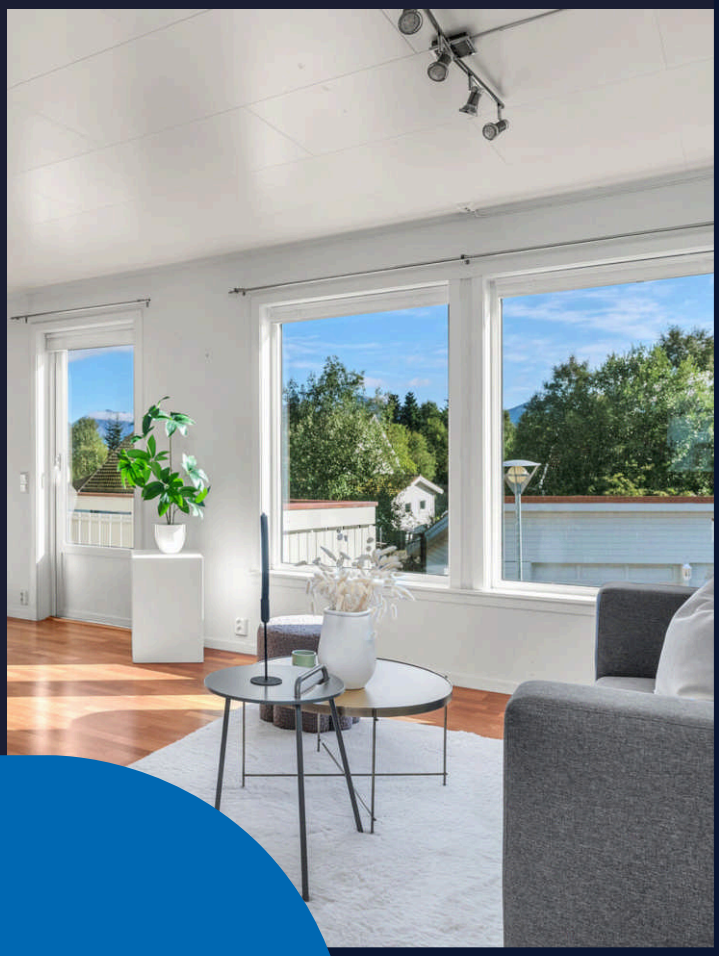






Velkommen til

Seljeveien 23B
8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Seljeveien 23B
8403 Sortland

Velholdt selveierleilighet over to plan | 3 sov og 2 stuer | Garasje og utebod | Barnevennlig og sentralt

Velkommen til Seljeveien 23B - en lys og romslig leilighet med praktisk planløsning, barnevennlig beliggenhet og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Her bor du barnevennlig til, like ved Lamarka skole og med umiddelbar nærhet til lysløype og flott turområde. I tillegg er det gangavstand til barnehager, skoler, butikk, idrettsanlegg og sentrums fasiliteter. Sentral beliggenhet like sør for Sortland sentrum, i et rolig nabolag uten gjennomgangstrafikk.

Leiligheten ble oppført i 2003, den ligger i 2. og 3. etasje og fremstår som jevnlig vedlikeholdt. I 2. etasje finner du stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, bod og to soverom hvor ett benyttes som walk-in-closet. Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke (opprinnelig carport), samt en praktisk utendørs sportsbod.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 250 000
Omkostninger	kr	82 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 800
BRA/BRA-i		132 m² / 114 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2003
Tomt		3 339 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Seljeveien 23B, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 2023, Snr. 8, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 250 000,-
Omkostninger	kr	82 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 343 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 81 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 82 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 329,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 630,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters dunk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 800,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, kommunale avgifter knyttet til vann og avløp, bredbånd og TV fra Altibox, strøm på fellesområdet, utvendig vedlikehold av bygning, annen drift og snørydding.

Beløpet er opplyst av styreleder, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Forretningsfører
Glenn Muller, 412 54 128, glennmu@online.no.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 114 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 132 m²
TBA: 7 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Leiligheten har tilhørende garasje i felles garasjerekke, opprinnelig godkjent som carport. Dette iht. vedtektene. For øvrig parkering på felles parkeringsplass.

Styreleder opplyser at det er installert infrastruktur for elbil-lading, og dermed klargjort for ettermontering av lader ved behov.

Kostander for lading blir fakturert til sameiet som deretter deler kostnadene for strøm og nettleie ut fra hvor mye de ulike boenhetene har ladet av det totale volumet for inneværende måned.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette sameiet ikke har oppdatert sine vedtekter i henhold til eierseksjonsloven §26. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mot bytte til annen parkeringsplass.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 2023, SORTLAND kommune.
Tomtestørrelse 3 339 m². Areal i henhold til vedlagt målebrev datert 13.11.2002.

Opparbeidet felles tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel / gårdsplass / felles parkeringsplass med singel/grus.

Tomten er felles og disponeres av seksjonseiere i henhold til seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
2003 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 74 m²: Gang, soverom, garderoberom, bod, stue/kjøkken og bad.

3. etasje
BRA-i 40 m²: Loftstue, to soverom og bod.

Utebod
BRA-e 5 m²

Garasje
BRA-e 13 m²

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Innredet bod i 3. etasje har et areal på 4 m2 som ikke er målverdig iht. gjeldende måleregler. Siden arealet ikke er måleverdig er det ikke medtatt i tabell med arealoversikt. Arealet kommenteres likevel her da rommet har en bruksfunksjon som bod.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger datert 27.11.2001, når det gjelder boligens 2. etasje. Følgende avvik er observert:
- Soverom benyttes som bod/garderobe (søknadspliktig).

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for 3. etasje i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. 3. etasje fremkommer imidlertid av seksjoneringstegningene, hvor følgende avvik er observert:
- Soverommet er delt opp i to.
- Det er etablert bod i deler av loftstuen (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er normalt søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje og utebod, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår. Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Våtrommet har smøremembran på gulv av ukjent utførelse. Det synlige vanntette sjiktet på vegg mangler eller er ukjent. Det er plastsluk i gulv. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg i boligen.

Innvendige overflater:
Det er malt tretrapp. Det er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

Varmesentral og varmtvannstank:
Boligen har fjernvarmesentral. Det er vannbåren varme i gulv i 2. etasje.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold:
Det er brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen. Det er brannstige fra soverom i 3. etasje.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Deler av takkonstruksjonen er gjenbygd uten tilkomstmulighet og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist et betydelig vedlikeholdsbehov på rekkverk og terrassegulv som følge av slitasje/elde. Det er påvist skjevheter i trekonstruksjonen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Det er påvist at terrassedekke har vedlikeholdsbehov. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

TG2 - Innvendig:
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Tekniske installasjoner - innvendige vannledninger: Det er påvist irr på rørkoblinger i rørskap.
- Tekniske installasjoner - varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv.) Fjernvarmesentralen er over 20 år gammel, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid.
- Tekniske installasjoner - vannbåren varme (radiator og gulvvarme): Det er ikke lekkasjesikring fra fordelingsskap.
- Kjøkken 2.etasje - overflater og innredning: Det er påvist skader på kjøkkengulvet og fuktskader i benkeskap. Sokkelfront mangler.
- Våtrom 2.etasje - Bad/vaskerom - overflater, vegger og himling: Fuger på fliser har stedvis kalkutfelling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom 2.etasje - Bad/vaskerom - sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom 2.etasje - Bad/vaskerom - ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

TG3 - Innvendig:
- Bad/vaskerom i 2 etasje - overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Overflaten har fuktskjolder. Fuger på fliser har stedvis kalkutfelling.
- Bad/vaskerom i 2 etasje - vanntett sjikt, membran og sluk: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når
man går opp eller ned mangler.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Selger opplyser om dårlig fall mot sluk.

Pkt. 4 og 29: Selger opplyser om fuktinntrengning i garasjevegg og skjevhet i dør ved utebod.

Pkt. 6: Selger opplyser om skjevhet i veranda på forside venstre side.

Pkt. 9: Selger opplyser at det ble funnet sølvkre i 2017. Alle boliger ble da sprayet ned langs veggene.
Faglært arbeid utført av Anticimex gjennom If, i 2017.

Pkt. 29: På spørsmålet om boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger svarer selger ja.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Vinduer:
Det er malte vinduer og takvindu med 2-lags glass.

Dører:
Det er malt tretrapp. Det er malte fyllingsdører. Det er utvendig trapp i trekonstruksjon.

Trapper:
Malt tretrapp mellom etasjene.

Balkonger/terrasser:
Det er altan i trekonstruksjon i 2. etasje.

Utebod:
Byggeår 2003. Utebod er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygd konstruksjon og tekking med stålplater, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning. Betonggulv og enkel boddør i tre.

Garasje:
Byggeår 2003. Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pulttak ved taksperrer og tekking med stålplater, takrenner i stål. Vegger i bindingsverk og utvendig liggende bordkledning. Garasjeport i tre med automatisk åpner.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten er en endeseksjon som strekker seg over 2. og 3. etasje i en 6-mannsbolig, og har vestvendt beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde i Lamarka, like sør for Sortland sentrum. Solrik plassering i et rolig nabolag uten gjennomgangstrafikk. Området består hovedsakelig av eneboliger og flere tilsvarende boligbygg, og seksjonen har en god intern beliggenhet i feltet. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og flotte turområder i utmark - populære både sommer og vinter.

Sortland er et by- og regionsenter i Vesterålen med et godt utbygd servicetilbud, variert skole- og utdanningsstruktur, samt gode kommunikasjonsmuligheter med buss, båt og fly.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen de siste 12 månedene. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen, boder og garasje/carport har ferdigattest datert 06.10.2003. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg og for øvrig elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har fellesavtale med Vesterålskraft Bredbånd for bredbånd og TV via Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Boligen er for tiden utleid og vil være ledig for overtagelse 1. desember 2026.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal, offentlig trafikkområde, turvei og gang-/sykkelvei i eldre reguleringsplan for Lamarka Sør med plan-ID 1999151, datert 11.11.1999.

Eiendommen er regulert til kjørevei og annet friområde grøntområde i endret reguleringsplan for del av Lamarkområdet med plan-ID 1968009, datert 25.06.1967.

Eiendommen er avsatt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Sortland kommune med plan-ID 2014001, datert 03.09.2015. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 925 015,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 700 058,-.

Notater



Hovedsoverom av god størrelse.



Bad/vaskerom



Vannbåren gulvvarme sørger for behagelig innetemperatur, og store vinduer gir fint lysinnslipp.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nisje for frittstående hvitevarer.



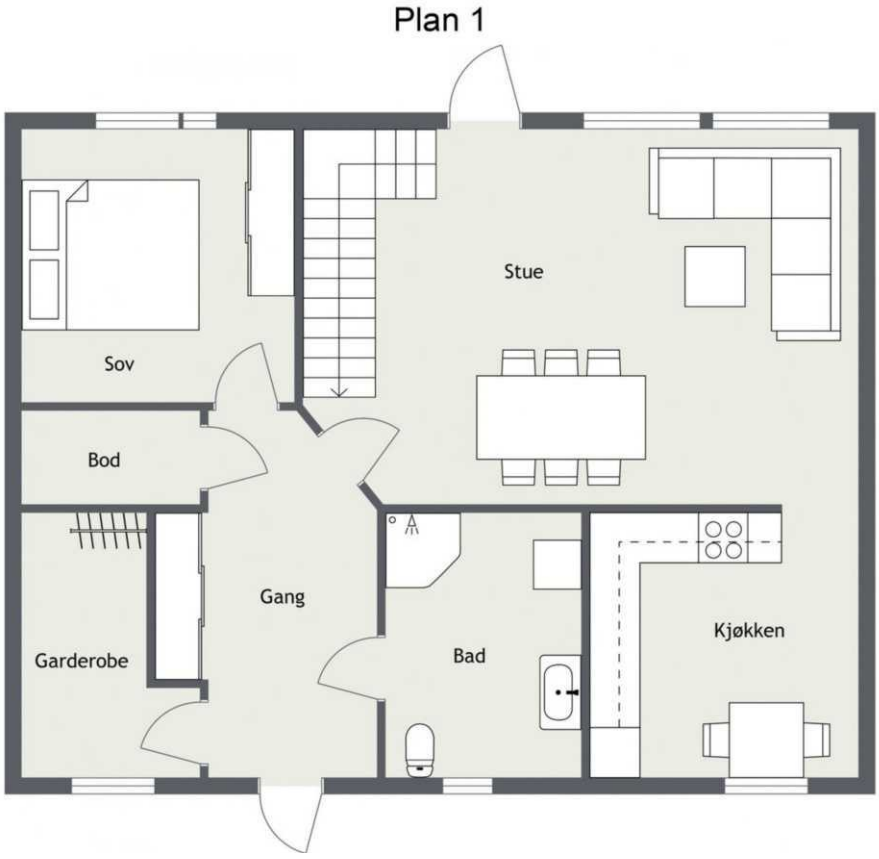
Gruslagt innkjørsel / gårdsplass / felles parkeringsplass.



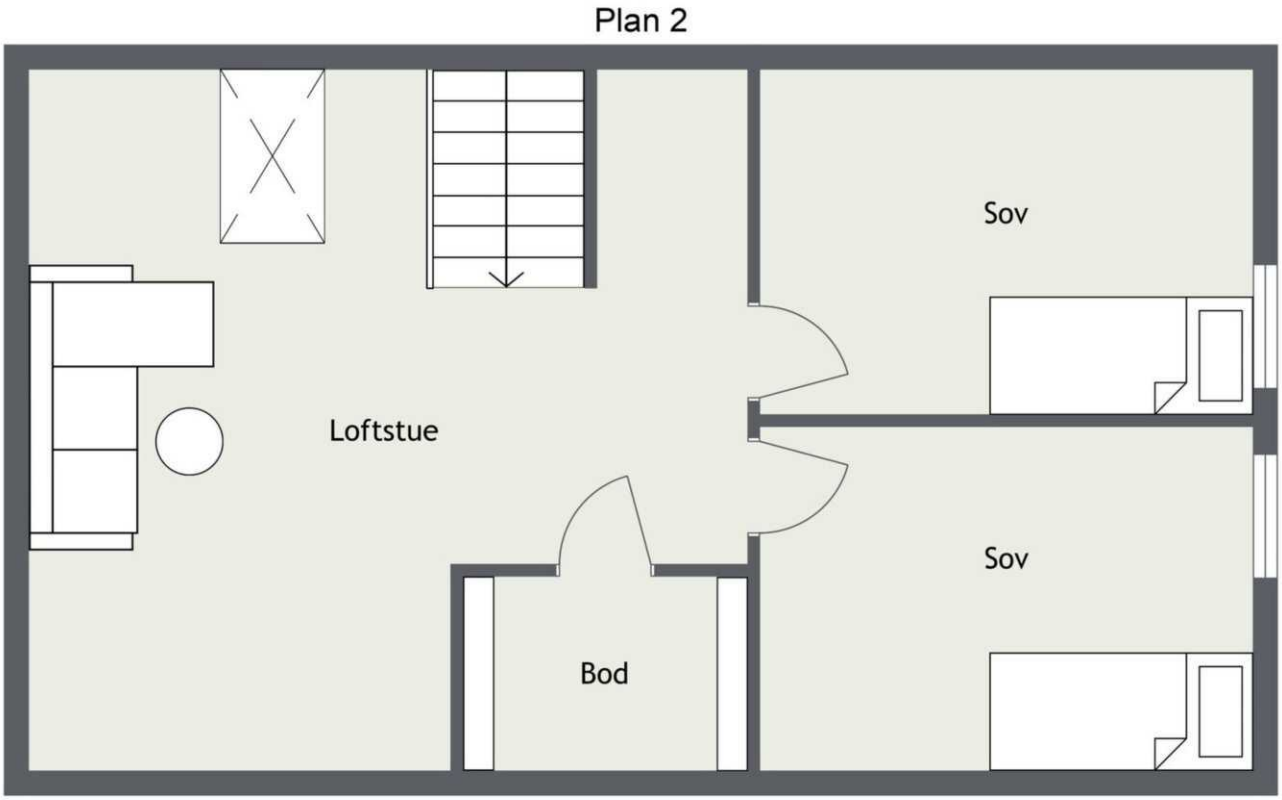
I tillegg er det gangavstand til barnehager, skoler, butikk, idrettsanlegg og sentrums fasiliteter.



