargeendringer.

§10 ANSVAR

Sameier er ansvarlig for:

- egen bruk av seksjon og fellesarealer
 - husstandsmedlemmer
 - leietakere og gjester
-

§11 BRUDD PÅ REGELVERKET

Brudd på husordensreglene kan følges opp av styret i samsvar med vedtekter og gjeldende lovverk.

§12 ENDRINGER

Endringer i husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Kommentarer til forslag om nye vedtekter og husordensregler

Bakkelia Sameie 38–48 A/B (B10)

Dette dokumentet beskriver hva som er endret fra dagens vedtekter (2013) til forslaget til nye vedtekter og husordensregler, samt hvorfor endringene er hensiktsmessige.

KOMMENTARER TIL VEDTEKTENE

§1 EIENDOMMEN

Hva er endret

Bestemmelsen er modernisert språklig og strukturert mer oversiktlig med punktvis oppstilling av alle seksjoner.

Hvorfor dette bør gjøres

Den nye formuleringen gjør vedtektene enklere å lese og forstå. Oppstillingen gir bedre oversikt over hvilke seksjoner som inngår i sameiet, og følger en mer moderne standard for vedtekter.

§2 RETTSLIG GRUNNLAG

Hva er endret

Henvisningene til gammel eierseksjonslov fra 1997 er erstattet med henvisning til Eierseksjonsloven av 2017. Det er også presisert at sameieloven kun gjelder der dette følger av lovgivningen.

Hvorfor dette bør gjøres

Gjeldende lovverk for eierseksjonssameier er Eierseksjonsloven av 2017. Vedtektene bør derfor vise til riktig lovgrunnlag. Dette gjør vedtektene juridisk oppdaterte og reduserer risiko for uklarheter ved tolkning.

§3 DEFINISJONER

Hva er endret

Bestemmelsen er forkortet og forenklet. Unødvendig komplisert juridisk språk er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Definisjonene blir enklere for alle sameiere å forstå uten juridisk bakgrunn. Innholdet er i praksis videreført, men i en mer leservennlig form.

§4 RÅDERETT OG BRUK

Hva er endret

Bestemmelsen er forenklet og modernisert. Det er tydeliggjort:

- at sameier har råderett innenfor lov, vedtekter og vedtak
- at bruk ikke skal påføre andre urimelig ulempe
- at styret skal varsles ved eierskifte
- at utleie er tillatt
- at styret skal informeres om leietaker
- at sameier er ansvarlig for leietaker
- at fasadeendringer og tiltak som påvirker fellesarealer krever godkjenning

Tidligere detaljerte regler om fremleie, kopi av leiekontrakt og enkelte konkrete eksempler er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Bestemmelsen blir mer oversiktlig og lettere å praktisere. Mange av de gamle detaljreglene er ikke nødvendige i vedtekter og kan være vanskelige å håndheve i praksis. Det viktigste — ansvar, varsling og hensyn til fellesskapet — videreføres. Den nye formuleringen er også bedre tilpasset dagens praksis i eierseksjonssameier.

§5 VEDLIKEHOLD

Hva er endret

Vedlikeholdsansvaret er tydeligere delt mellom sameiet og den enkelte sameier. Det er laget en klar punktvis oversikt over hvem som har ansvar for hva. Bestemmelsen om takstmenn ved uenighet er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Klare ansvarsforhold reduserer risikoen for konflikter. Den gamle teksten var komplisert og kunne være vanskelig å tolke. Ved å bruke en enklere oppdeling blir det lettere for sameiere og styre å vite hvem som skal vedlikeholde ulike deler av bygningen. Krav om takstmenn er fjernet fordi slike spørsmål uansett reguleres av alminnelige regler om ansvar og bevis.

§6 FELLESAREALER

Hva er endret

Bestemmelsen er kraftig forenklet. Krav om obligatorisk dugnad og faste refusjonsordninger er fjernet. Det er i stedet tatt inn at sameiere oppfordres til å bidra, og at sameiermøtet kan fastsette ordninger ved behov.

Hvorfor dette bør gjøres

Obligatorisk dugnad og detaljerte betalingsordninger passer ofte bedre som praktiske ordninger enn som vedtektsbestemmelser. Den nye formuleringen gir større fleksibilitet og gjør vedtektene enklere å administrere. Sameiermøtet kan fortsatt etablere dugnadsordninger dersom dette ønskes.

§7 GARASJE OG PARKERING

Hva er endret

Bestemmelsen er forenklet og tilpasset dagens behov. Detaljerte regler om oppbevaring av bensin, papir og lignende er erstattet med generell henvisning til brann- og sikkerhetsregler.

Hvorfor dette bør gjøres

Brann- og sikkerhetskrav reguleres allerede av offentlig regelverk og forsikringsvilkår. Vedtektene bør derfor være mer overordnede og unngå unødvendig detaljstyring. Dette gjør bestemmelsen enklere å holde oppdatert over tid.

§8 FORSIKRING

Hva er endret

Forsikringsbestemmelsen er forenklet. Det er tydeliggjort:

- at sameiet forsikrer bygningen
- at sameier må ha innboforsikring

- at ansvarlig part dekker egenandel ved skade som skyldes forhold denne svarer for

Detaljerte fordelingsregler fra tidligere vedtekter er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Forsikringssaker reguleres i stor grad av lovverk og forsikringsavtaler. For detaljerte vedtektsregler kan skape uklarheter dersom forsikringsvilkår endres. Den nye bestemmelsen gir et tydelig hovedprinsipp uten å låse sameiet til kompliserte formuleringer.

§9 FELLESKOSTNADER

Hva er endret

Bestemmelsen er modernisert og forenklet. Det er presisert at kostnader fordeles etter sameiebrøk med mindre annet vedtas. Tidligere spesialregler om strøm til carport/garasje er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Vedtektene blir enklere og mer fleksible. Detaljer om enkeltkostnader kan håndteres gjennom budsjett og vedtak i sameiermøtet uten å stå i vedtektene.

§10 PANTERETT

Hva er endret

Bestemmelsen er kraftig forenklet. Henvisning til folketrygdens grunnbeløp er tatt ut.

Hvorfor dette bør gjøres

Panteretten følger direkte av loven. Vedtektene trenger derfor ikke gjenta detaljerte lovbestemmelser som kan endres over tid.

§11 MISLIGHOLD

Hva er endret

Bestemmelsen er forenklet og skrevet i mer moderne språk. Det er beholdt adgang til advarsel, salgspålegg og fravikelse. Detaljerte prosessregler er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Prosedyrene reguleres allerede i Eierseksjonsloven. Vedtektene bør derfor beskrive hovedprinsippene uten å gjenta omfattende lovtekst. Dette gjør bestemmelsen enklere å lese og lettere å holde oppdatert.

§12 SAMEIERMØTET

Hva er endret

Bestemmelsen er omstrukturert og forenklet. Det er beholdt regler om:

- ordinært møte
- ekstraordinært møte
- innkalling
- flertallskrav

Detaljer om møtegjennomføring, protokoll og fullmakter er tatt ut.

Hvorfor dette bør gjøres

Mange av disse forholdene reguleres allerede av Eierseksjonsloven. Vedtektene blir derfor kortere og mer oversiktlige uten at rettighetene til sameierne svekkes.

§13 STYRET

Hva er endret

Bestemmelsen er forenklet og tydeliggjør:

- antall styremedlemmer
- valg av styreleder
- styrets hovedoppgaver
- regler for styrebehandling

Unødvendige detaljer er fjernet.

Hvorfor dette bør gjøres

Den nye bestemmelsen gir en tydelig og praktisk beskrivelse av styrets rolle. Vedtektene blir lettere å bruke i det daglige arbeidet.

§14 HUSORDENSREGLER

Hva er endret

Bestemmelsen er kortet ned og tydeliggjør at sameiermøtet kan vedta husordensregler.

Hvorfor dette bør gjøres

Dette gir fleksibilitet til å oppdatere praktiske regler uten å måtte endre hovedvedtektene.

§15 ENDRING AV VEDTEKTER

Hva er endret

Bestemmelsen er modernisert språklig.

Hvorfor dette bør gjøres

Bestemmelsen samsvarer bedre med dagens lovspråk og gjør regelen enklere å forstå.

§16 TVISTER

Hva er endret

Ny bestemmelse. Det åpnes for at styret kan bistå med mekling ved konflikter.