Sentral beliggenhet like sør for Sortland sentrum, i et rolig nabolag uten gjennomgangstrafikk.



Planskisse 2. etasje - ikke målbar



Planskisse 3. etasje - ikke målbar

Plantegning



Planskisse 2. etasje 3D - ikke målbar



Planskisse 3. etasje 3D - ikke målbar

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Boligen vil være ledig for overtagelse 1. desember 2026. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Ina Helen Nordvoll Wærnes

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900131
Dato: 02.10.1905
Ikke rett til skog eller jakt, post, dampskibseksp.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Lamarka Sør B15:
- Sameiet består av 12 eierseksjoner.
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.
- Styreleder og kontaktperson er Glenn Müller, kontaktinfo: glennmu@online.no
- Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr. 94 285,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Fredrik Sørensen i TakstTeam Vesterålen den 04-09-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.09.2026
Selgers egenerklæring, datert 25.08.2026
Energiattest, datert 11.08.2025
Vedtekter med husordensregler, datert september 2003
Referat fra årsmøte 2025, datert 26.06.2025
Årsregnskap 2025, udatert
Bygningstegninger, datert 27.11.2001
Ferdigattest, datert 06.10.2003
Seksjonering, datert 13.11.2002
Målebrev, datert 13.11.2002
Matrikkelrapport, datert 08.08.2025
Grunnkart, datert 08.08.2025
Oversiktskart, datert 08.08.2025
Kommuneplankart, datert 08.08.2025
Reguleringsplankart, datert 08.08.2025
Reguleringsplanforslag, datert 08.08.2025
Gammel rettighet, datert 02.10.1905
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
E-post: peter.jensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

SELJEVEIEN 23B

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka skole Linje 845	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**18 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 31 min**

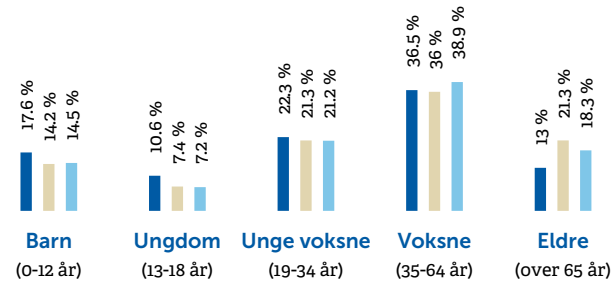
SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	**1 min** 0.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	**17 min** 1.5 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**18 min** 1.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**17 min** 1.6 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Sortland	**7 min**
Bjørklundveien 4	**7 min**

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	**3 min** 0.2 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	**7 min** 0.6 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**8 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**7 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**16 min** 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

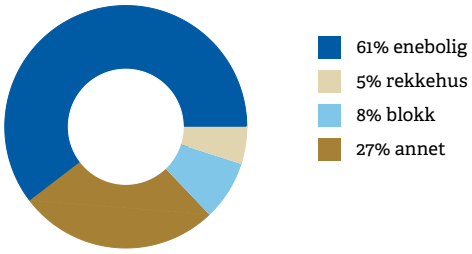
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill	**3 min** 0.2 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**9 min** 0.9 km
Frisk Sortland	**17 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**18 min**

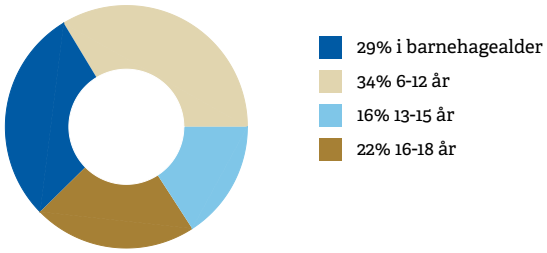
BOLIGMASSE



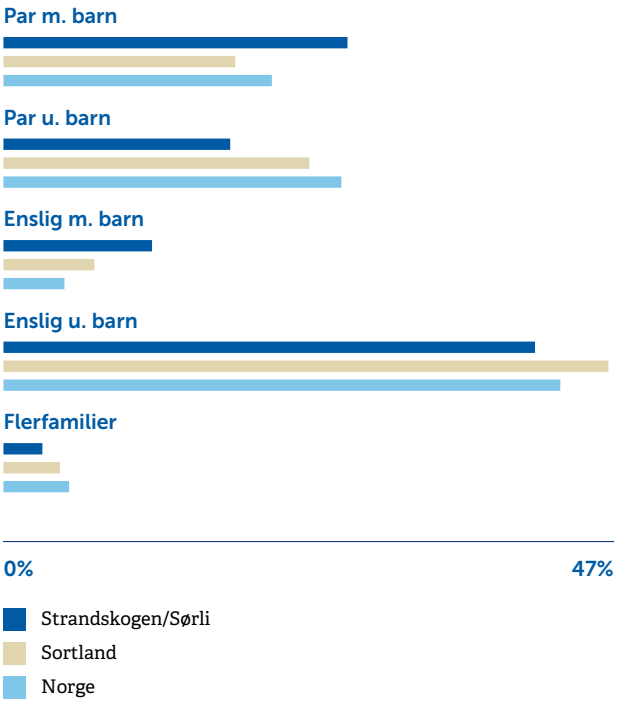
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**17 min**
Apotek 1 Sortland	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



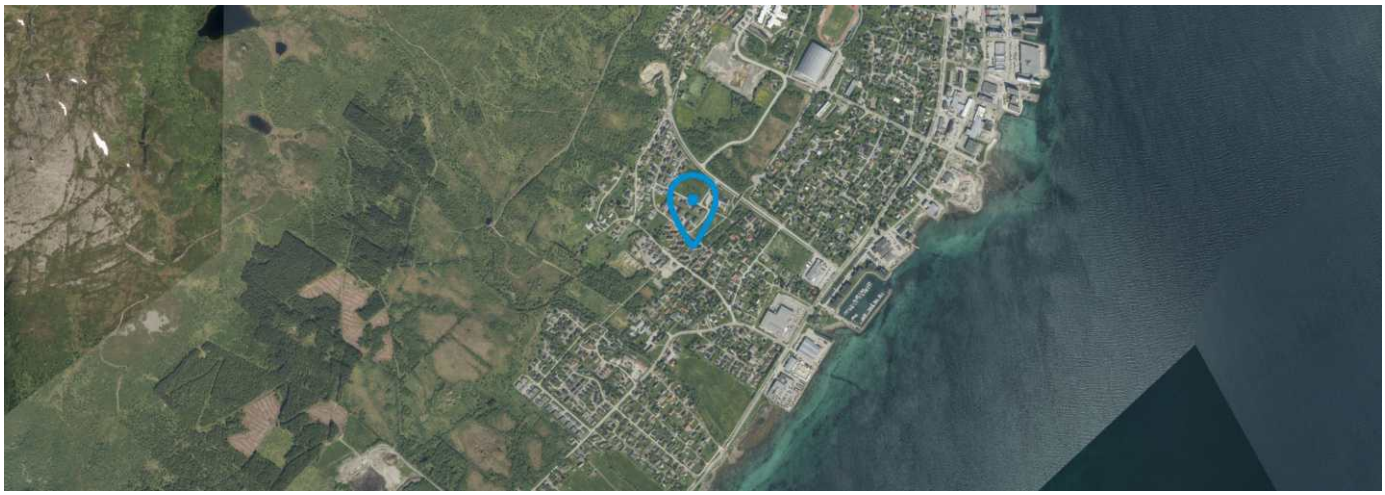
FAMILIESAMMENSETNING

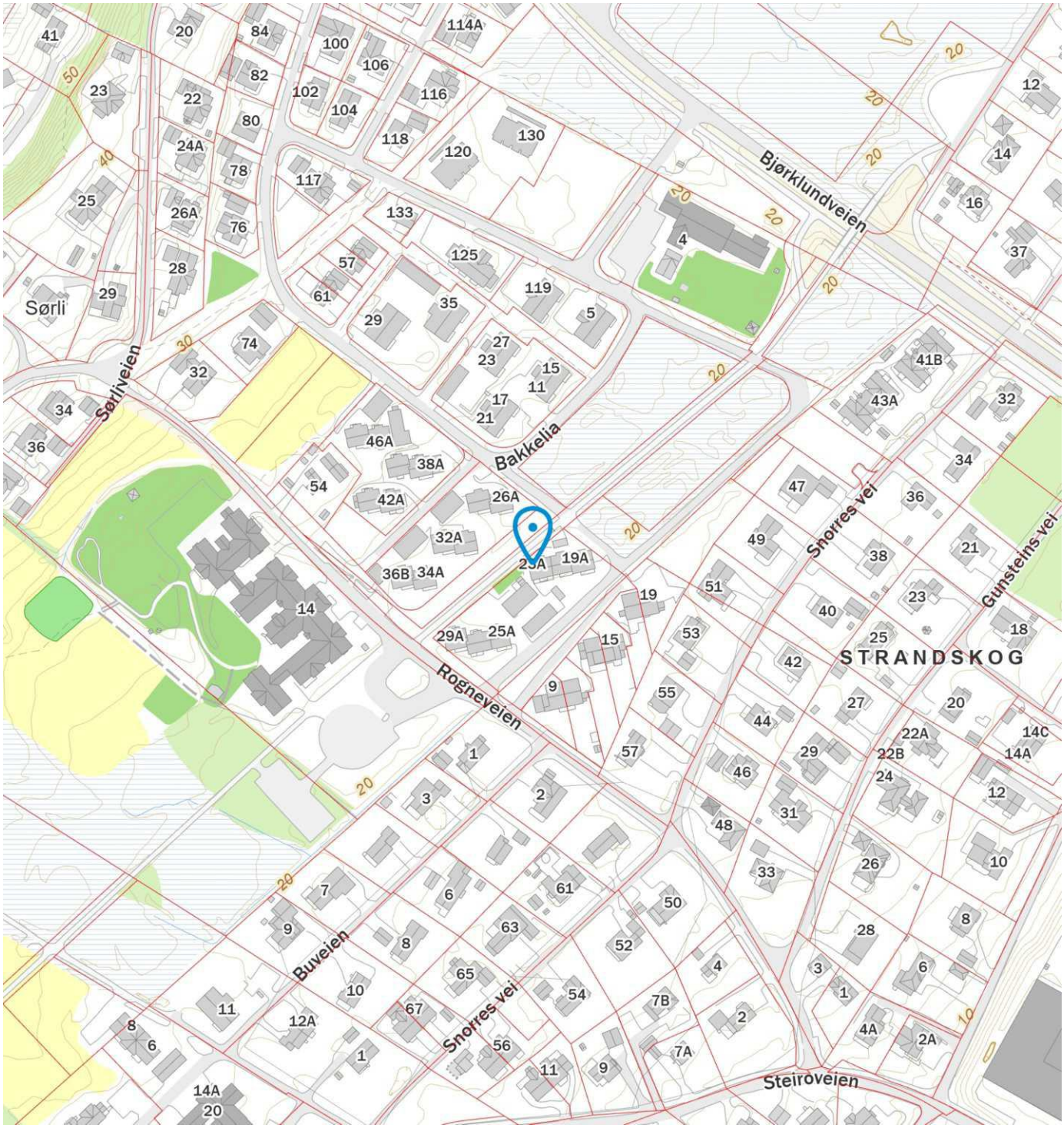


SIVILSTAND

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

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





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

Årsregnskap

2025

SAMEIET LAMARKA SØR B 15

Org.nr.:892 484 562

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Utarbeidet av:
SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET NORD-NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET LAMARKA SØR B 15

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		356 400	245 135
Sum driftsinntekter		**356 400**	**245 135**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	16 435	16 435
Annen driftskostnad		442 318	230 801
Sum driftskostnader		**458 754**	**247 236**
Driftsresultat		**-102 354**	**-2 101**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		8 069	8 811
Annen rentekostnad		0	1 025
Resultat av finansposter		**8 069**	**7 786**
Resultat før skattekostnad		-94 285	5 685
Årsresultat	**4**	**-94 285**	**5 685**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 685
Overført fra annen egenkapital		94 285	0
Sum overføringer		**-94 285**	**5 685**

BALANSE

SAMEIET LAMARKA SØR B 15

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	81 537	92 784
Maskiner og anlegg	3	0	5 189
Sum varige driftsmidler	**3**	**81 537**	**97 972**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**81 537**	**97 972**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		2 100	36 682
Sum fordringer		**2 100**	**36 682**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		127 568	170 050
Sum omløpsmidler		**129 668**	**206 733**
Sum eiendeler		**211 205**	**304 705**

BALANSE

SAMEIET LAMARKA SØR B 15

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		198 139	292 424
Sum opptjent egenkapital		**198 139**	**292 424**
Sum egenkapital	**4**	**198 139**	**292 424**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 366	10 981
Annen kortsiktig gjeld		4 700	1 300
Sum kortsiktig gjeld		**13 066**	**12 281**
Sum gjeld		**13 066**	**12 281**
Sum egenkapital og gjeld		**211 205**	**304 705**

10.03.2026
Styret i Sameiet Lamarka Sør B 15

Ina Helen Nordvoll Wærnes
styremedlem

Glenn Roger Müller
styreleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

VALUTA
Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Lamarka Sør B 15 er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Sortland kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Sameiet Lamarka Sør B 15 har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	128 031	128 031
= Anskaffelseskost 31.12.25	**128 031**	**128 031**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	46 493	46 493
= Bokført verdi 31.12.25	**81 537**	**81 537**
Årets ordinære avskrivninger	16 435	16 435
Økonomisk levetid	0-10 år	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	292 424	292 424
Årets resultat				-94 285	-94 285
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**198 139**	**198 139**

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2023, snr. 8

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22430-1018 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ1618

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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 ivaretatt. 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 tilleggsbygg 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Seksjonen er utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Seksjonen er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser ved byggeår.
Ut ifra alder er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. forskrift og sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen/andelen. Fellesarealer og utvendige forhold er normalt sameiets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.
Det anbefales innhentet tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

Seksjonen er tillagt utvendig parkeringsplass på bakkeplan.
Seksjonen er tillagt garasje og utebod med egen tilkomst i 2 frittstående bygg tilhørende sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.
Det er malte vinduer og takvindu med 2-lags glass.
Det er altan i trekonstruksjon i 2. etasje.
Det er utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår.

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har smøremembran på gulv av ukjent utførelse. Det synlige vanntette sjiktet på vegg mangler eller er ukjent. Det er plastsluk i gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg i boligen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har fjernvarmesentral.
Det er vannbåren varme i gulv i 2. etasje.
Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.
Det er brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen. Det er brannstige fra soverom i 3. etasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Utleverte tegninger er speilvendte i forhold til faktiske forhold i bygget.
Plantegning av 3. etasje mangler.

Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Utebod

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

Garasje i felles garasjebygg

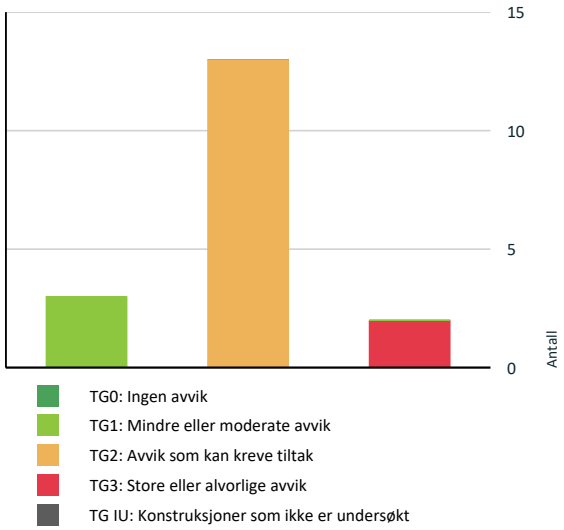
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

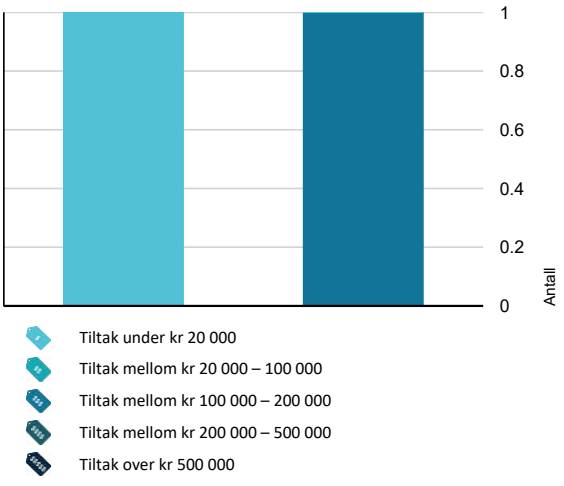
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. Sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Sameiets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Garasje og utebod er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og utebod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Deler av takkonstruksjonen er gjenbygd uten tilkomstmulighet og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Grunnet lukket konstruksjon bør tegn eller indikasjoner på defekter holdes under oppsikt og jevnlig kontrolleres fra underliggende rom.
Det anbefales å etablere adkomst til gjenbygde deler av takkonstruksjonen for å muliggjøre inspeksjon og oppdage eventuelle skjulte skader på et tidlig tidspunkt.
Konsekvensen av manglende tilkomst er økt risiko for at skader eller feil forblir uoppdaget, noe som kan føre til større utbedringsbehov og kostnader på sikt.



Eksempel gjenbygd takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvindu med 2-lags glass.

Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte mellom vindu/omramming og beslag bør etableres. Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for fuktskader samt økt vedlikeholdsbehov.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Manglende vedlikehold av vinduer, beslag og omramming kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på vinduene og skade på bakenforliggende konstruksjoner.



Eksempel vedlikeholdsbehov.



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Dører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er dører i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Manglende vedlikehold av dører, beslag og omramming kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på dørene og skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel dør med behov for justering.



Eksempel dør med slitasje/vedlikeholdsbehov.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan i trekonstruksjon i 2. etasje.

Balkonger, altaner og terrasser er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er balkonger og terrasser i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig vedlikeholdsbehov på rekkverk og terrassegulv som følge av slitasje/elde. Det er påvist skjevheter i trekonstruksjonen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av trekonstruksjonen bør påregnes innen rimelig tid og skjevheter bør utbedres. Konsekvens av manglende vedlikehold er nedsatt levetid på trekonstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Eksempel skadet overflate/vedlikeholdsbehov.



Eksempel vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i trekonstruksjon.

Utvendige trapper er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er utvendige trapper i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at terrassedekke har vedlikeholdsbehov.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedekket bør vedlikeholdes, for eksempel ved overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadede materialer, for å unngå økt slitasje, fuktskader og redusert levetid.

Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Eksempel slitasje og vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige trapper

Beskrivelse

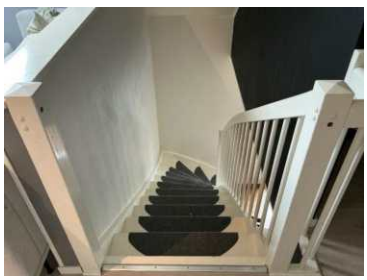
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Eksempel trapp med manglende håndløper.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Eksempel slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår. Overflater er fornyet i senere tid, årstall er ikke kjent. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Fuger på fliser har stedvis kalkutfelling.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Kalkutfelling skyldes normalt vannløselig uherdet kalsiumhydroksid fra sementbasert støp, lim eller fugemasse som vandrer kapillært i limlaget og gir ved uttørking et synlig kalkbelegg på fugenes overflate. Kalkutfelling gir normalt ingen problemer under bruk annet enn estetiske.

• Ikke-fuktbestandige materialer er beskyttet så lenge det er dusjvegger i våtsonen. Dersom dusjvegger fjernes, påse at ikke fuktbestandige materialer beskyttes på annen måte.



Eksempel dør i våtsone.



Eksempel kalkutfelling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Høydeforskjellen på gulvoverflaten fra gulv ved sluk til gulv ved dør er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

• Overflaten har fuktskjolder. Fuger på fliser har stedvis kalkutfelling.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.

• Kalkutfelling skyldes normalt vannløselig uherdet kalsiumhydroksid fra sementbasert støp, lim eller fugemasse som vandrer kapillært i limlaget og gir ved uttørking et synlig kalkbelegg på fugenes overflate. Kalkutfelling gir normalt ingen problemer under bruk annet enn estetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel manglende fall. Bruksvann blir stående på gulv i dusjsonen.



Eksempel kalkutfelling.



Eksempel overflate med manglende fall iht. dagens forskrift.



Eksempel fysisk hindring som hindrer lekkasjevann fri vei til sluket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulv av ukjent utførelse. Det synlige vanntette sjiktet på vegg mangler eller er ukjent. Det er plastsluk i gulv. Det registreres malt tapet som underlag bak fliser på vegg flere steder. Dette indikerer at tettesjikt på vegg mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen og bør utbedres.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Rehabilitering av våtrommets tettesjikt må vurderes utført med bakgrunn i de påviste avvik. Forholdene må overvåkes nøye. Etablering av nytt godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav er påregnelig innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel utett rørgjennomføring.



Eksempel ufagmessig utførelse. Membran er ikke ført under klemring på sluk.



Bildet viser at underlag til fliser er av malt tapet. Membran kan ikke påvises på vegg.



Eksempel åpen gjennomføring dusjsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Eksempel sisterne med manglende lekkasjesikring/dreneringsløsning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Det bør utføres nærmere undersøkelser av avtrekkssystemet og utbedring må påregnes

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot våtsone i dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på kjøkkengulvet og fuktskader i benkeskap. Sokkelfront mangler.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.
• Det anbefales å undersøke årsaken til skader og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon. Sokkelfront bør etableres.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel fuktskadet benkeskap.



Eksempel skadet kjøkkengulv. Sokkelfront mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist irr på rørkoblinger i rørskap.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelse av rørene for å vurdere omfanget av irr og behov for utbedring eller utskifting. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og vannskader som følge av svekkede rørdeler.



Eksempel irr på rørkoblinger i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har fjernvarmesentral. Sentralen forsyner det vannbårne gulvvarmeanlegget som er oppvarmingen av boligen. Sentralen forsyner også boligen med varmtvann og det er derfor ikke tradisjonell varmtvannsbereder i boligen.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fjernvarmesentralen er over 20 år gammel, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fortsette å gjennomføre jevnlig service og vurdering av fjernvarmesentralen for å sikre videre drift og oppdage eventuelle feil tidlig. Konsekvensen av manglende oppfølging i kombinasjon med høy alder er betydelig økt risiko for driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre tap av varme og varmtvannsforsyning til boligen samt tilhørende uforutsette kostnader.



Eksempel eldre fjernvarmesentral.

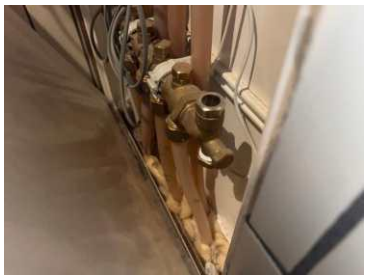
TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i gulv i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke lekkasjesikring fra fordelingsskap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres lekkasjesikring fra fordelingsskapet, slik at eventuelt lekkasjevann ledes trygt til sluk. Manglende lekkasjesikring medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjoner, noe som kan føre til skjulte fuktskader og kostbare reparasjoner.



Eksempel fordelerskap med utett/manglende lekkasjesikring.

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

Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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.



Oversikt sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen. Det er brannstige fra soverom i 3. etasje.

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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring.

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Utebod er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygd konstruksjon og tekking med stålplater, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning.
Betonggulv og enkel boddør i tre.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje i felles garasjebygg



Anvendelse
Parkering.

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pulttak ved taksperrer og tekking med stålplater, takrenner i stål. Vegger i bindingsverk og utvendig liggende bordkledning. Garasjeport i tre med automatisk åpner.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Stuer, 3 Bod, 3 Soverom, Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Utebod, Garasje i felles garasjebygg
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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	**3 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 250 000**

Markedsvurdering
Leilighet/seksjon beliggende i 2. og 3. etasje. som endeseksjon mot vest, med sentral beliggenhet sør i Sortland sentrum.

Gangavstand til bl.a. barnehager, skole samt utmark med attraktivt turterreng både sommer og vinter.

Seksjonen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og utført vedlikehold, dette selv om boligen også stedvis preges av elde, slitasje og noe vedlikeholdsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkelia 28 B ,8403 SORTLAND 112 m²	2004	4 sov	28-08-2025	3 850 000	**3 850 000**		3 850 000	**33 478**
2	Bakkelia 38 B ,8403 SORTLAND 104 m²	2006	3 sov	17-08-2025	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**31 739**
3	Bakkelia 40 B ,8403 SORTLAND 113 m²	2006	5 sov	26-08-2024	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**31 034**
4	Seljeveien 25B ,8403 SORTLAND 110 m²	2003	4 sov	07-01-2026	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**30 769**

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.

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Sameieavgift: Inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, brøyting, bredbånd, TV og utvendig vedlikehold.	Kr.		40 800
Eiendomsskatt, iht. eier.	Kr.		4 970
Renovasjon. Ikke fremlagt. Premie estimert av takstmannen.	Kr.		6 000
Verisure Alarmsystem. Iht eier.	Kr.		7 680
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**59 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 700 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**50 000**

Garasje i felles garasjebygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje i felles garasjebygg	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 900 000**

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

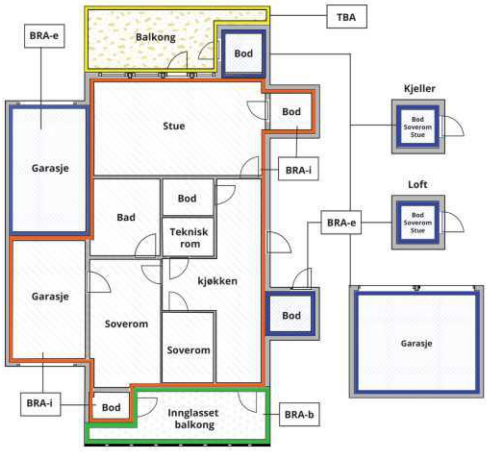
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	40			40	
2. Etasje	74			74	7
SUM	**114**				**7**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue, bod, soverom 3, soverom 4		
2. Etasje	Gang, soverom 1, bod 2, soverom 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utleverte tegninger er speilvendte i forhold til faktiske forhold i bygget.
Plantegning av 3. etasje mangler.

Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

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

Romfordeling

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

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 i felles garasjebygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Fredrik Sørensen	Takstingeniør
	Ina Helen Nordvoll Wærnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2023		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Seljeveien 23 B

Hjemmelshaver
Wærnes Ina Helen Nordvoll

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonen/leiligheten har beliggenhet i 2. og 3. etasje i 6-mannsbolig, som endeleilighet mot vest, i etablert boligområde i Lamarka like sør for Sortland sentrum. Solåpen beliggenhet, i attraktivt boligområde uten gjennomgangstrafikk. Dette boligområdet består av flere tilsvarende bygninger og området for øvrig består i vesentlig grad av eneboliger. Seksjonen har god intern beliggenhet i området.

Gangavstand til bl.a. skole, barnehager, butikk, idrettsanlegg samt utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen rundt bygningen. Innkjørsel/gårdsplass/felles parkeringsplass med singel/grus.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" er ikke fremlagt og bør generelt kontrolleres mht. evt. plikter og heftelser.
Se sameiets vedtekter for plikter og rettigheter for eierskap av seksjonene.
Sameiebrøk: 121/1176.

Iht. eier dekker avgift til sameiet bl.a. kostnader til bygningsforsikring, strøm på fellesområdet, utvendig vedlikehold av bygning, annen drift og snørydding.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med boligbygg med flere boenheter (totalt 6 boenheter), garasje i felles garasjeanlegg og utebod i felles frittstående bygning.

Bolig er i offentlige register registrert som "Rekkehus".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig er: "Tatt i bruk".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	17.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal info inkl. byggemeldte tegninger.	19.08.2026	Dato byggemeldte tegninger: 27.11.01	Gjennomgått	186	Nei
Statens kartverk	17.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Norges eiendommer	17.08.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Seljeveien 23 B, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2023
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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 minimumsinnholdet 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 brannteknisk 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.»*

Wærnes, Ina Helen Nordvoll
25.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ina Helen Nordvoll Wærnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Seljeveien 23B
8403 Sortland

1870-15/2023/0/8

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Fuktinntrengning i garasjevegg. Skjevhet i dør ved utebod.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Skjevhet i veranda på forside venstre side.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Sølvkre i 2017.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Anticimex gjennom lf

   Beskrivelse av arbeidet: Sprayet ned alle boliger.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Skjevhet i dør på utebod og fuktsakder på noe av panelet i garasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

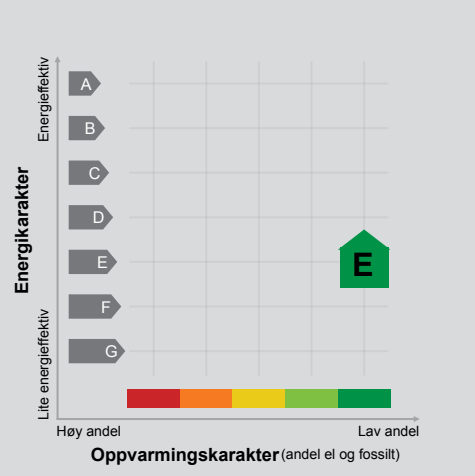
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Seljeveien 23B
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2023
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19303527
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-153398
Dato	11.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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. Montér 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

2003

Vedtekter for

SAMEIET LAMARKA SØR B 15

INA HELEN NORDVOLL WÆRNES

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

Seljeveien 19 A:	1870.15.2023.0.11 (Tidligere Lamarkveien 68 A)
Seljeveien 19 B:	1870.15.2023.0.12 (Tidligere Lamarkveien 68 B)
Seljeveien 21 A:	1870.15.2023.0.9 (Tidligere Lamarkveien 66 A)
Seljeveien 21 B:	1870.15.2023.0.8 (Tidligere Lamarkveien 66 B)
Seljeveien 23 A:	1870.15.2023.0.7 (Tidligere Lamarkveien 64 A)
Seljeveien 23 B:	1870.15.2023.0.8 (Tidligere Lamarkveien 64 B)
Seljeveien 25 A:	1870.15.2023.0.5 (Tidligere Lamarkveien 62 A)
Seljeveien 25 B:	1870.15.2023.0.6 (Tidligere Lamarkveien 62 B)
Seljeveien 27 A:	1870.15.2023.0.3 (Tidligere Lamarkveien60 A)
Seljeveien 27 B:	1870.15.2023.0.4 (Tidligere Lamarkveien 60 B)
Seljeveien 29 A:	1870.15.2023.0.1 (Tidligere Lamarkveien 58 A)
Seljeveien 29 B:	1870.15.2023.0.2 (Tidligere Lamarkveien 58 B)

§ 1A DEFINISJONER
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller andre bruksenheter i eiendommen (eksempelvis carport/garasje). Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie). Med eksklusiv bruksrett / fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon. Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

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

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

Bruker av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Bebyggelsens utseende skal være enhetlig. Sameiets styrende organer kan treffe vedtak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av sameiermøtet. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av carporter, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser/balkonger. Sameiere som blir berørt av endringen bør høres før eventuell godkjenning gis.