Hvorfor dette bør gjøres

Bestemmelsen legger til rette for dialog og minnelige løsninger før konflikter eskalerer. Dette kan bidra til bedre bomiljø og færre tvister.

§17 IKRAFTTREDELSE

Hva er endret

Ny bestemmelse.

Hvorfor dette bør gjøres

Det tydeliggjør når de nye vedtektene gjelder fra. Dette er vanlig praksis i moderne vedtekter.

KOMMENTARER TIL HUSORDENSREGLENE

§1 FORMÅL

Hva er endret

Ny og tydelig formålsbestemmelse.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir et klart utgangspunkt for hvordan reglene skal forstås og praktiseres.

§2 RO OG ORDEN

Hva er endret

Reglene om støy er samlet og gjort mer oversiktlige. Det er lagt inn anbefalte tidspunkter for støyende arbeid.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir tydeligere forventninger til beboerne og bidrar til et bedre bomiljø.

§3 PARKERING

Hva er endret

Parkeringsreglene er samlet i én bestemmelse. Det er tatt inn særskilt bestemmelse om området ved 42A/B og 44A/B for å sikre fremkommelighet.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir bedre trafiksikkerhet og sikrer tilgang for nødetater, varelevering og beboere. Bestemmelsen tydeliggjør samtidig at kortvarig av- og pålessing er tillatt.

§4 FELLESAREALER

Hva er endret

Reglene om bruk av fellesarealer er forenklet og modernisert.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir styret bedre mulighet til å holde fellesområdene ryddige uten omfattende detaljregler.

§5 GARASJE / CARPORT

Hva er endret

Bestemmelsen er modernisert og forenklet.

Hvorfor dette bør gjøres

Henvisning til gjeldende brann- og sikkerhetsregler er mer fleksibelt enn detaljerte forbud.

§6 RENHOLD OG AVFALL

Hva er endret

Avfallsreglene er samlet og tydeliggjort. Det er presisert at hver seksjon har ansvar for egne avfallsdunker.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir klarere ansvar og bidrar til bedre hygiene og orden i sameiet.

§7 DYREHOLD

Hva er endret

Reglene om dyrehold er gjort tydeligere og mer moderne.

Hvorfor dette bør gjøres

Balansen mellom dyrehold og hensynet til naboer kommer tydeligere frem.

§8 VEDLIKEHOLD OG DUGNAD

Hva er endret

Bestemmelsen er gjort mindre streng. Dugnad omtales som en oppfordring fremfor en plikt.

Hvorfor dette bør gjøres

Dette gir større fleksibilitet og reduserer risikoen for konflikter rundt dugnadsdeltakelse.

§9 FASADE OG UTVENDIGE ENDRINGER

Hva er endret

Reglene om fasadeendringer er samlet i én tydelig bestemmelse.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir enklere oversikt over hvilke tiltak som krever godkjenning.

§10 ANSVAR

Hva er endret

Ny og tydelig ansvarsbestemmelse.

Hvorfor dette bør gjøres

Klargjør at sameier også er ansvarlig for husstandsmedlemmer, leietakere og gjester.

§11 BRUDD PÅ REGELVERKET

Hva er endret

Ny bestemmelse om oppfølging av regelbrudd.

Hvorfor dette bør gjøres

Gir styret tydelig hjemmel til å følge opp brudd på husordensreglene.

§12 ENDRINGER

Hva er endret

Bestemmelsen viderefører at husordensregler kan endres med alminnelig flertall.

Hvorfor dette bør gjøres

Sikrer at praktiske regler kan tilpasses behovene i sameiet uten omfattende prosesser.

OPPSUMMERING

Forslaget til nye vedtekter og husordensregler innebærer hovedsakelig:

- modernisering av språk og struktur
- oppdatering til gjeldende lovverk
- tydeligere ansvarsfordeling
- mindre detaljstyring i vedtektene
- større fleksibilitet for sameiermøtet og styret
- enklere og mer praktiske regler for daglig drift

Hovedinnholdet fra de gamle vedtektene videreføres i stor grad, men i en enklere, mer oversiktlig og juridisk oppdatert form.



INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

for Bakkelia Sameie 38–48

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte.

Dato: 18. mai 2026

Tid: Kl 18:30.

Sted: Garasjen til Grethe Stensland, ta med egen stol.

Dagsorden

1. Konstituering
 - Valg av møteleder, referent og 2 sameiere til å underskrive protokollen
 - Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Regnskap for foregående år
 - Gjennomgang av sameiets økonomi
3. Fastsettelse av fellesutgifter
 - Vurdering og vedtak av fellesutgifter for kommende periode
4. Innkomne saker

Sak 1 – Innsikt i sameiets økonomi

Forslag om at sameiets økonomiske oversikt og regnskap gjøres tilgjengelig for alle sameiere, og deles ut i forbindelse med sameiermøtet.

Sak 2 – Vedlikehold av bygningsmasse.

Planer og plikter.

Sak 3 – Oppsummering av dugnadsinnsats og felles ansvar

Gjennomgang av utført arbeid i forbindelse med våronna og øvrige fellesoppgaver i sameiet.

Styret registrerer at belastningen over tid har vært ujevnt fordelt, og at enkelte sameiere i liten grad deltar i praktisk arbeid til fordel for fellesskapet. Dette medfører økt arbeid og ansvar for andre beboere. Her bør mottoet være at alle kan bidra, og at litt innsats er bedre enn ingen innsats.

Sak 4 – Endring av vedtekter for Sameie 38-48.

Det er utarbeidet et utkast som er harmonisert opp mot gjeldene lover, som følger innkallingen.

5. Valg av styre

6. Eventuelt

(Det kan ikke fattes vedtak under eventuelt.)

Vi oppfordrer alle sameiere til å møte eller gi fullmakt dersom man ikke har anledning til å delta.

Med vennlig hilsen

Styret i Bakkelia Sameie 38–48

FULLMAKT

Jeg gir herved _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte i Bakkelia Sameie 38–48 den _____.

Navn: _____

Dato: _____

Signatur: _____

VEDTEKTER FOR BAKKELIA SAMEIE 38-48 A/B (B10)

§1 EIENDOMMEN

Sameiet Bakkelia 38-48 A/B (B10), org.nr. 995673398, består av eierseksjoner i eiendommen:

Kommune: 1870

Gnr.: 15

Bnr.: 2096

Sameiet omfatter følgende 12 boligseksjoner:

- Bakkelia 38A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.1
 - Bakkelia 38B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.2
 - Bakkelia 40A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.3
 - Bakkelia 40B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.4
 - Bakkelia 42A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.5
 - Bakkelia 42B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.6
 - Bakkelia 44A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.7
 - Bakkelia 44B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.8
 - Bakkelia 46A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.9
 - Bakkelia 46B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.10
 - Bakkelia 48A – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.11
 - Bakkelia 48B – Seksjonsnr. 1870.15.2096.0.12
-

§2 RETTSLIG GRUNNLAG

Sameiet reguleres av Eierseksjonsloven (2017).

Sameieloven gjelder kun i den utstrekning det følger av lovgivningen.

Vedtektene gjelder så langt de ikke strider mot ufravikelige lovregler.

§3 DEFINISJONER

- **Seksjon:** Sameieandel med enerett til bruk av bolig.
 - **Fellesareal:** Areal som ikke inngår i seksjonene.
 - **Sameier:** Eier av en seksjon.
 - **Bruksrett:** Rett til bruk av egen seksjon og fellesarealer.
-

§4 RÅDERETT OG BRUK

Den enkelte sameier har rettslig og faktisk råderett over sin seksjon innenfor lov, vedtekter og vedtak.

Bruken må ikke påføre andre skade eller urimelig ulempe.

Styret skal varsles ved eierskifte.

Utleie

Utleie er tillatt. Sameier skal informere styret om leietakers navn og kontaktinformasjon.

Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder vedtekter og husordensregler.

Endringer

Tiltak som påvirker fasade, konstruksjon eller fellesareal krever godkjenning fra styret eller sameiermøtet i henhold til lov.

§5 VEDLIKEHOLD

Sameiets ansvar

Sameiet har ansvar for:

- bygningskropp
- tak, yttervegger og bærende konstruksjoner
- fellesarealer og felles installasjoner
- utvendig trapp

Sameiers ansvar

Den enkelte sameier har ansvar for:

- innvendig vedlikehold
- installasjoner som kun betjener egen seksjon

Sameier kan holdes økonomisk ansvarlig for skade som skyldes mangelfullt vedlikehold.

§6 FELLESAREALER

Fellesarealer skal holdes i forsvarlig stand.

Sameiere oppfordres til å bidra til vedlikehold, herunder dugnader.

Sameiermøtet kan fastsette ordninger for organisering og eventuell kompensasjon.

§7 GARASJE OG PARKERING

Garasje og parkeringsplasser skal brukes i tråd med formålet.

Oppbevaring og bruk skal være i samsvar med gjeldende brann- og sikkerhetsregler.

§8 FORSIKRING

Sameiet skal holde eiendommen forsikret.

Den enkelte sameier skal selv sørge for innboforsikring.

Egenandel ved skade dekkes av ansvarlig part dersom skade skyldes forhold denne svarer for.

§9 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet er vedtatt.

Kostnadene dekker drift, vedlikehold, forsikring og øvrige fellesutgifter.

Betales månedlig.

§10 PANTERETT

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav som følger av sameieforholdet, i samsvar med lovens bestemmelser.

§11 MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold kan styret:

- gi skriftlig advarsel
- pålegge salg av seksjonen
- kreve fravikelse

Dette skjer i henhold til lovens regler.

§12 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært møte

Avholdes hvert år innen utgangen av mai.

Ekstraordinært møte

Avholdes ved behov eller når minst 1/6 av sameierne krever det.

Innkalling

- Ordinært møte: minst 8 dagers varsel
 - Ekstraordinært møte: minst 3 dagers varsel
-

Vedtak

- Alminnelige saker: simpelt flertall
 - Vesentlige saker og vedtektsendringer: minst 2/3 flertall
-

§13 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av **2 til 3 medlemmer**.

Styret skal ha en styreleder, som velges særskilt av sameiermøtet.

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer.

Styrets oppgaver

Styret skal:

- sørge for forsvarlig drift og vedlikehold
 - forvalte sameiets økonomi
 - gjennomføre vedtak fra sameiermøtet
 - representere sameiet utad
-

Styrebehandling

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§14 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan vedta husordensregler.

Disse skal sikre god orden, trivsel og forsvarlig bruk av eiendommen.

Alle beboere plikter å følge reglene.

§15 ENDRING AV VEDTEKTER

Endringer av vedtektene krever minst 2/3 flertall i sameiermøtet, med mindre loven stiller strengere krav.

§16 TVISTER

Tvister bør søkes løst i minnelighet.

Styret kan bistå med mekling dersom partene ønsker det.

§17 IKRAFTTREDELSE

Vedtektene trer i kraft fra vedtak i sameiermøte.

HUSORDENSREGLER FOR BAKKELIA SAMEIE 38–48 A/B (B10)

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre godt bomiljø, trivsel og hensynsfull bruk av eiendommen.

Alle beboere plikter å følge reglene.

§2 RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro mellom kl. **23:00 og 07:00**.

Ved selskap eller aktiviteter som kan medføre støy, bør naboer varsles på forhånd.

Støyende arbeid bør begrenses til:

- Hverdager: 07:00–20:00
 - Lørdager: 09:00–18:00
 - Søndager og helligdager: unngås
-

§3 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser.

Gjesteparkering skal benyttes av besøkende.

Parkeringsområde ved 42A/B og 44A/B

Parkering foran og i umiddelbar nærhet til **42A/B og 44A/B skal unngås**, da dette kan hindre adkomst til bygget, inkludert utrykningskjøretøy, varelevering og normal ferdsel.

Kortvarig stopp for av- og pålessing er tillatt dersom det ikke hindrer fremkommelighet.

Kjøretøy skal ikke stå på tomgang unødig eller i strid med lokale forskrifter.

§4 FELLESAREALER

Fellesarealer skal brukes hensynsfullt og ikke blokkeres.

Lagring av gjenstander på fellesarealer krever godkjenning fra styret.

Gjenstander som er til hinder kan fjernes etter varsel.

§5 GARASJE / CARPORT

Garasje og carport skal brukes til parkering og tilhørende utstyr.

Oppbevaring skal være i samsvar med brann- og sikkerhetsforskrifter.

§6 RENHOLD OG AVFALL

Avfall skal sorteres og legges i godkjente beholdere.

Hver seksjon er ansvarlig for **sine egne 3 avfallsdunker**, herunder:

- renhold av dunkene
- at dunkene ikke forårsaker lukt, søl eller sjenanse
- at dunkene settes tilbake etter tømning

Større avfall og spesialavfall skal leveres til godkjent mottak.

Avfall skal ikke settes på fellesarealer.

§7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig sjenanse for andre.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets område, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

§8 VEDLIKEHOLD OG DUGNAD

Sameiere oppfordres til å delta i felles vedlikehold og dugnader.

Sameiermøtet kan fastsette nærmere ordninger for gjennomføring.

§9 FASADE OG UTVENDIGE ENDRINGER

Endringer som påvirker bygningens utseende krever godkjenning fra styret.

Dette gjelder blant annet terrasser, faste installasjoner og fargeendringer.

§10 ANSVAR

Sameier er ansvarlig for:

- egen bruk av seksjon og fellesarealer
 - husstandsmedlemmer
 - leietakere og gjester
-

§11 BRUDD PÅ REGELVERKET

Brudd på husordensreglene kan følges opp av styret i samsvar med vedtekter og gjeldende lovverk.

§12 ENDRINGER

Endringer i husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

Søker Tre-Bo AS	Adresse Lilandsveien 150, 8400 Sortland	Tlf.
Tiltakshaver Tre-Bo AS	Adresse Lilandsveien 150, 8400 Sortland	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Bakkelia 40A, 8403 Sortland	Gnr. 15	Bnr. 2096	Festenr.	Seksjonsnr. 3
Deres søknad	Oppføring av nytt bygg			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Bolig			
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon	Vedtak dato		Saksnr.
		07.08.2005		432/05

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

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

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

Eventuelle merknader:

Ansvarlig søker hevder:

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Tiltaket tilfredsstiller kravet til ferdigattest.

Varmesystem:

- Elektrisitet
- Fjernvarme
- Vannbåren gulvvarme

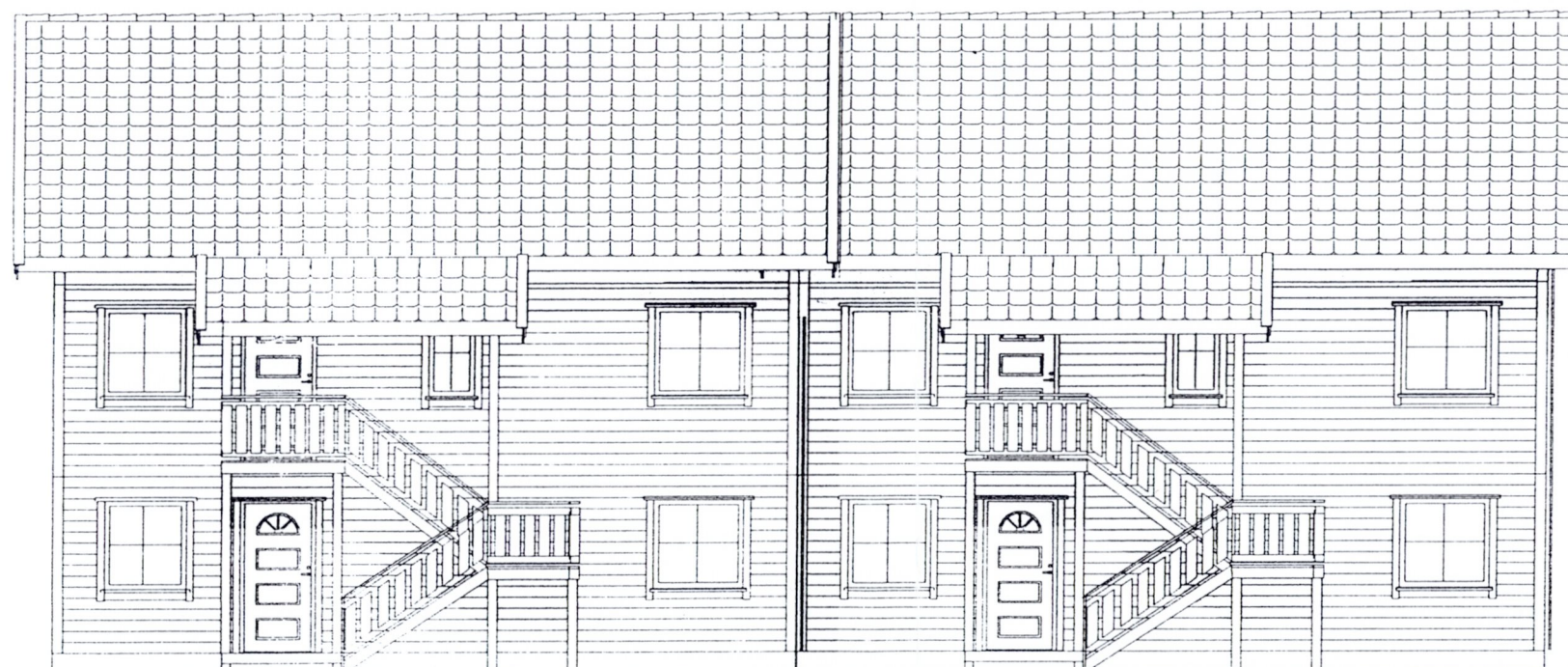
Ved kontroll er det ikke avdekket feil eller mangler som vil hindre ferdigattest.