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

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

§ 3A UTVENDIG BEISING
Beising av seksjon med tilhørende carport/garasje må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like, og for å opprettholde et tiltalende utseende. Det skal tas hensyn til at den totale bebyggelsens utseende skal være helhetlig. De enhetene som naturlig hører sammen bør derfor bli enige om tidspunkt for beising, fargevalg og fabrikant. Det bør fortrinnsvis velges valører med utgangspunkt i eksiterende farge.

§ 3B VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER
Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Det er enhver sameiers oppgave å holde i orden området i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte. Vedlikeholdet innebærer snømåking, gressklipping, beskjæring og luking av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Felles dugnad arrangeres etter behov, og samordner øvrige vedlikeholdsoppgaver av fellesarealer som å feie, spyle, fjerne avfall, beskjære trær, skifte sand i sandkasser. Arbeidet koordineres av styret og/eller en trivselskomite.

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

§ 5 SKADER/FORSIKRING
Sameiet tegner huseierforsikring for den totale bygningsmasse med faste innredninger.

Den enkelte sameier tegner forsikring for sitt innbo og innredning.
For huseierforsikring gjelder:

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

Skade/slitasje som ikke dekkes av forsikringen:

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 SAMEIETS STYRENDE ORGANER
Sameiets styrende organer kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 A SAMEIERMØTET
Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet, og har omgjørings- og instruksjons-myndighet overfor styret.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en sjettedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER
Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av Sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 12 TOLKING AV HUSORDENSREGLENE
Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av Sameiets styre. Tolking kan ankes inn for Sameiermøtet. Husordensreglene trer i kraft straks.

For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.
September 2003.
Sameiet Lamarka Sør B15

Årsmøte i Sameiet Lamarka Sør B15

Referat - 26.06.2025

kl 18:00 -20:30

Deltagere

Seljeveien 25 A – Adrian

Seljeveien 25 B – Daniel Pettersen

Seljeveien 27 A – June Merethe Rognan

Seljeveien 27 B – Elling Evensen

Seljeveien 29 A – Ikke representert

Seljeveien 29 B – Ikke representert

Seljeveien 19 A – Ikke representert

Seljeveien 19 B – Katrine Müller

Seljeveien 21 A – Oddrunn Johanne Darén

Seljeveien 21 B – Ikke representert

Seljeveien 23 A – Ikke representert

Seljeveien 23 B – Ina Helene Nordvoll Wærnes

Godkjenning av Innkalling

Innkallingen er godkjent.

Møteleder og referent

Daniel Pettersen ble enstemmig valgt til referent og møteleder.

Regnskap

Det ble noen diskusjoner om økningen mellom regnskapsåret 2023 og 2024, hvor de følgende postene medførte en økning fra 2023 til 2024:

- VA, hvor det ble brukt større mengder vann for å spyle av mose på flere av takene til sameiet.
- Introduksjon av sameiepakken til Altibox fra juli 2024.

Det er satt av minimalt med midler på høyrentekontoen til sameiet de siste årene, som er en konsekvens av økte kostnader de siste årene.

Beboere ønsker å få tilsendt komplett regnskap før årsmøtet i stedet for et forenklet som ble lagt med innkallingen. Utenom dette ble regnskapet fra 2024 godkjent.

Budsjett

Økningen i budsjettet for 2025 sammenlignet med 2024 er økte kostnader opp mot forsikring, VA og bredbånd. En årsak for de økte kostnadene opp mot VA- kan være forårsaket av at det ikke har vært avlest verdier fra vannmåleren til sameiet de siste par årene. Dette gjør at styret anslår at det blir reduserte kostnader opp mot VA i 2026.

Etter en gjennomgang av budsjettet ble posten for regnskapsbyrå redusert fra 25 000 kr til 15 500 kr, mens posten for utgifter bygg ble økt tilsvarende til 16 000 kr.

For å redusere kostnadene for budsjettåret 2026 ble følgende punkter diskutert:

- Innhenting av tilbud for husforsikring, for å redusere kostnadene.
- Endre fra regnskapsbyrå til enkeltpersonsforetak, for å redusere kostnadene.
- Innhente tilbud fra Lydersen for brøyting

Etter en gjennomgang ble revidert budsjett for 2025 godkjent.

Eventuelt

Følgende punkter ble diskutert og bestemt:

- Årsmøtet går til innkjøp av ny stige (opptil 2 000 kr)
- Sameiet skal male bygningsmassene til sameiet i grått (opptil 40 000 kr fordelt på budsjett og konto)
- Årsmøtet setter av penger for å bytte plattingen på fellesarealet (opptil 5 000 kr)
- Årsmøtet går til innkjøp av 2 lass med grus for igjenfylling av hulene på veien til sameiet.
- Sameiet vil se på muligheter til å senke kummen som er for høy på siden av garasjeanlegget til sørbygget.
- Årsmøtet vil avvente med bytting av dagens vannmåler til en ny digital vannmåler frem til 2026 eller et mulig pålegg fra kommunen.
- Kasting av diverse gammelt utstyr/gjenstander fra felles boden og fellesarealet.
- Det må leies lift for å spyle ferdig taket på nordbygget for mose og for å få rensket takrennene som er gått tett over seksjonene til Seljeveien 21.
- Det skal jobbes med et nytt infoskriv til nye beboere ved sameiet som vil inkludere diverse informasjon om ting tilhørende sameiet.

Det ble også diskutert at det må bli en bedre fordeling for gjennomføring av fellesoppgaver innad i sameiet (snørydding om vinteren, hagestell om sommeren). Det beste var at man ble enig innad i de ulike byggene om hvem som tar seg av hvilke oppgaver.

Felleskostnader

Det ble tatt en gjennomgang av det vedtatte budsjettet for 2025, hvor det ble bestemt hvilke kostnader som ble fordelt via sameierbrøken og hvilke kostander som ble fordelt likt mellom de ulike seksjonene.

Hvor kostander som gir lik bruk/nytte verdi uavhengig av størrelse på seksjonen ble fordelt likt og kostnader som har en bruk/nytte verdi blir fordelt i henhold til sameierbrøken (75/1176 for 1.etg og 121/1176 for 2.etg).

Dette gir følgende fordeling av kostandene til sameiet.

Budsjett 2025			
Forsikting			**Deling**
Bygg	kr	65 010,00	Seksjon
Garasje og bod	kr	10 324,00	Seksjon
VA			
Fast	kr	37 080,00	Likt
Variabel	kr	82 920,00	Seksjon
Andre Kostnader			
Bredbånd	kr	89 136,00	Likt
Uteanlegg	kr	10 000,00	Likt
Regnskapsbyrå	kr	15 500,00	Likt
Kontorrekvisita	kr	500,00	Likt
Brøyting/strøing	kr	30 000,00	Likt
Utgifter grøntareal	kr	2 000,00	Likt
Utgifter Bygg	kr	16 000,00	Seksjon
Div. kostnader	kr	3 000,00	Seksjon
Inntekter Forsikring	kr	7 525,00	Seksjon

Ut fra fordelingen av budsjettet for 2025, er det følgende fordeling mellom 1.etg og 2.etg.

	Årlige kostnader	
	1. etg	2. etg
	kr 4 146,05	kr 6 688,95
	kr 658,42	kr 1 062,25
	kr 3 090,00	kr 3 090,00
	kr 5 288,27	kr 8 531,73
	kr 7 428,00	kr 7 428,00
	kr 833,33	kr 833,33
	kr 1 291,67	kr 1 291,67
	kr 41,67	kr 41,67
	kr 2 500,00	kr 2 500,00
	kr 166,67	kr 166,67
	kr 1 020,41	kr 1 646,26
	kr 191,33	kr 308,67
	kr 479,91	kr 774,26
Andell av felleskostnader	kr 26 175,89	kr 32 814,95
Innbetalt frem til 30.06	kr 11 400,00	kr 12 600,00
Resterende	kr 14 775,89	kr 20 214,95
Måndlig innbettaling	kr 2 462,65	kr 3 369,16

Årsmøtet vedtok følgende endring av felleskostnadene til sameiet.

Fra ***juli 2025***:

- ***2 500 kr*** for 1.etg
- ***3 400 kr*** for 2.etg

Fra ***januar 2026*** (Hvis kostandene til tilsvarende som i 2025):

- ***2 200 kr*** for 1.etg
- ***2 800 kr*** for 2.etg

Valg av styre

Ina fortsetter som styremedlem og kasserer for sameiet i 1 år til.

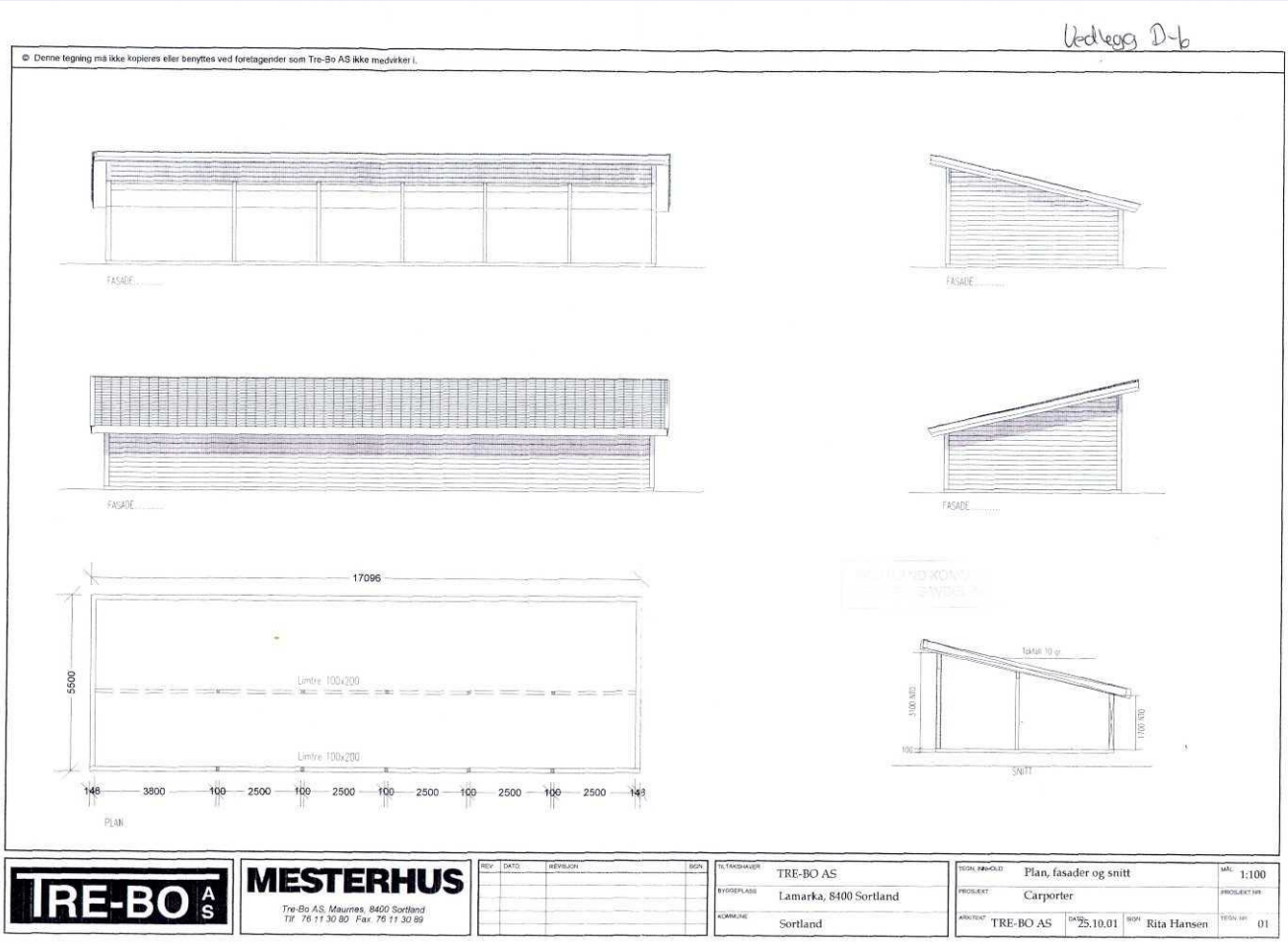
Daniel ønsket ikke gjenvalg, og Glenn Müller ble valgt til styreleder fra 1.september 2025.