Sted og dato: Sortland 10.12.2013	Underskrift:  Eskild Brønlund
--	---

Kopi sendes til:

Navn	Adresse
Navn	Adresse

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



SORTLAND KOMMUNE
Bymyndighet
5/8-05

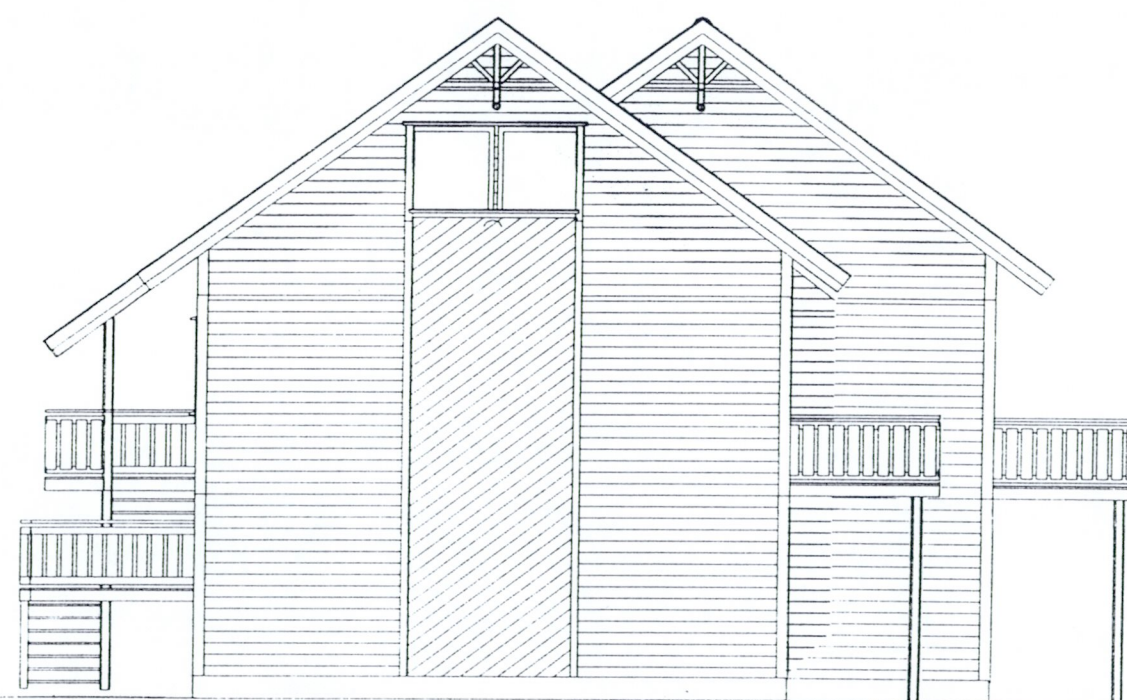
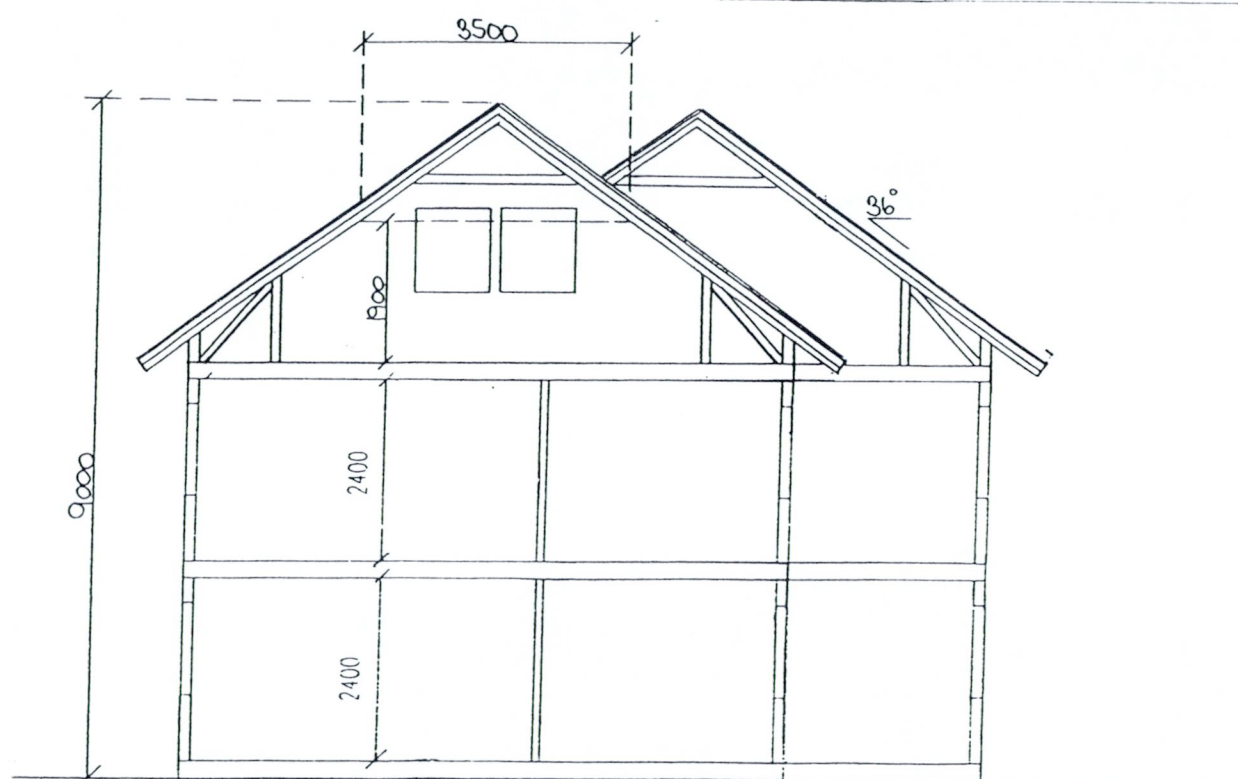


MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
1	17.01.02	Utv. trapp endret	RH