Underskrift

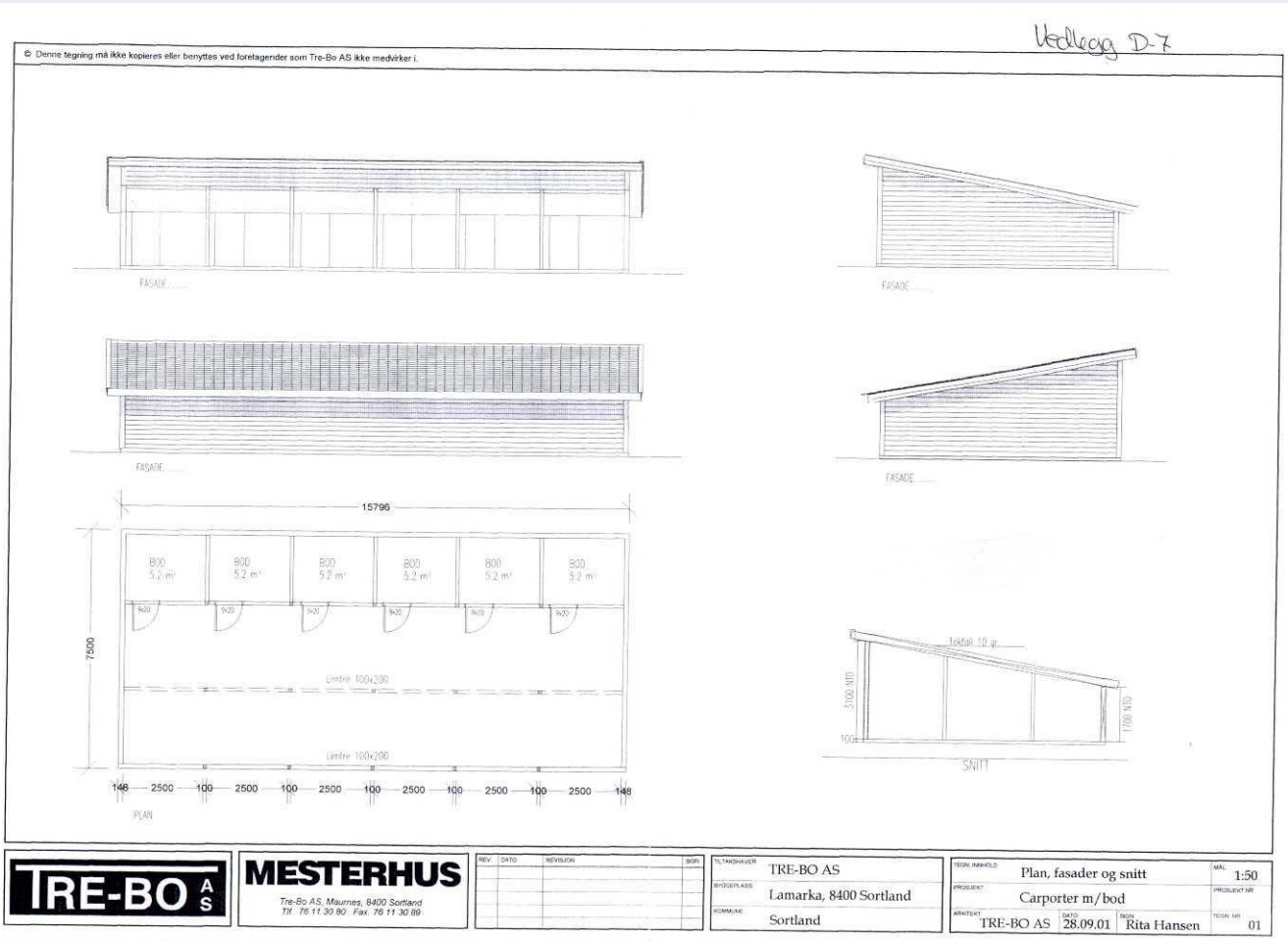
Daniel Pettersen
Styreleder/Referent
Daniel Pettersen

Oddrunn Dåren
Seksjonseier
Oddrunn Johanne Dåren

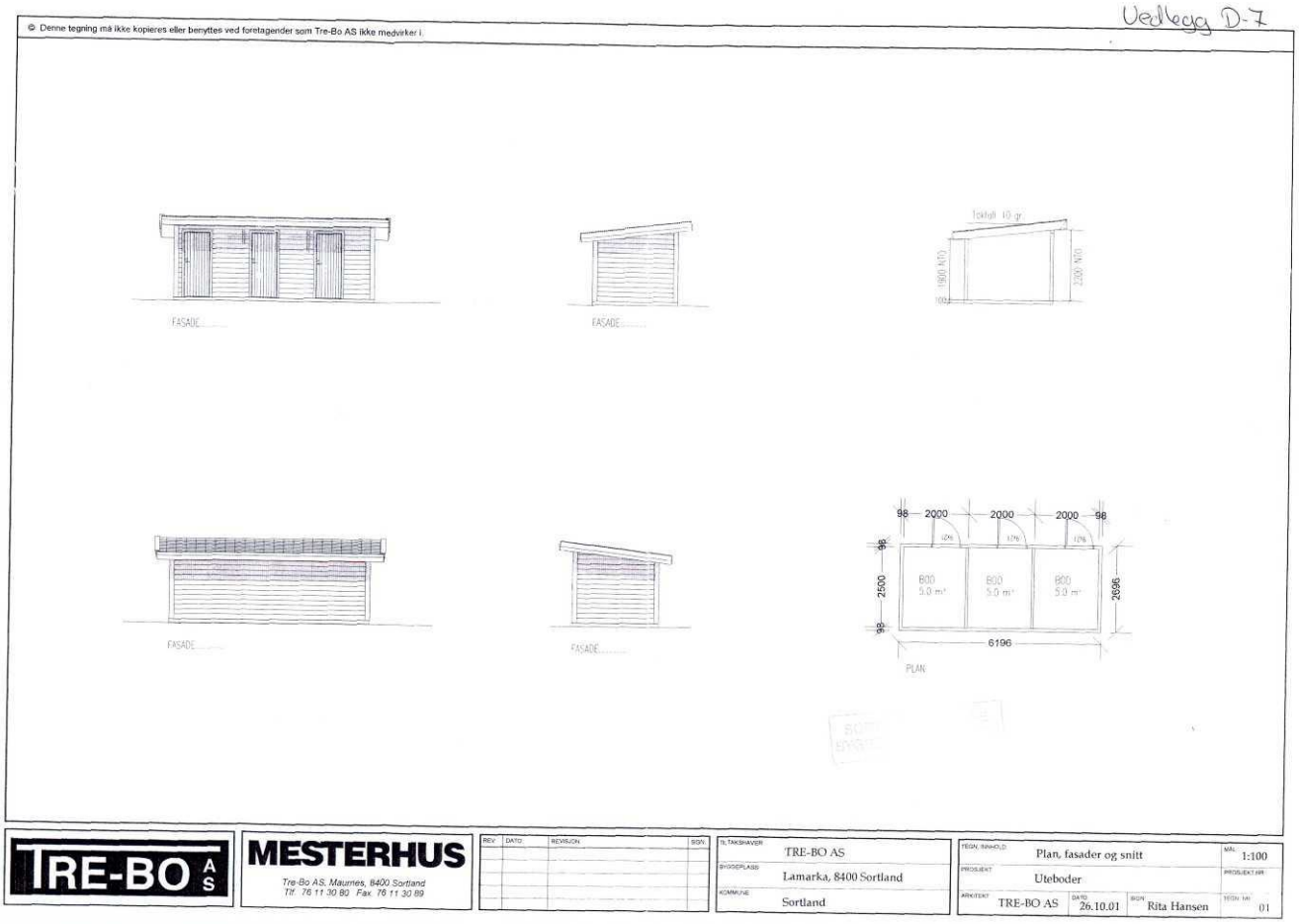
Vedlegg


Vedlegg D-6
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
17096
5500
Limtre 100x200
Limtre 100x200
148
3800
100
2500
100
2500
100
2500
100
2500
100
2500
148
PLAN
Takfall 10 gr
SNITT
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf 76 11 30 80 Fax 76 11 30 89
REV. DATO REVISJON SIGN.
TILTAKSHAVER TRE-BO AS
BYGGEPLASS Lamarka, 8400 Sortland
KOMMUNE Sortland
TEGN. INNHOLD Plan, fasader og snitt
MÅL 1:100
PROSJEKT Carporter
PROSJEKT NR
ARKITEKT TRE-BO AS
DATO 25.10.01
SIGN. Rita Hansen
TEGN. NR 01

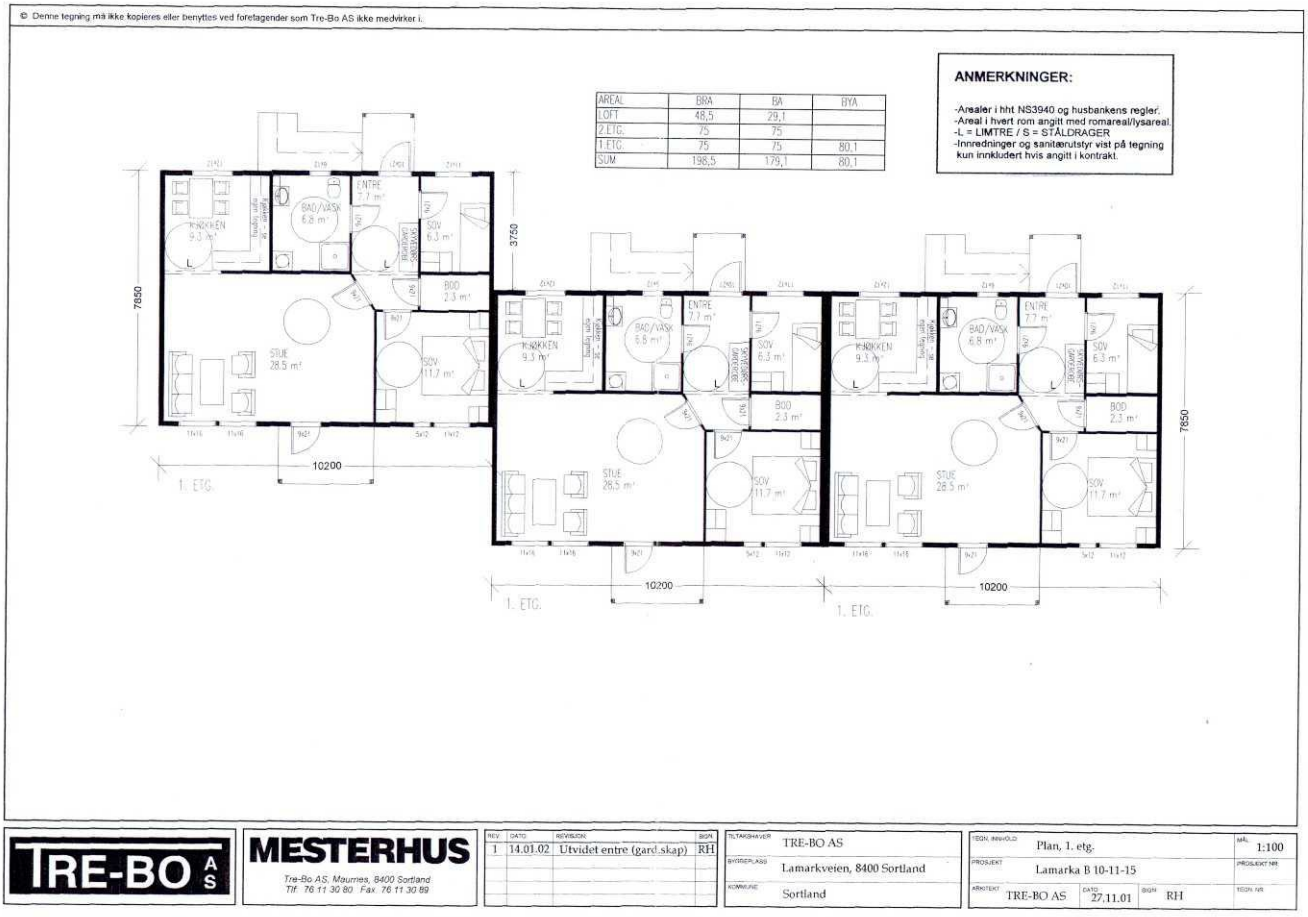
Vedlegg


Vedlegg D-7
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
15796
BOD 5.2 m²
7500
Limtre 100x290
Limtre 100x290
148 2500 100 2500 100 2500 100 2500 100 2500 100 2500 148
PLAN
Takfall 10 gr.
3100 NTO
1700 NTO
100
SNITT
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80. Fax. 76 11 30 89
REV. DATO REVISJON SIGN.
TILTAKSHAVER TRE-BO AS
BYGGEPLASS Lamarka, 8400 Sortland
KOMMUNE Sortland
TEGN. INNHOLD Plan, fasader og snitt
MÅL 1:50
PROSJEKT Carporter m/bod
PROSJEKT NR
ARKITEKT TRE-BO AS
DATO 28.09.01
SIGN Rita Hansen
TEGN. NR 01

Vedlegg


Vedlegg D-7
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
FASADE
FASADE
Takfall 10 gr
1800 NTO
2000 NTO
FASADE
FASADE
98
2000
2000
2000
98
2500
2696
800
5.0 m²
800
5.0 m²
800
5.0 m²
6196
PLAN
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax 76 11 30 89
REV. DATO REVISJON SIGN.
TILTAKSHAVER TRE-BO AS
BYGGEPLASS Lamarka, 8400 Sortland
KOMMUNE Sortland
TEGN. INNHOLD Plan, fasader og snitt
MÅL 1:100
PROSJEKT Uteboder
PROSJEKT NR.
ARKITEKT TRE-BO AS
DATO 26.10.01
SIGN. Rita Hansen
TEGN. NR. 01

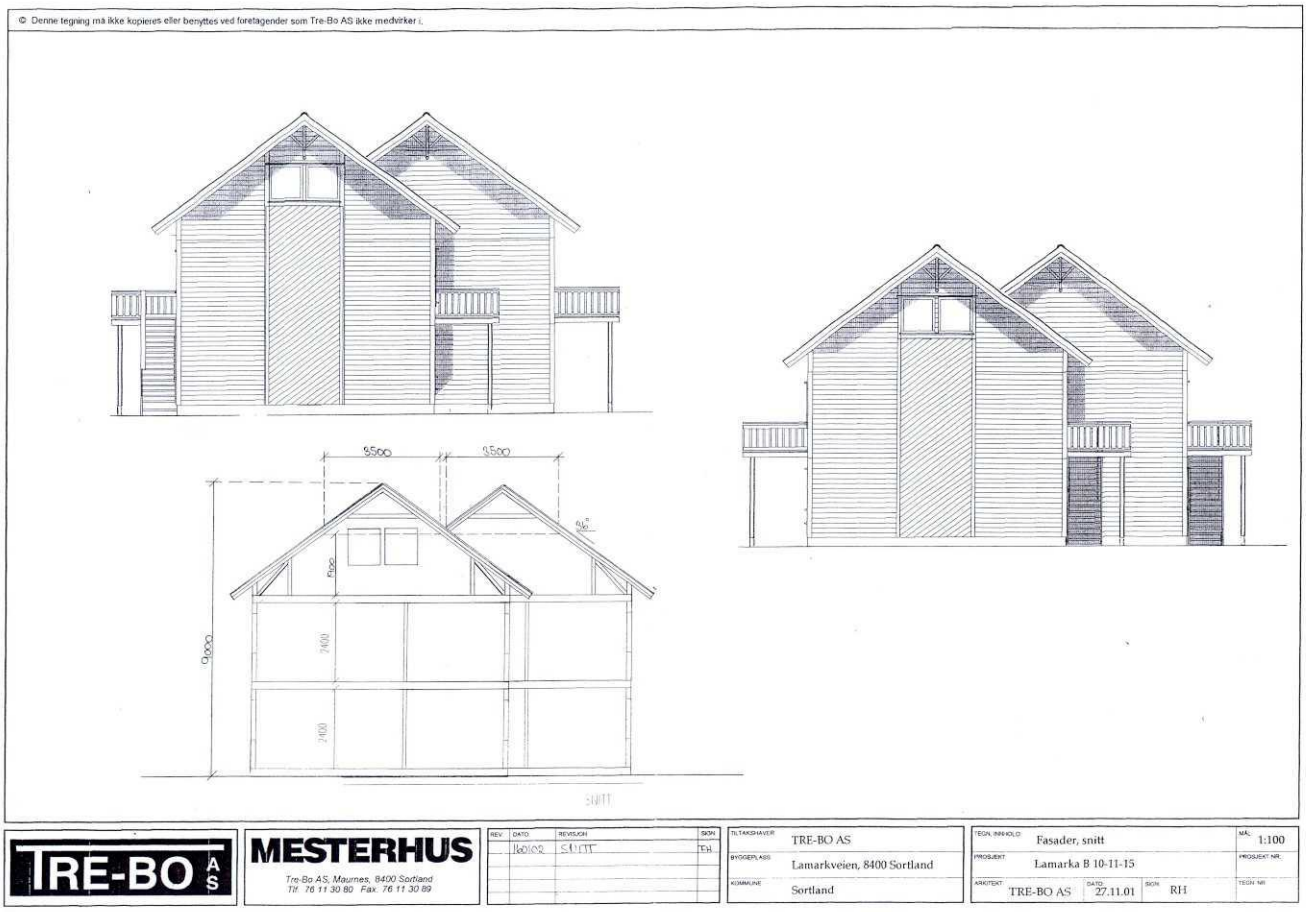
Vedlegg


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
AREAL | BRA | BA | BYA
LOFT | 48,5 | 29,1 |
2.ETG. | 75 | 75 |
1.ETG. | 75 | 75 | 80,1
SUM | 198,5 | 179,1 | 80,1
ANMERKNINGER:
-Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
-Areal i hvert rom angitt med romareal/lysareal.
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
KJØKKEN 9.3 m²
BAD/VASK 6.8 m²
ENTRE 2.7 m²
SOV 6.3 m²
BOD 2.3 m²
STUE 28.5 m²
SOV 11.7 m²
ENTRE 7.7 m²
3750
7650
10200
1. ETG.
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurries, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89
REV 1 | DATO 14.01.02 | REVISJON Utvidet entre (gard.skap) | SIGN RH
TILTAKSHAVER TRE-BO AS
BYGGESTED Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE Sortland
TEGN. INNHOLD Plan, 1. etg.
MÅL 1:100
PROSJEKT Lamarka B 10-11-15
PROSJEKT NR
ARKITEKT TRE-BO AS
DATO 27.11.01
SIGN RH
TEGN. NR

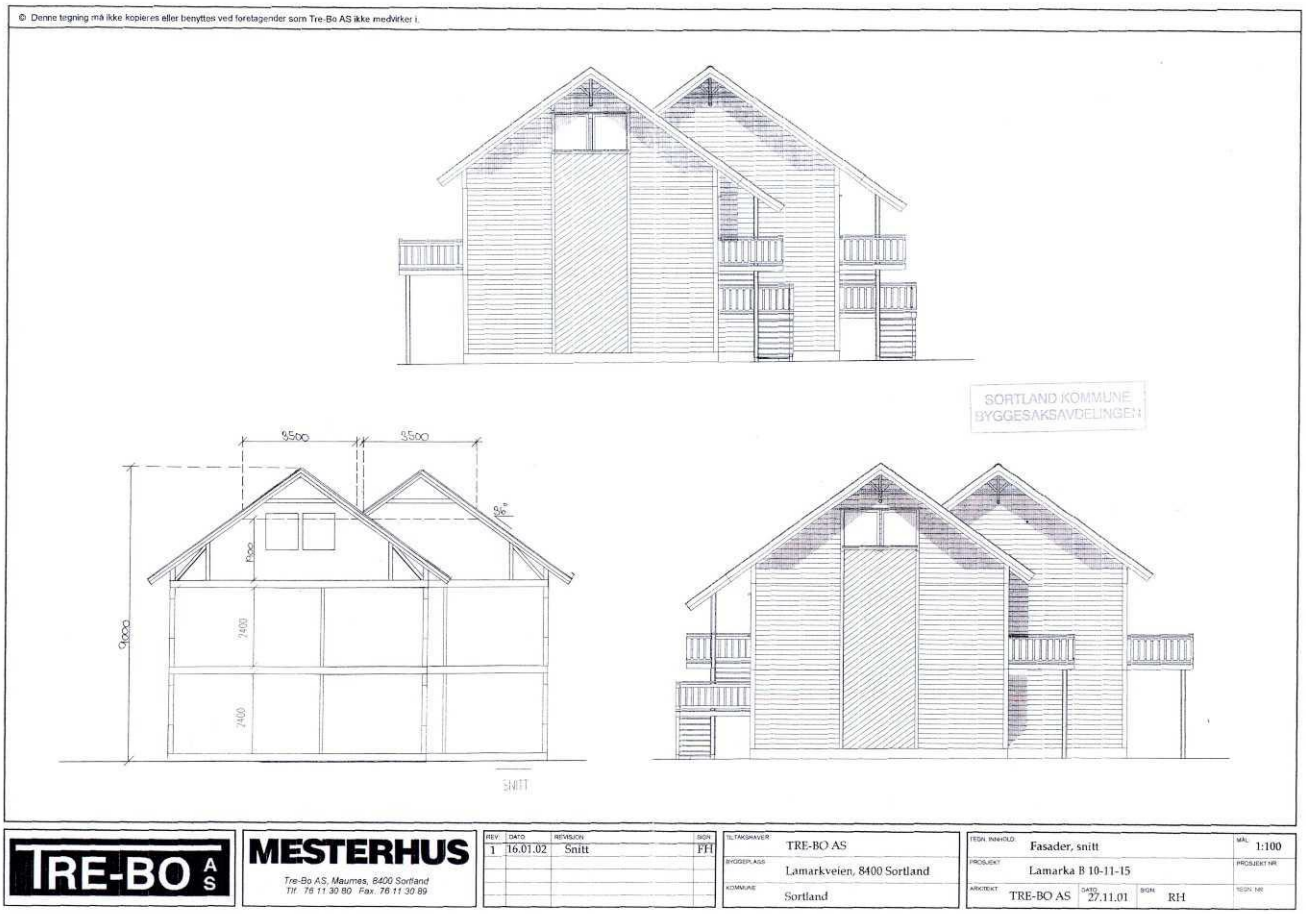
Vedlegg


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89
REV. DATO REVISJON SIGN
1 17.01.02 Utv. trapp endret RH
2 11.02.02 UTV. TRAPP ENDRET TIL REPO 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

Vedlegg


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
9500
9500
2400
2400
9000
SNITT
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89
REV. DATO REVISJON SIGN.
160102 SNITT TH
TILTAKSHAVER TRE-BO AS
BYGGESTED/ADR Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE Sortland
TEGN. INNHOLD Fasader, snitt
MÅL 1:100
PROSJEKT Lamarka B 10-11-15
PROSJEKT NR.
ARKITEKT TRE-BO AS
DATO 27.11.01
SIGN RH
TEGN. NR.

Vedlegg


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.
SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
9500
9500
8°
2400
2400
SNITT
TRE-BO AS
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89
REV. 1 DATO 16.01.02 REVISJON Snitt SIGN FH
TILTAKSHAVER TRE-BO AS
BYGGEPLASS Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE Sortland
TEGN. INNHOLD Fasader, snitt
MÅL 1:100
PROSJEKT Lamarka B 10-11-15
PROSJEKT NR.
ARKITEKT TRE-BO AS
DATO 27.11.01
SIGN RH
TEGN. NR.

SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET

Vår.ref: - -

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

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

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lamarkveien 60B, ~~64B~~ og 66B 23B	15	2023		4, 8 og 10

Deres søknad	06.11.01		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandl./vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
		28.01.02	14/02

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

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

Eventuelle merknader:
Det henvises til ferdigmeldinger mottatt 20.09.03.

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

Sted og dato:		Stempel og underskrift:
Sortland	06.10.03	Eskild Rolf Brønlund

Kopi sendes til:

	Navn	Adresse
☐ Ansvarshavende		
	Navn	Adresse
☐ Andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

Inr 121 og 138 → 148/02

Returneres etter tinglysing til

TRE-BO AS
Lilandsveien 150
8400 Sortland

Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

TINGLYST
13 NOV. 2002
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6387

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1870	Sortland	15	2023		1 → 12

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
921911157	TRE-BO AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	75		13				25				37				49			
2	B	121		14				26				38				50			
3	B	75		15				27				39				51			
4	B	121		16				28				40				52			
5	B	75		17				29				41				53			
6	B	121		18				30				42				54			
7	B	75		19				31				43				55			
8	B	121		20				32				44				56			
9	B	75		21				33				45				57			
10	B	121		22				34				46				58			
11	B	75		23				35				47				59			
12	B	121		24				36				48				60			

Sum tellere: 1176 = nevner: 1176

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr. 6387 Tinglyst 13.11.2002 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
19/9-02	Finn H. H. R. Hansen

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [g] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebraken reduseres)
Sortland 19/9-02	Finn N. H... R. I...	

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 2 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
15	2023		1→12	SORTLAND

Dato	Stempel og underskrift
8/11-2002	SORTLAND KOMMUNE TEKNISK ETAT Ottersen

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
19/9-02	Finn-H. H. R. Larsen

Vedlegg

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

Gnr	Bnr	Festenr
15	2023	

MÅLEBREVKART

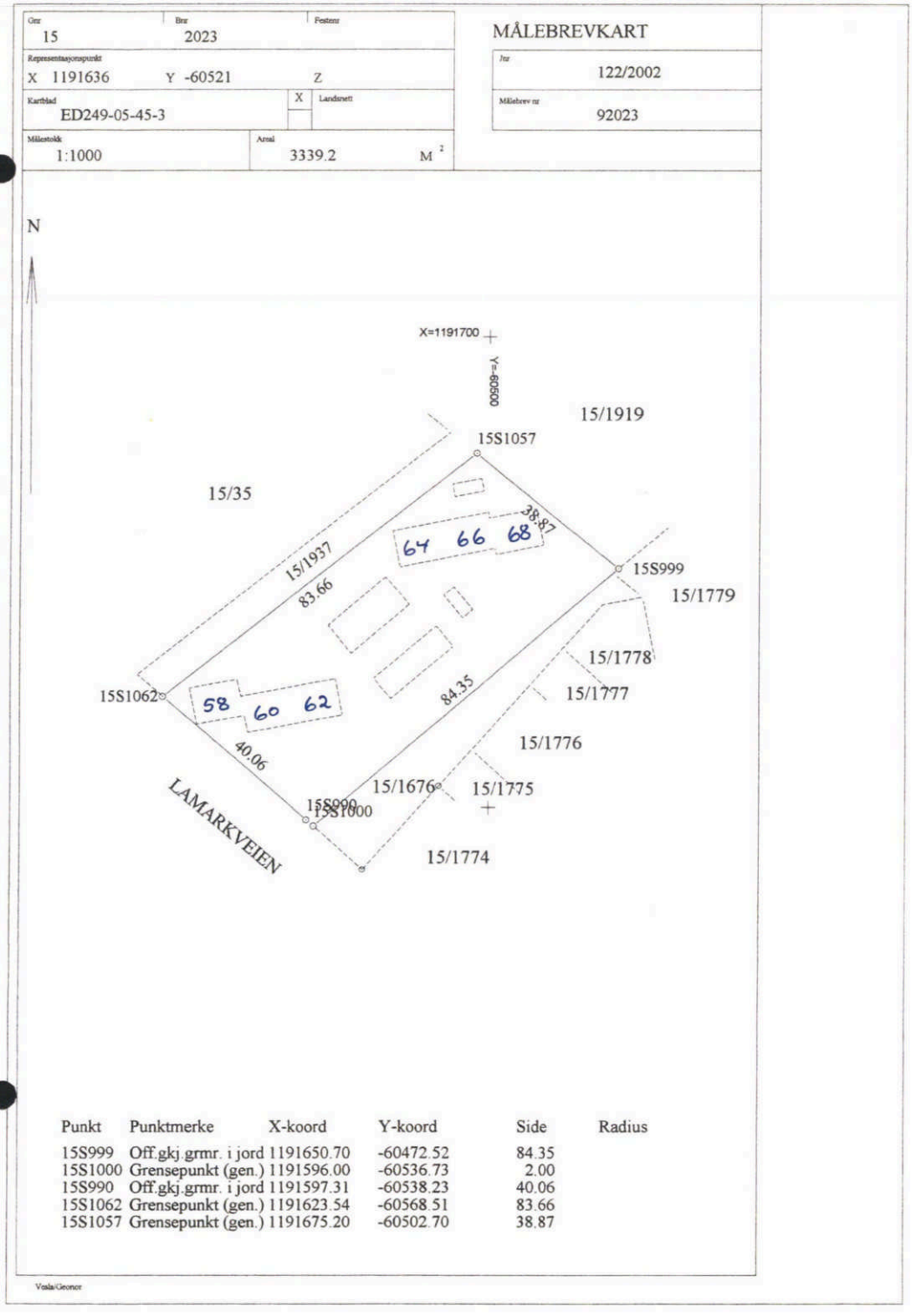
Representasjonspunkt		
X 1191636	Y -60521	Z

Jnr	
	122/2002

Kartblad	X	Landsnett
ED249-05-45-3		

Målebrev nr	
	92023

Målestokk	Areal
1:1000	3339.2 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
15S999	Off.gkj.grmr. i jord	1191650.70	-60472.52	84.35	
15S1000	Grensepunkt (gen.)	1191596.00	-60536.73	2.00	
15S990	Off.gkj.grmr. i jord	1191597.31	-60538.23	40.06	
15S1062	Grensepunkt (gen.)	1191623.54	-60568.51	83.66	
15S1057	Grensepunkt (gen.)	1191675.20	-60502.70	38.87	

Vesla/Geonor

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	SORTLAND
J.nr.	122/2002
Målebrev nr.	92023
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	2023	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	3339.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	08.11.2002
Rekvirent	TRE-BO v/Finn H. Hansen
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 15, BNR 35. DELINGEN ER GODKJENT AV TEKN.SJEF 31.10.02, SAK 183/02. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	08.11.2002	KJERSTI LØKSE	ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Geonor