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

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



SORTLAND KOMMUNE
5/8-05

TRE-BO AS

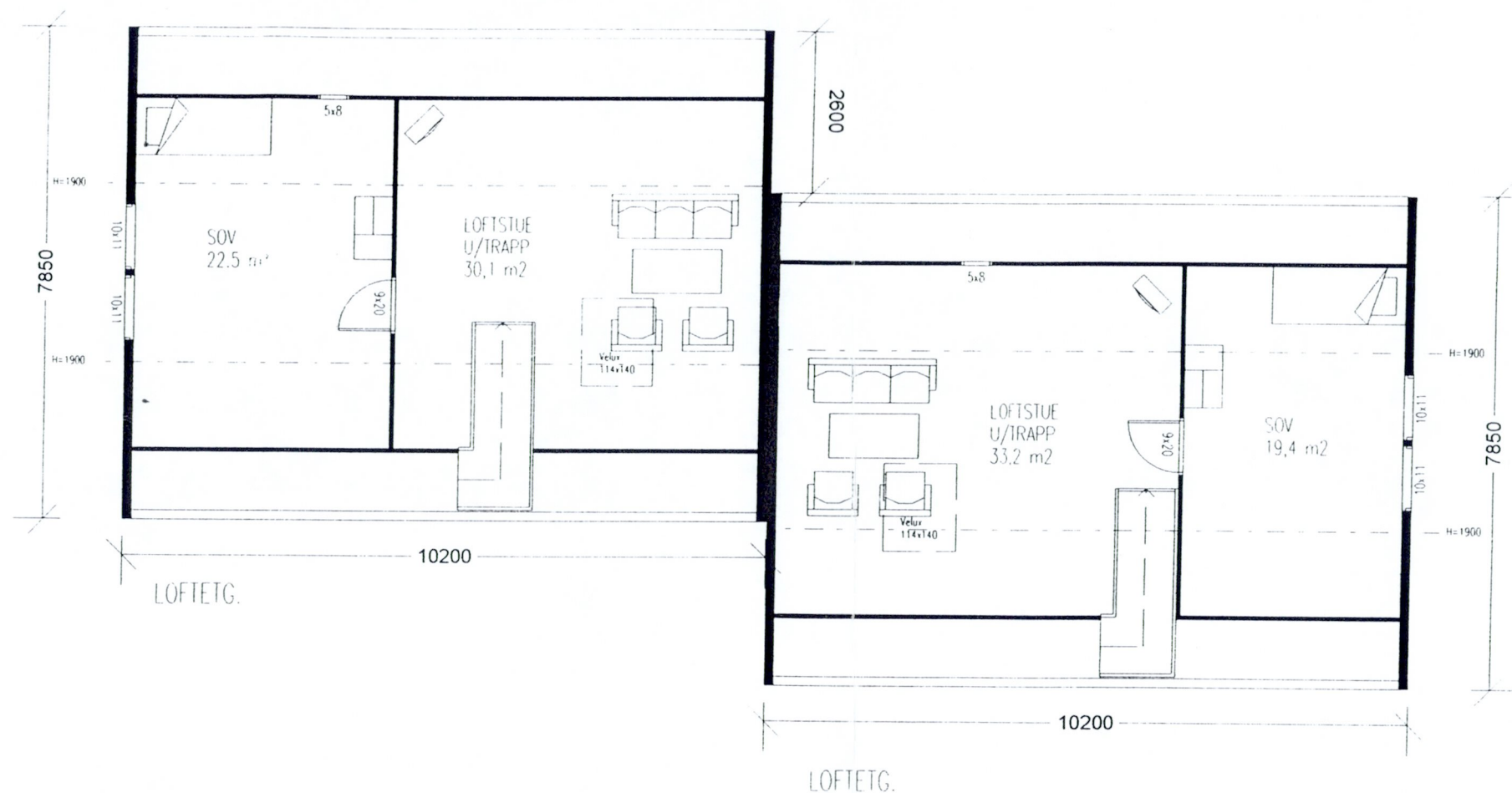
MESTERHUS

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

REV.	DATO.	REVISJON	SIGN.

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

TEGN. INNHOLD	Fasader, snitt	MÅL	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR.	
ARKITEKT	Mesterhus	DATO.	27.11.01
		SIGN.	Rita Hansen
		TEGN. NR.	



SORTLAND KOMMUNE
RE Myndighet

5/8-05

TRE-BO AS

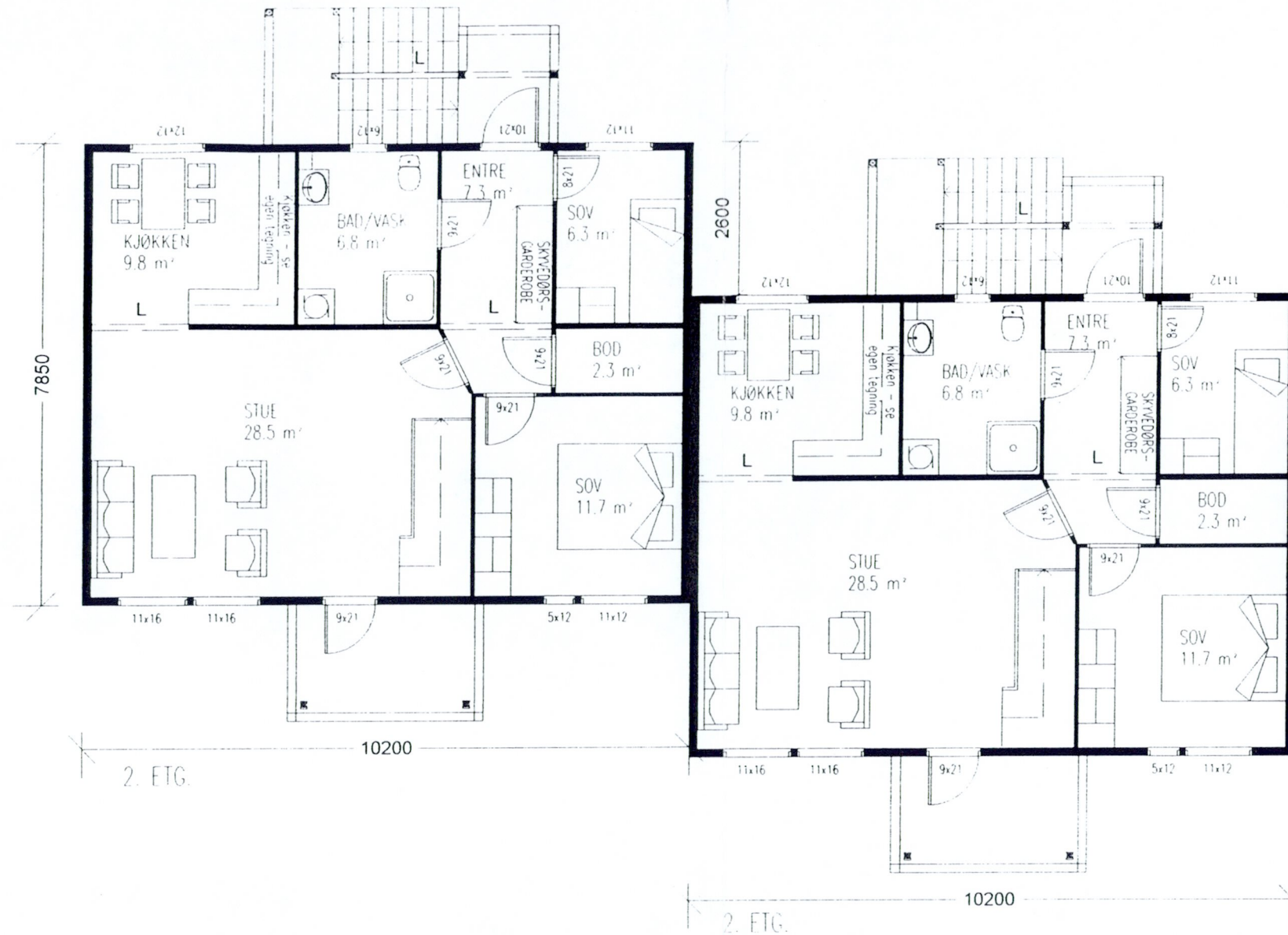
MESTERHUS

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

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
1	22.02.02	Kottluke + div.	RH

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

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



SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

5/8.15

TRE-BO AS

MESTERHUS

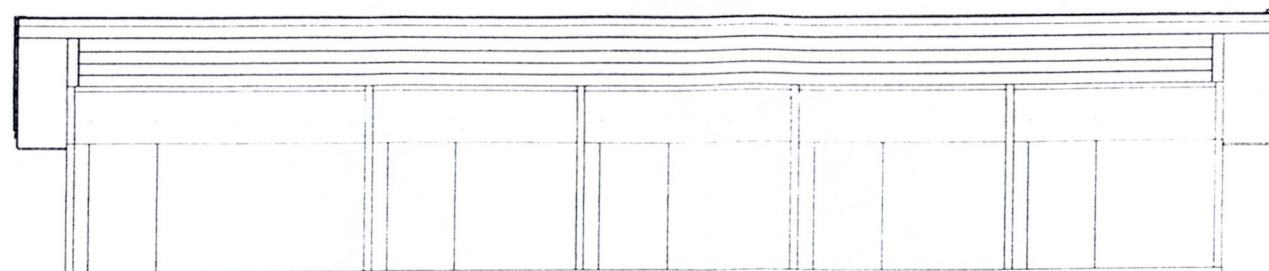
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

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

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

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

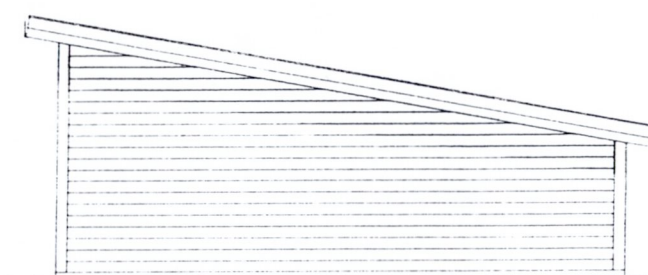
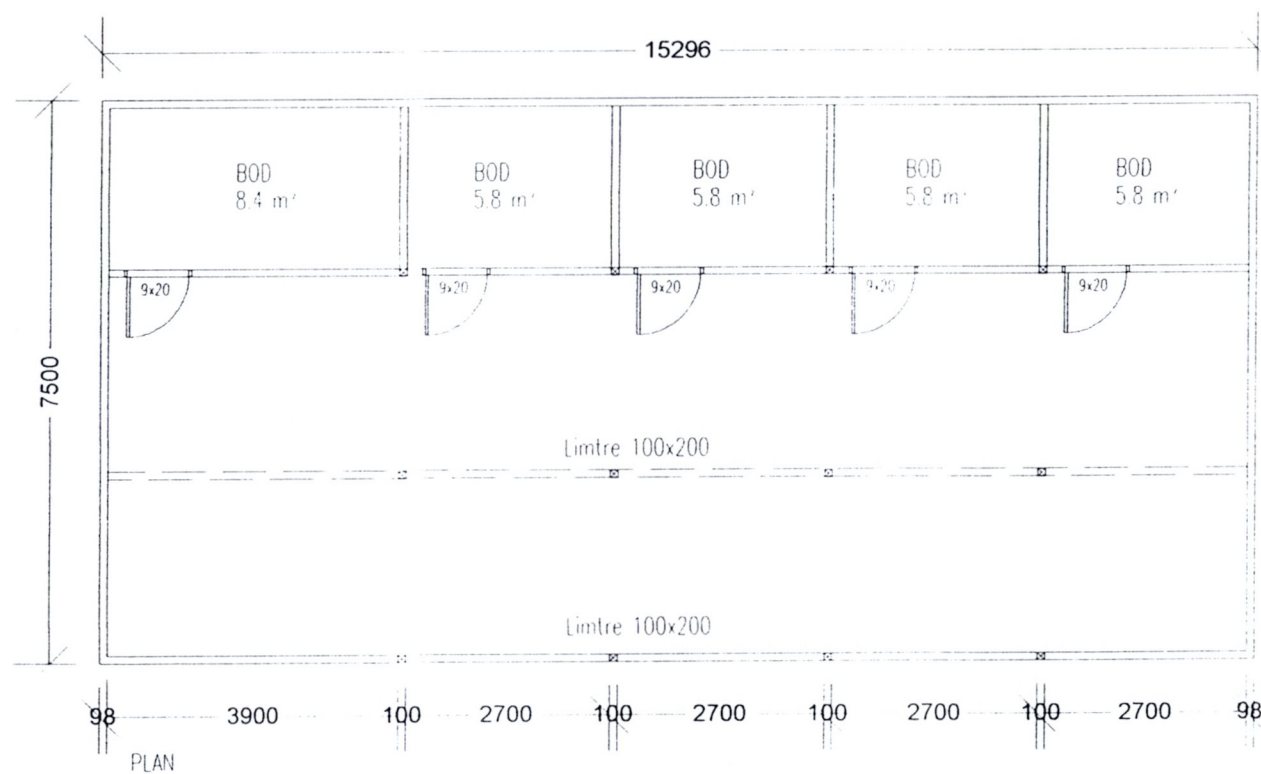
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



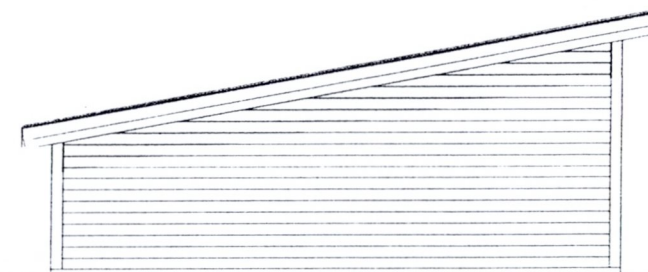
FASADE.....



FASADE.....

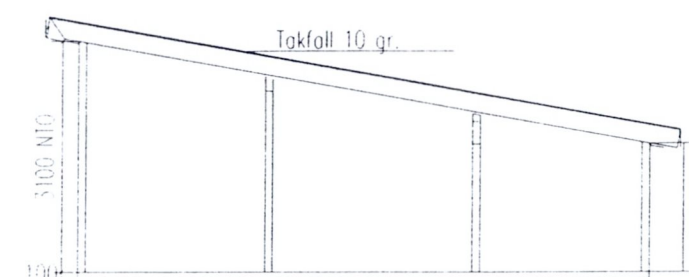


FASADE.....



FASADE.....

SORTLAND KOMMUNE
Bymyndighet
5/8-05



SNITT

TRE-BO AS

MESTERHUS

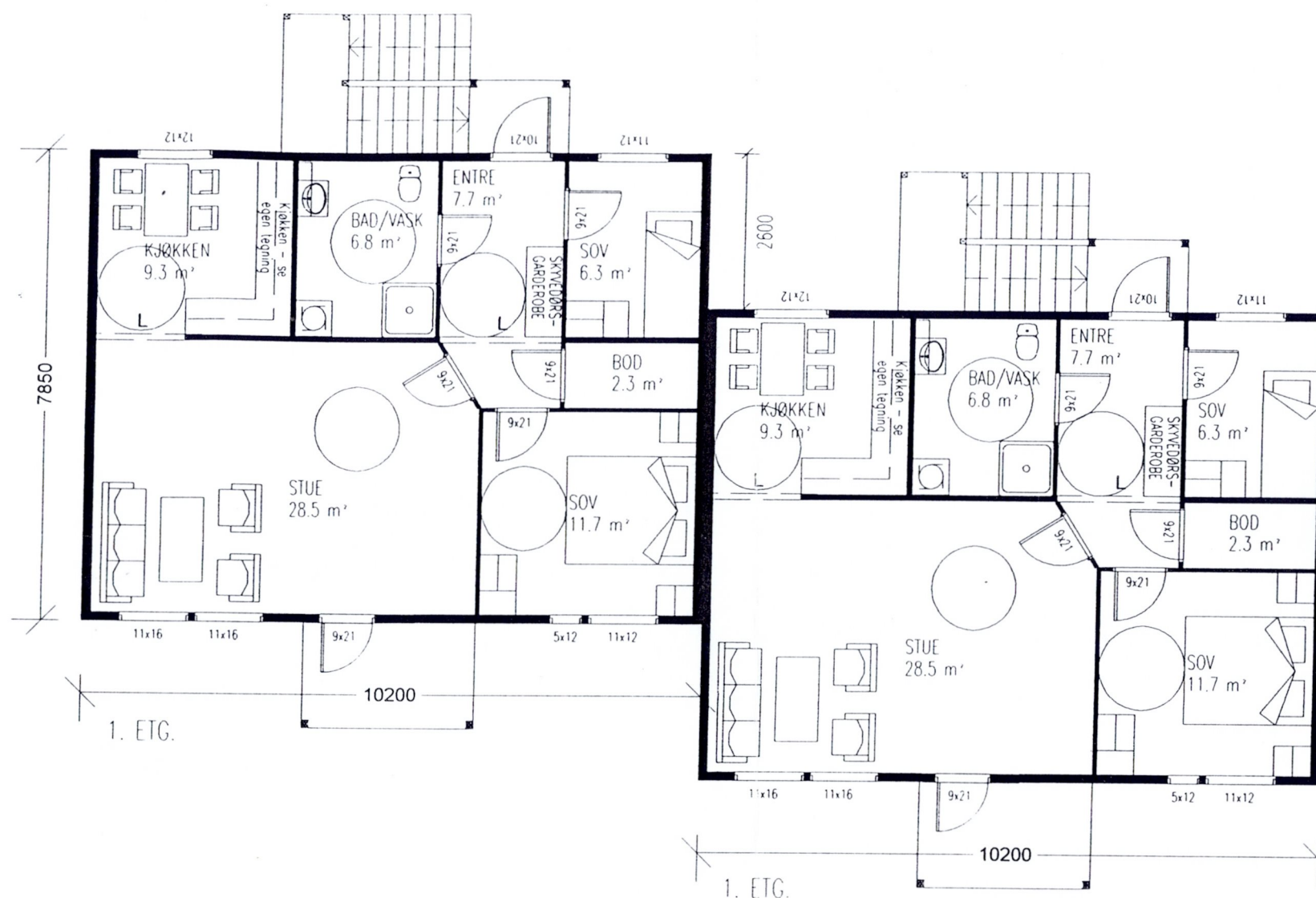
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO.	REVISJON	SIGN.