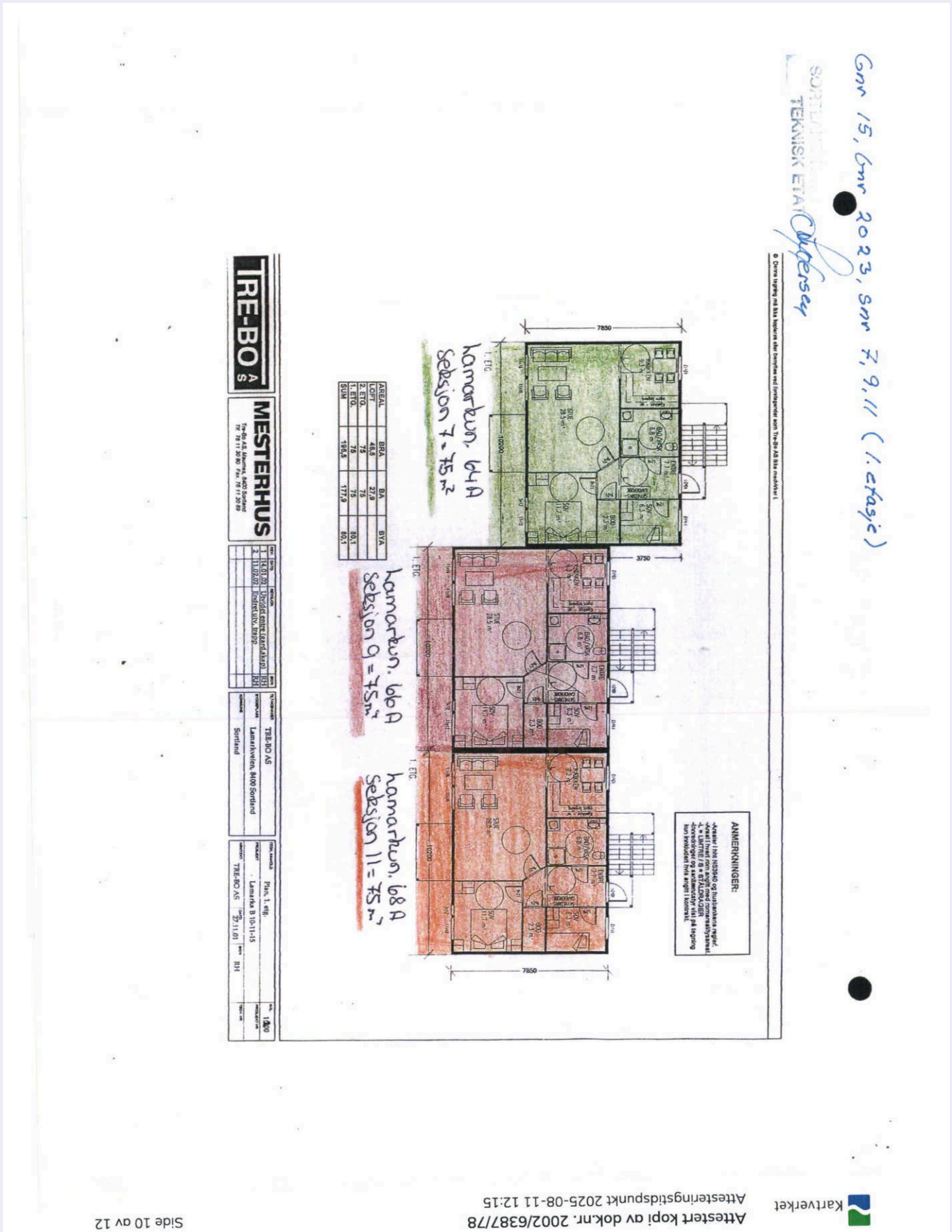
AREAL	BRA	BA	BYA
LOFT	48,5	27,9	
2. ETG.	75	75	
1. ETG.	75	75	80,1
SUM	198,5	177,9	80,1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

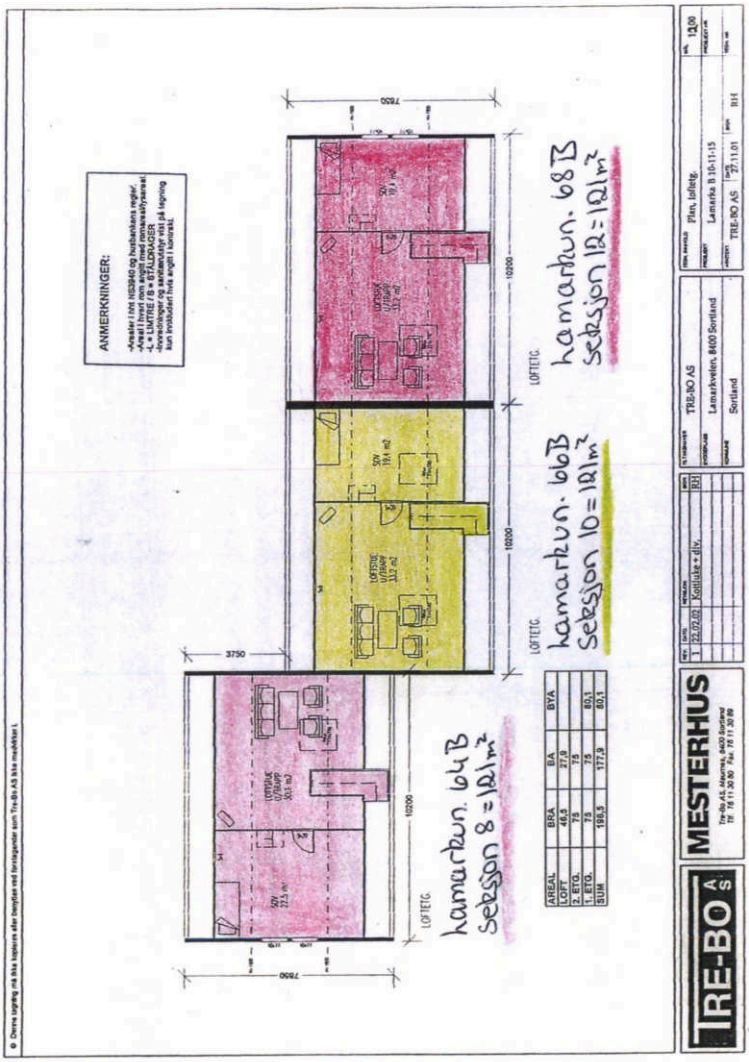
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15

Vedlegg


Gnr 15, bnr 2023, snr 7, 9, 11 (1. etasje)
TEKNISK ETAT
Kamarken. 64A
Seksjon 7 - 75 m²
Kamarken. 66A
Seksjon 9 = 75m²
Kamarken. 68A
Seksjon 11 = 75 m²
ANNMERKNINGER:
TRE-BO AS
MESTERHUS
Sortland
Lamarkveien, 8400 Sortland
Lamarken B 10-11+15
1:100
TRE-BO AS
27.11.01
RH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/6387/78
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:15



Gnr 15, bnr 2023, snr 8.10.12 (3. etasje)

TEKNISK ETAT

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: SORTLAND

J.nr.: 122/2002

Målebrev nr.: 92023

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	2023	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	3339.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	08.11.2002
Rekvirent	TRE-BO v/Finn H. Hansen
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 15, BNR 35. DELINGEN ER GODKJENT AV TEKN.SJEF 31.10.02, SAK 183/02. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	08.11.2002	KJERSTI LØKSE	ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dbnr. 6356 den 13 / 11 2002
Gebyr betalt med kr. 1005,-
Dok.avgift betalt med kr. 0,-

Sortland kommune
Teknisk etat.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
15	2023	

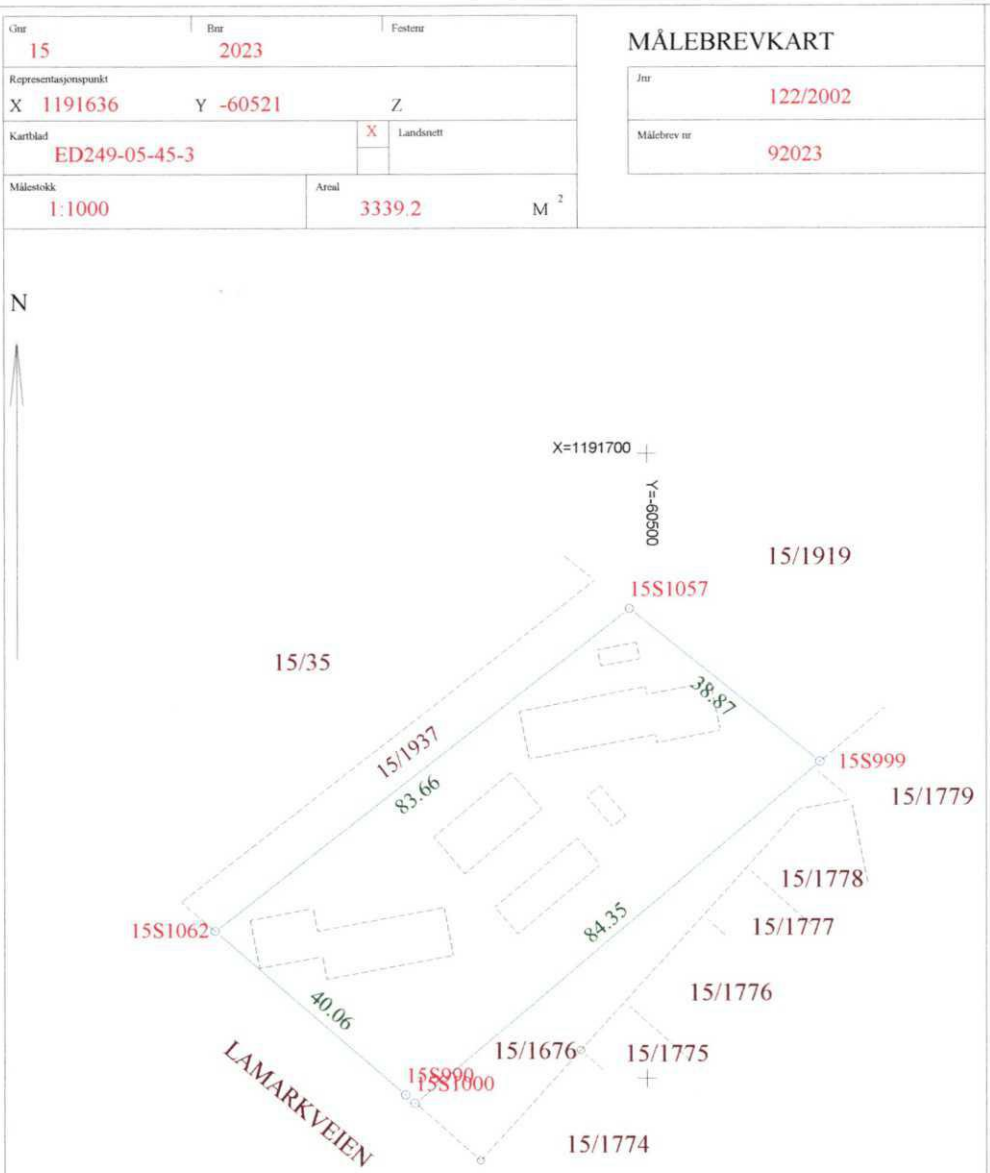
Representasjonspunkt
X 1191636 Y -60521 Z

Kartblad	X	Landsnett
ED249-05-45-3		

Målestokk	Areal
1:1000	3339.2 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
122/2002	92023



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
15S999	Off.gkj.grmr. i jord	1191650.70	-60472.52	84.35	
15S1000	Grensepunkt (gen.)	1191596.00	-60536.73	2.00	
15S990	Off.gkj.grmr. i jord	1191597.31	-60538.23	40.06	
15S1062	Grensepunkt (gen.)	1191623.54	-60568.51	83.66	
15S1057	Grensepunkt (gen.)	1191675.20	-60502.70	38.87	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Seksjon 1870-15/2023/0/8

Norkart
Utskriftsdato: 08.08.2025 13:59

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	121/1176	Bruk av grunn	( )

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WÆRNES INA HELEN NORDVOLL F160986*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Blåheiveien 101 8415 8415 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Seljeveien 23B	H0201	15/2023/0/8	121	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Seljeveien 23 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19303527		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	06.10.2003

1: Bygning 19303527: Rekkehus (131), Tatt i bruk 06.10.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.02.2002	12.09.2002
Igangsettingstillatelse	19.04.2002	12.09.2002
Tatt i bruk	06.10.2003	06.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Seljeveien 23B	H0201	15/2023/0/8	121	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	46	0	46	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/2023

Bruksnavn		Beregnet areal	3336.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	3339,2
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619317.66	515866.21	0	Ja	3336.5	

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/2023/0/8
Adresse: Seljeveien 23B
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

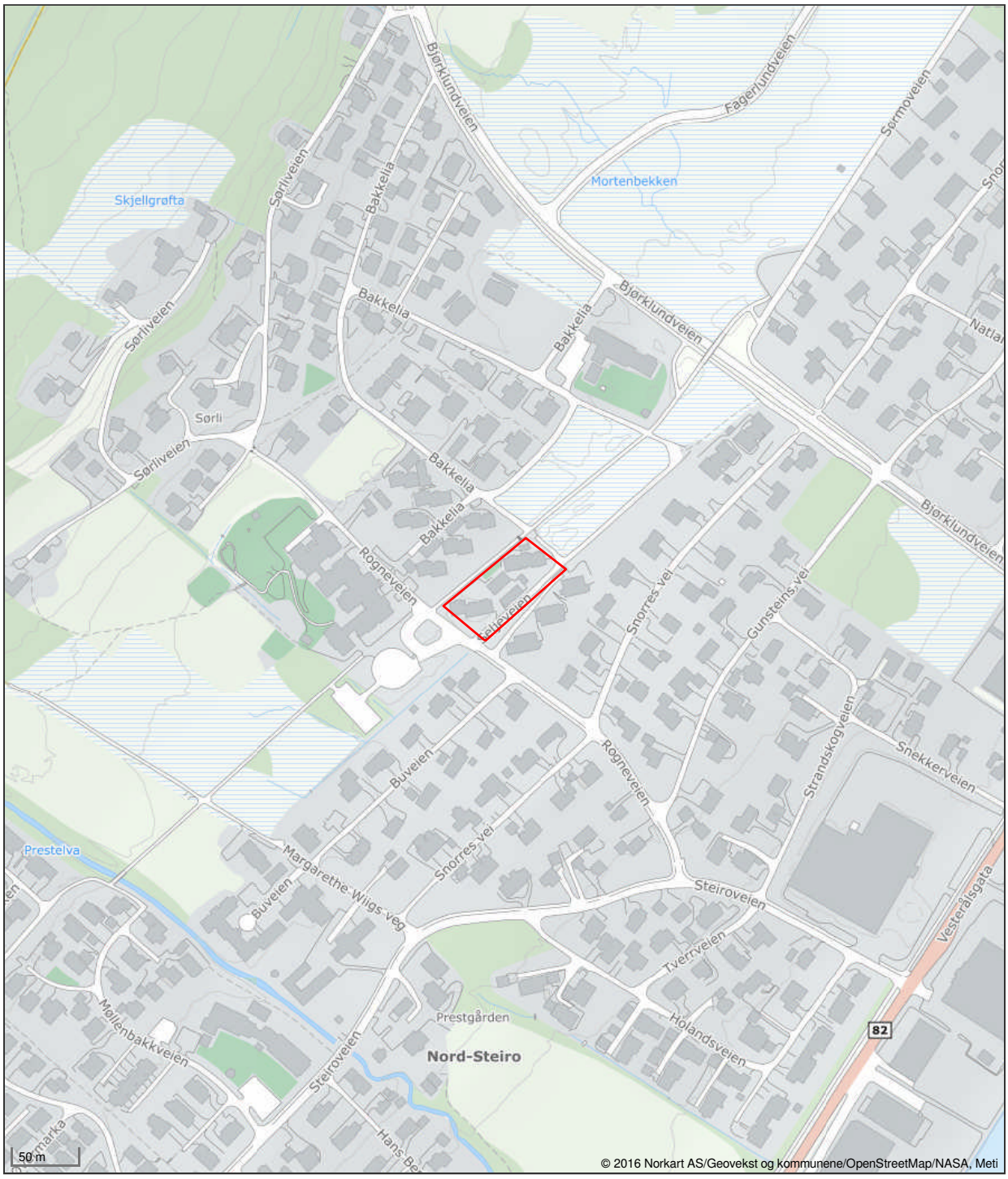
UTM-33



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.

Utskriftsdato: 08.08.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2023//



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

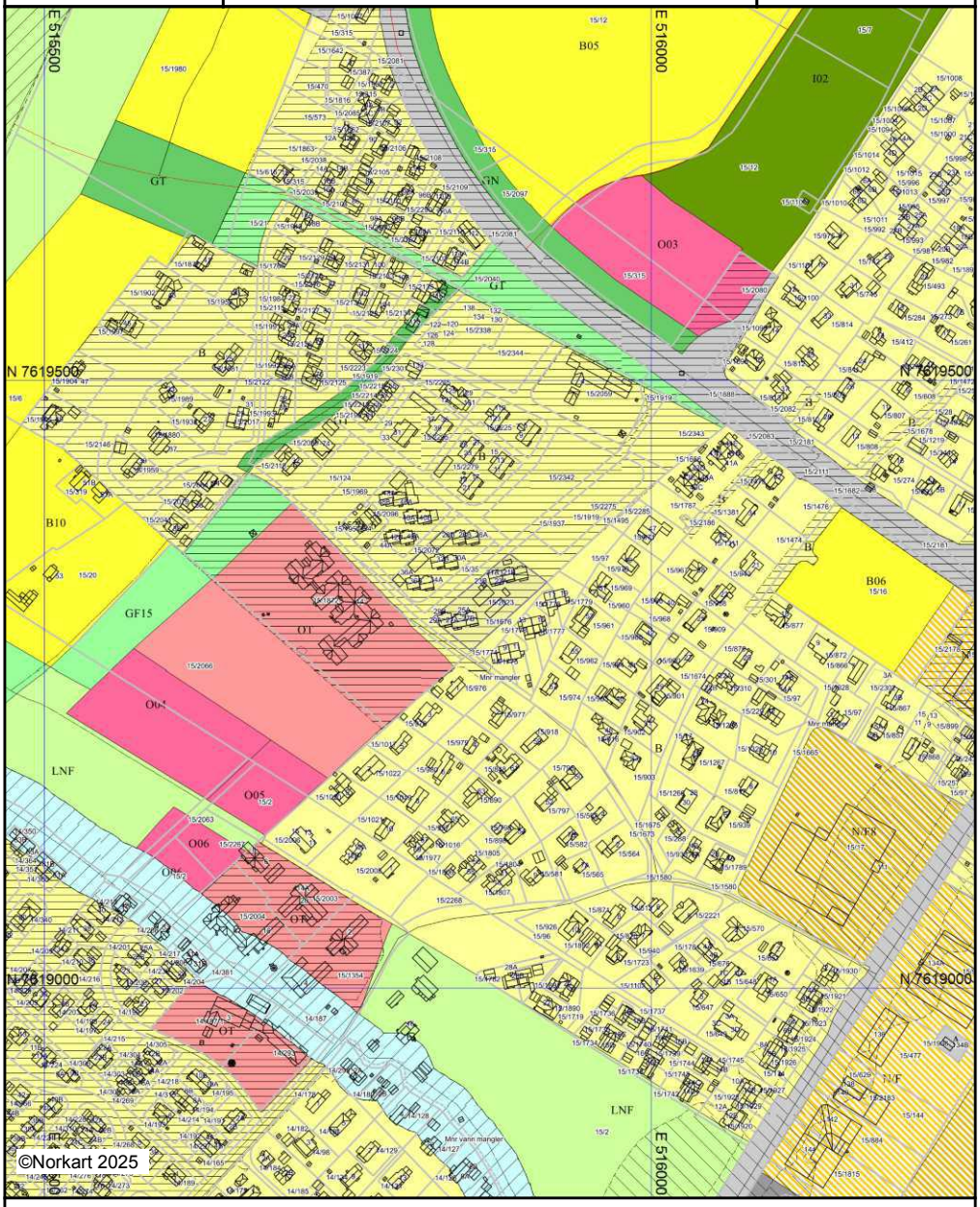
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2023/0/8
Adresse: Seljeveien 23B
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-60-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-153	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E6B800 / FFFFFF	230-185-0 / 255-255-255	0-17-90-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B3B0B3	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasse for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasseer	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bruddlinje på/utenom/i signaturene, 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H530_2		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H720_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H220_2	H220_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vidareføring av reg.plan)	910	(Planid)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol	Symbol-beskrivelse: Lengde (mm) Vertniv	Mellomrom (mm) Vertniv	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv: Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv: Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1 2 3	1 2 3					
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE								
Fjernveg	1121	0,40	2,5 3,6	1,8 1,5				
Hovedveg	1122	0,35	1,8 2,7	1,2 0,9				
Samleveg	1124	0,25	1,2 1,7	0,55 0,45				
Adkomstveg	1125	0,20	0,5 0,8	0,25 0,25				
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20	1 0,4	0,7				
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20	1 0,4	0,7				
Gangveg	1132	0,15	0,25 0,35	0,25 0,25	0,35 0,4			
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5 0,7	0,5 0,35	0,5 0,5			
Skitrekk 1)	1143	0,10			0,3			
Jernbane	1151	0,25	1,2	1,5 0,5	0,4			
Sporveg	1152	0,20	0,6	1,0 0,3	0,5			
Taubane 1)	1155	0,20						
Kollektivtrasé	1156	0,20	1 1,3	0,7 0,4	0,4 0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0
Skipsled	1161	0,3	0,8		0,5			
Småbåtled	1162	0,2	0,5		0,4			
Motorferdsel i utmark	1163	0,4	0,3		1			
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE								
Byggegrense	1111	0,35	2,0		2,0	RGB 153-153-153		
Forbudsgrense sjø	1112	0,35	2,0		2,0	RGB 153-153-153		
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35	2,0		2,0	RGB 153-153-153		
Strandlinje sjø	1160	0,35	5,0		2,0	RGB 153-153-153		
Strandlinje vassdrag	1161	0,35	5,0		2,0	RGB 153-153-153		
Midtlinje vassdrag	1162	0,15	4,0		2,0			
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35	5,0		2,0	RGB 0-153-0		
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE								
Vann	1165	0,1	2,0		1,0			
Avløp	1166	0,1	2,5		0,5			
Kraftledning	1167	0,25	3,0		1,5			
Overvannstrasé	1168	0,1	2,0		0,5			

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol												
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT												
Vegkryss	1129											
Kollektivknutepunkt	1159											

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

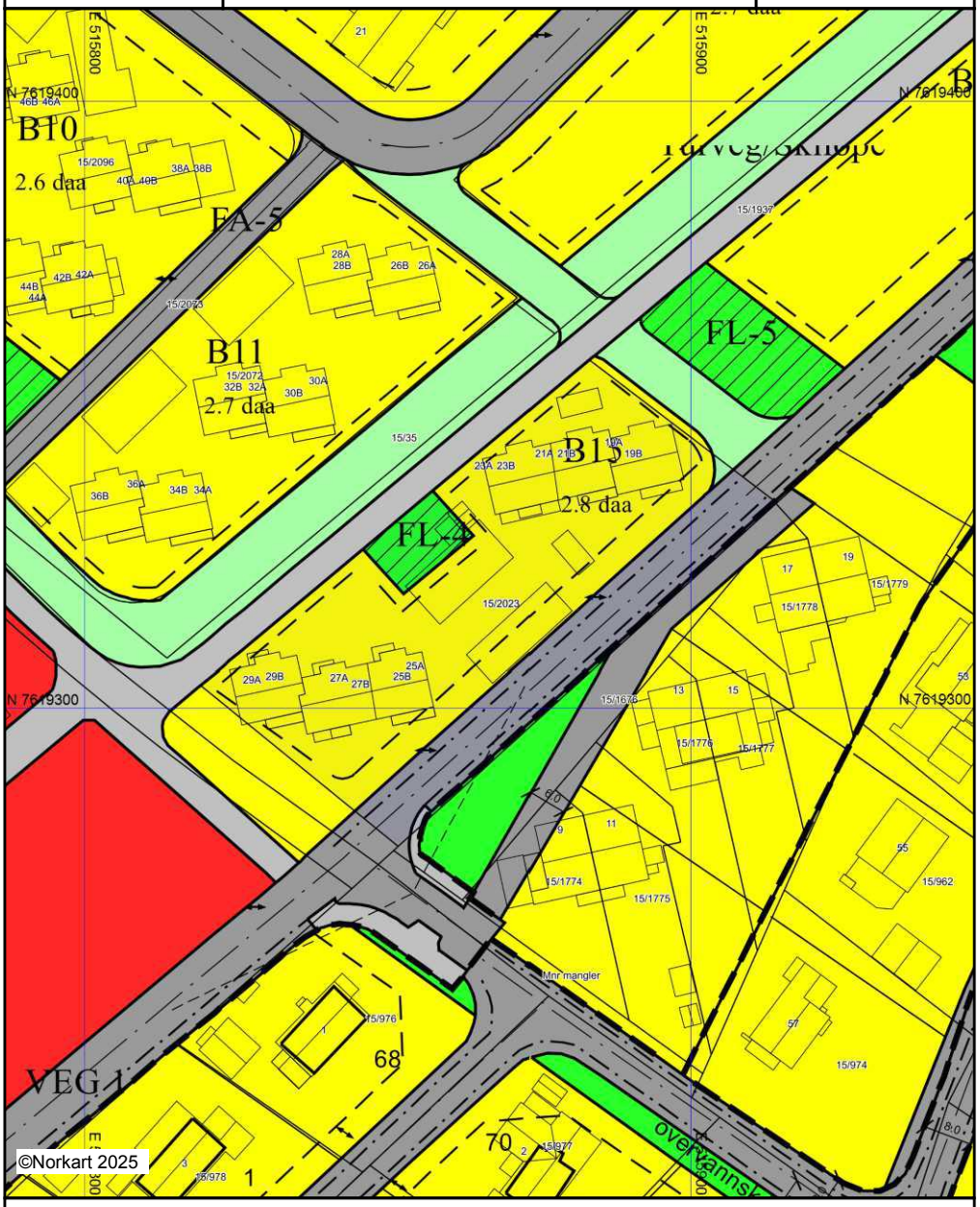
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2023/0/8
Adresse: Seljeveien 23B
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

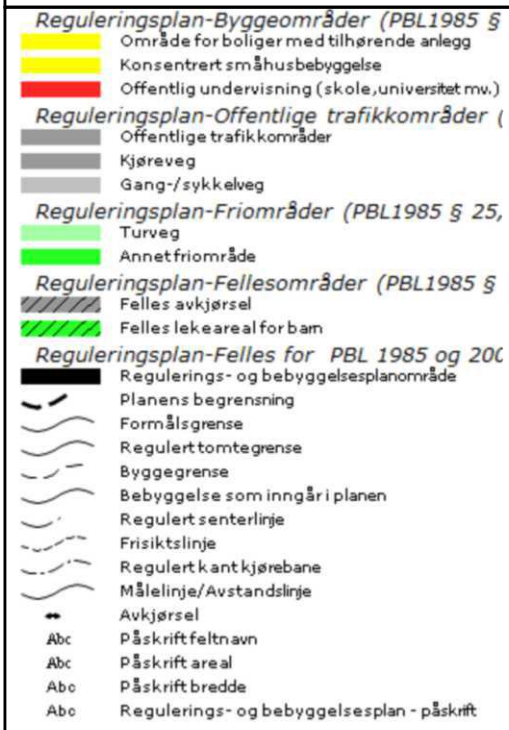
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



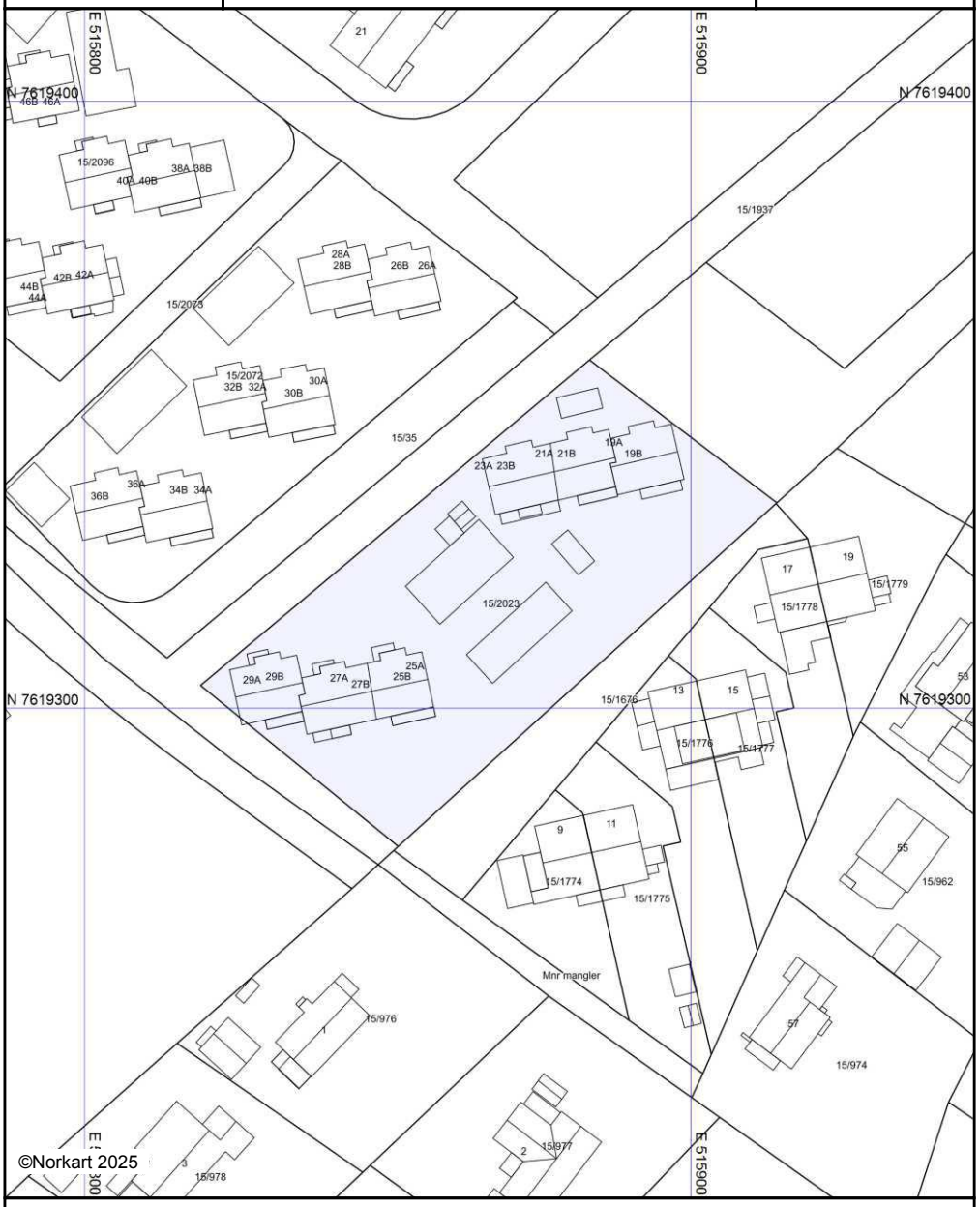
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2023/0/8
Adresse: Seljeveien 23B
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



		Heftelser		Forandringer, uts
		Som utskilt fra bnr. 8:		
	2/10-05	Iflg. skjöte fra Koldevin Olsen til Andreas Johnsen, medfölger ikke rett til skog eller jakt, post, dampskibseksp. eller næriingsvei hvortil handels-bevilling kreves, dat. 19/8 1905.	W-349	

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250115 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Seljeveien 23B, 8403 Sortland
Gnr. 15, Bnr. 2023, Snr. 8, Sortland kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19250115
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.09.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no