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarka B 10-11-15, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD	Plan, fasader og snitt
PROSJEKT	Carporter m/bod
ARKITEKT	Mesterhus
DATO	27.11.03
SIGN	Rita Hansen

MAL	1:100
PROSJEKT NR	
TEGN NR	



SORTLAND KOMMUNE

5/8-05

TRE-BO AS

MESTERHUS

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

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

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

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

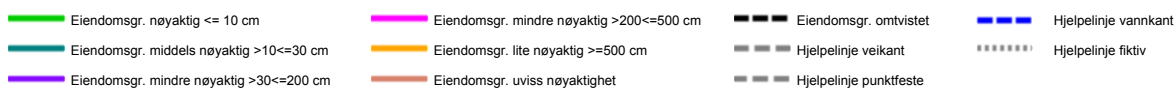


Grunnkart

Eiendom: 15/2096/0/3
Adresse: Bakkelia 40A
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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



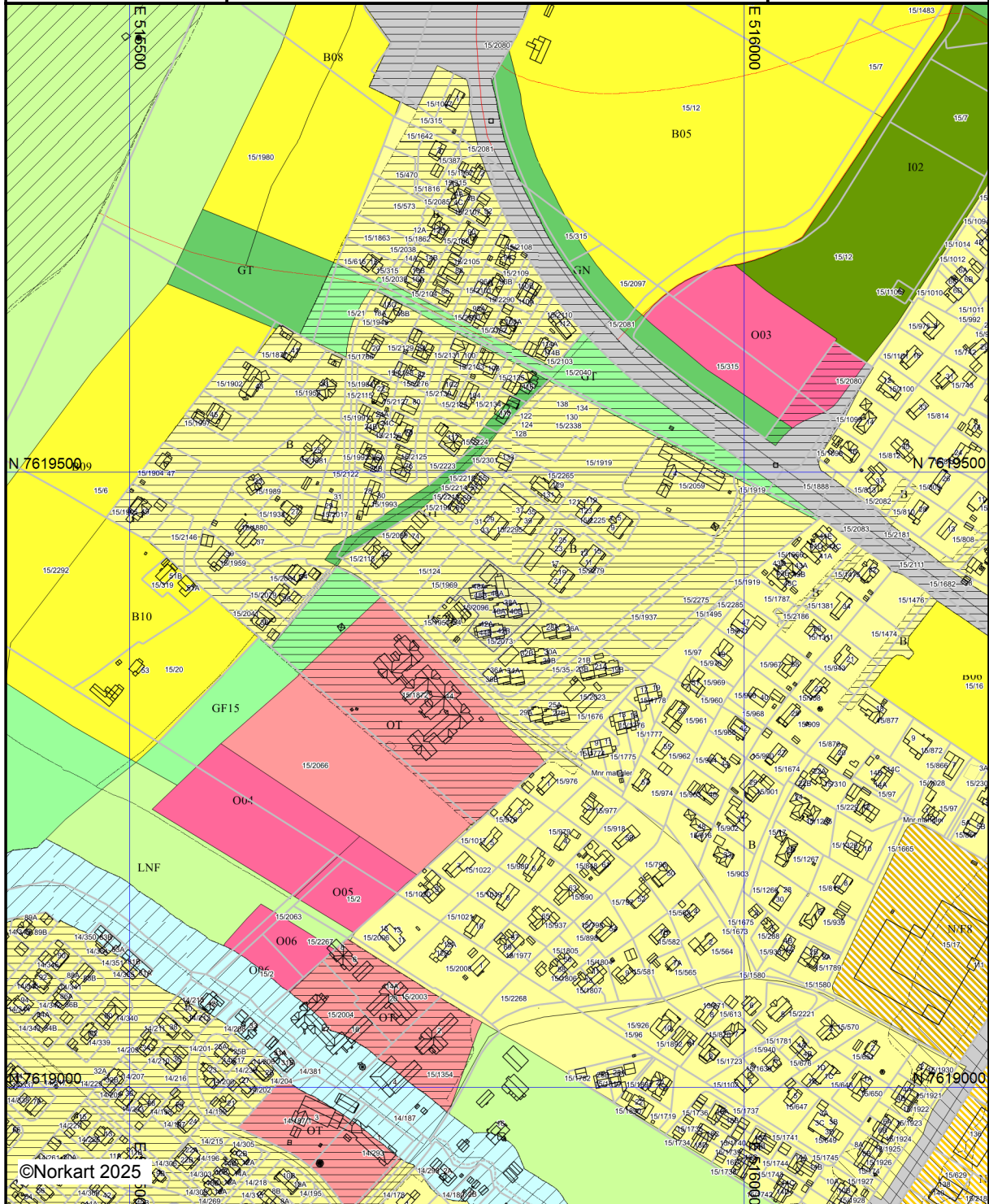
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2096/0/3
Adresse: Bakkelia 40A
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:5000

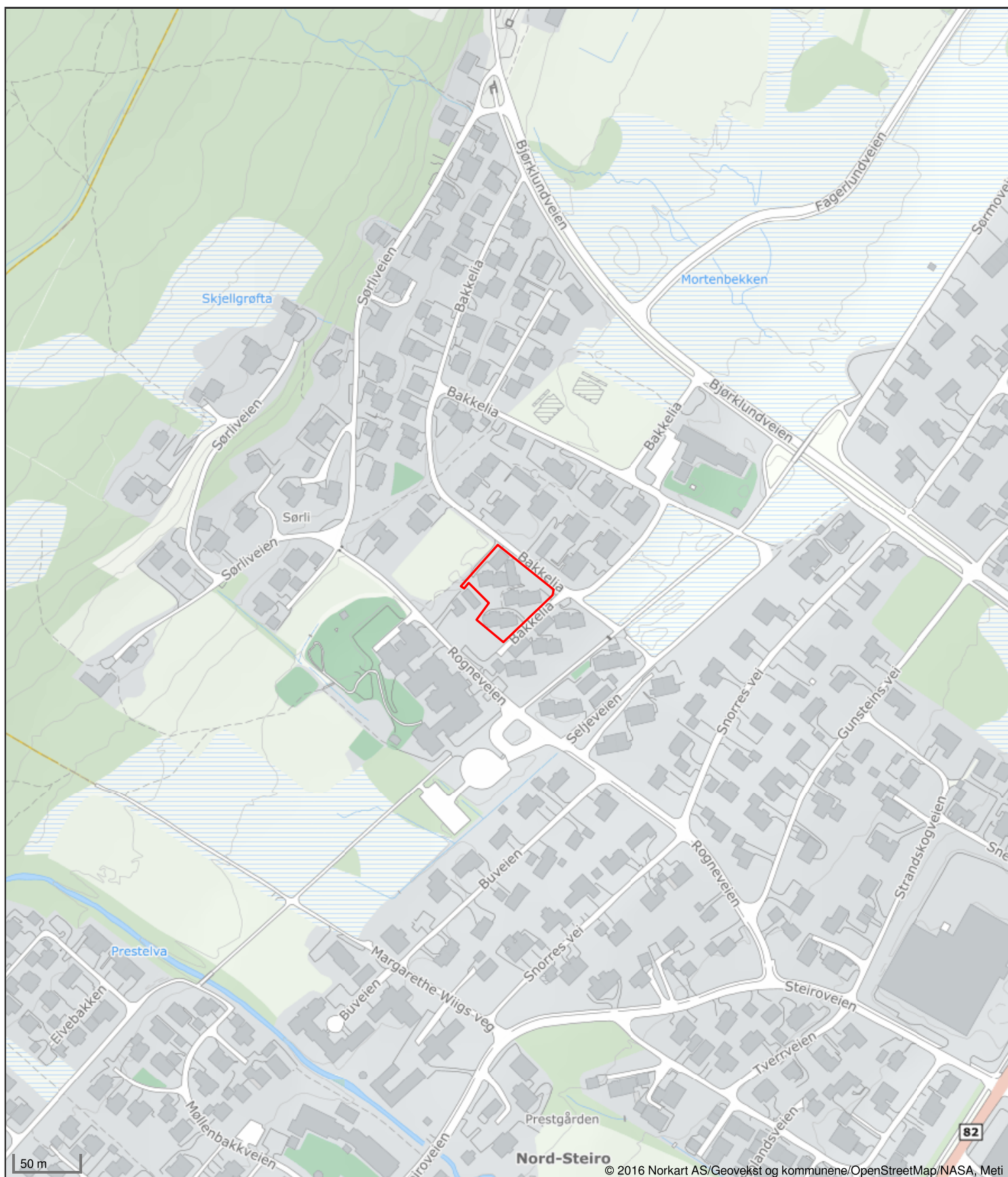


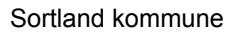
UTM-33



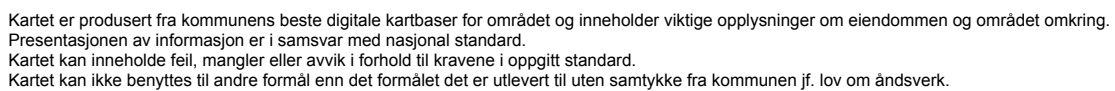
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2096//





Eiendom: 15/2096/0/3
Adresse: Bakkelia 40A
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

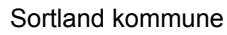
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



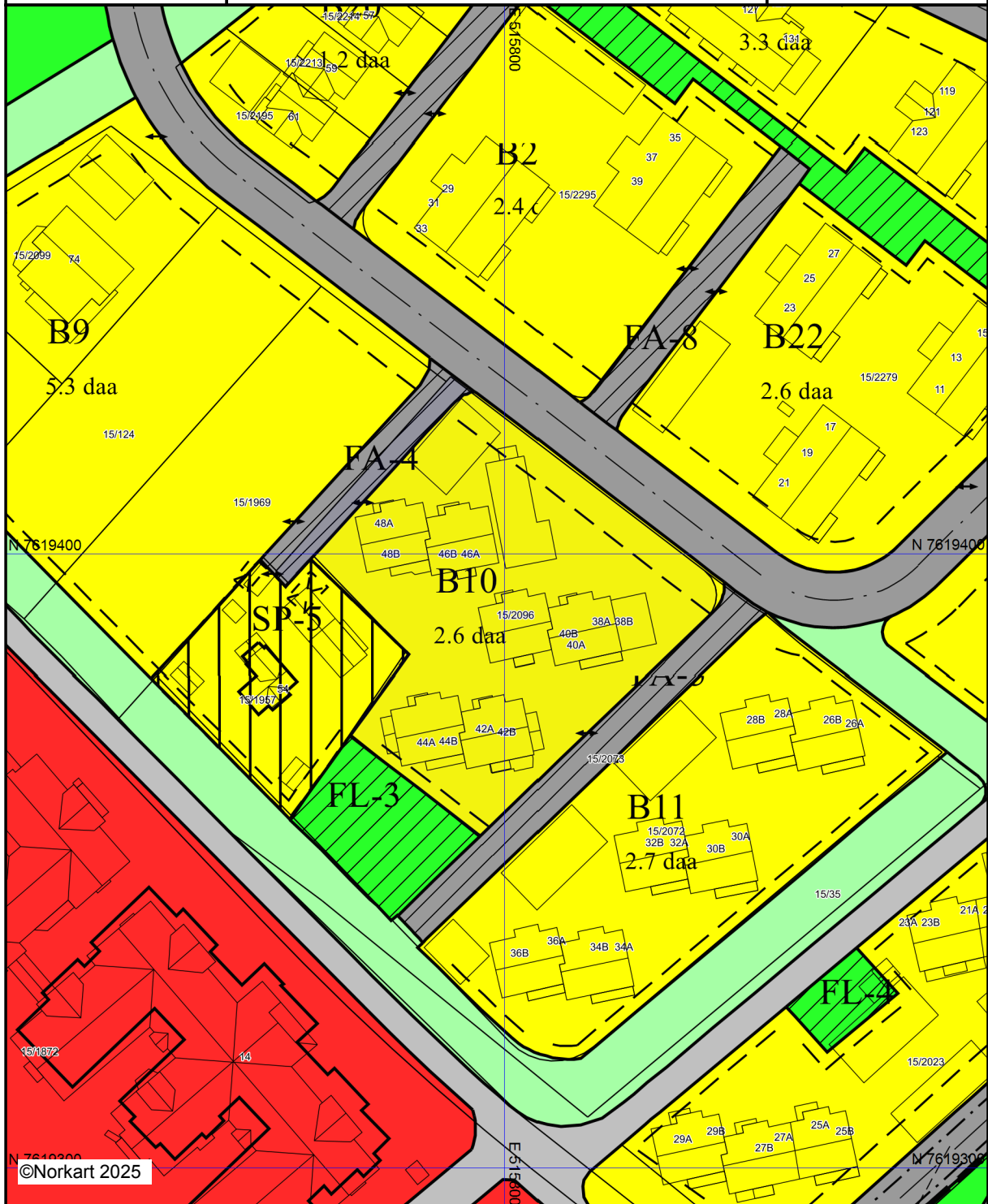
Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Eiendom: 15/2096/0/3
Adresse: Bakkelia 40A
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



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

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

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

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
004/03	Teknisk utvalg	27.01.03

DOKUMENTER I SAKEN

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

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

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

FAKTA I SAKEN

Bestemmelsene i godkjente plan nr 151 sier følgende:

§2.2... "Eneboliger

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

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn

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

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

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje innenfor takflate.

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

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

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

VURDERING

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

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

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

Innstilling:

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

Behandling i Teknisk utvalg 27.01.03:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Teknisk utvalg - 27.01.03:

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

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

Trond Stenhaug
rådmann

Ottar Skog
Leder Myndighet

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



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

Vedtatt : 27.01.03

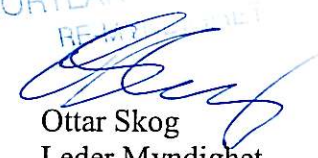
Tilføyelse i § 2.2 i underkapittel Eneboliger:

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

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

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


Ingolf Markussen
Ordfører


Ottar Skog
Leder Myndighet



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 1 etasje + evt. etasjeplan innenfor takflate.

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

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

U-grad: %-BYA er påført plankartet.

Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus

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

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

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

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

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

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

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

U-grad: %-BYA = maks 25 %

Lavblokk, rekkehus og kjedehus

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

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

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

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

Parkering: Det skal innenfor hvert 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 trærgrupper som er verdifull på grunn av størrelse/omfang, plassering, e.l., søkes bevart.

§ 8.2 Form og materialbruk

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

§ 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

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

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

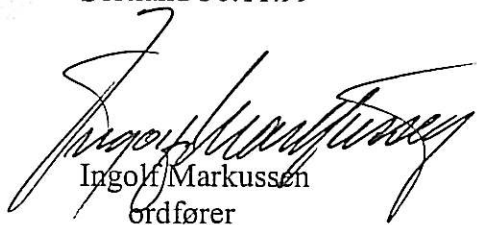
Som bilag til planen skal det foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk, fargevalg eller andre kriterier som skal følges for å ivareta innbyrdes tilpasning og harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskap. Evt. etappevis opparbeidelse skal vises.

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR, SORTLAND KOMMUNE

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

Reguleringsplan og bestemmelser er i henhold til kommunestyrets vedtak.

Sortland 30.11.99



Ingolf Markussen
ordfører



Kjersti L. Løkse
teknisk sjef