

Velkommen til

Bakkelia 28 B, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bakkelia 28 B
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 700,-

BRA/BRA-i	135 / 115 m²
Soverom	4
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Etasje	2 av 2

Energimerke D

Velkommen til Bakkelia 28 B - Betydelig oppgradert bolig rett ved Lamarka skole og umiddelbar nærhet til lysløypa og turområde. Boligen er en stilren og moderne eierseksjon med sentral beliggenhet like sør for Sortland sentrum. Her bor du barnevennlig til med gangavstand til alle byfasiliteter, skoler, barnehager, idrettsanlegg og flott turterreng. Boligen er beliggende ved starten av blindveg som den har god tilkomst fra.

Leiligheten ble oppført i ca 2004, ligger i 2. og 3. etasje og fremstår som jevnlig vedlikeholdt og betydelig oppgradert. I 2. etasje finner du en lys og trivelig stue, kjøkken fra ca 2015, et lekkert bad fra 2021, bod og to soverom. På loftet er det en koselig loftstue, samt ytterligere to soverom. Det medfølger parkering i garasje i rekke, som opprinnelig er godkjent som carport. Her er det også en innvendig, uisolert bod.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

+47 993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bakkelia 28 B, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 2072, Snr. 4, og ideèl andel 1/27 i Gnr. 15, Bnr. 2073, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 961 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 96 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 97 340,- 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 13 018,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Renovasjon kr 4 726 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 700,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Forsikring til bygninger (ikke innbo), strøm til utelys og lys i garasje, div. småkostnader tilknyttet hageutstyr og vedlikehold av plen, brøyting/strøing.

Styreleder opplyser:
Fellesutgiftene har vært for lave i lang tid, og sameiet er i gang med å få økt dem til normalt nivå for bygningenes alder. Dette vil avgjøres på vårens fellesmøte. Styret hadde forslag om å øke fellesutgiftene for sammenlignbare leiligheter til 2000 kr/mnd ved sist økning, men endte på 1700 i første omgang. Det er også planer om skifte av takrenner og noe treverk på bygningene på sommerhalvåret, og dette vil aller mest sannsynlig medføre en felles engangsbetaling fra sameierne. Arbeidet er i gang med å innhente tilbud, men engangsbetalingen er p.t. stipulert til å være kr 43 500 ut fra et tidligere innhentet tilbud hvor entreprenør måtte trekke seg.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i informasjon om sameiet/borettslaget 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: 115 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 135 m²
TBA: 13 m²
GUA: 129 m²
ALH: 14 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

4
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
Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje
2 av 2

Parkering
Hver eierseksjon disponerer en biloppstillingsplass i tillegg til egen carport/garasje, jfr. vedtekter og opplysninger fra styreleder. Det bemerkes at garasjene ikke er medtatt i seksjoneringsbegjæring. Det anbefales å foreta en reseksjonering slik at garasjen får tinglyst rettsvern som tilleggsdel til boligen.

Det har vært planer om å legge nye strømkabler til garasjene, slik at hver sameier kan installere egen elbillader, evt. å sette elbillader på en felles plass på enden av garasjeanleggene. Sameiet har ennå til gode å følge opp disse planene, da vi har prioritert vedlikehold av eksisterende bygg. Om sameier trenger/ønsker elbillading, er dette for øyeblikket noe sameier må få installert på egen hånd.

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.

Sameiebrøk
121/1176

Sameiets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 2072, SORTLAND kommune.
Tomtestørrelse 2 693 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet tomt med plen. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Styreleder
Håvard Skogly Mælelæ
Bakkelia 26A
mail: twentythoughts@gmail.com

Byggeår
2004 ifølge kommunen. Gjelder bolig og garasje i rekke.

Innhold
3. etasje
BRA-i 41 m²: Loftstue og 2 soverom.

2. etasje
BRA-i 74 m²: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.

I tillegg garasje med bod på 20 kvm BRA.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder at altan er bygd større enn det som fremkommer av tegningene. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Megler bemerker at leiligheten er registrert som en 3-roms i matrikkel. I henhold til godkjente tegninger er imidlertid boligen godkjent med to soverom i 2. etasje og ett stort soverom i 3. etasje, som er oppdelt til to mindre. Dette er ikke søknadspliktig.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

Moderniseringer:
2015: Skiftet kjøkkeninnredning.
2016: Skiftet innerdører.
2020-2025: Fornying/endring elektrisk anlegg.

2021: Renovering bad.
2022: Ny fjernvarmesentral montert og WIFI trådløs regulering av gulvvarmen.
2022: Fornying 3.etg Loftstue og ene soverommet i tillegg oppgradert flere stikk kontakter
2023: Fornying overflater stue og kjøkken
2023: Malt boligen utvendig
2024: Malt innvendig trapp og barnerom 1.etg.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad/vaskerom:
Veggene har baderomsplater, taket har himlingsplater og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte type Villavent plassert i krypbod i 3. etg.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og
malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Malt tretrapp og malte fyllingsdører. Kjøkken og stue gipsplater på veggene med liste fritt mot taket

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i de fleste vindu.

Varmtvannstank:
Fjernvarmesentral med oppvarming av vann. Sentralen varmer opp
tappevann og forsyner det vannbårne gulvvarmeanlegget. Sentralen er
fra 2022.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Det er gjort oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad samt noen mindre endringer og
oppgraderinger på anlegget ellers i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider gjort i forbindelse med oppussing av bad og flere samsvarserklæringer på øvrige arbeider. Sikringsskap med
automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet fra byggeår er utdatert og uten servicehistorikk.

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Avstand mellom vindusomramming og beslag bør økes for å hindre fuktopptrekk.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskiller: Målt skjevheter i bjelkelag 3. etasje/loft.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad/vaskerom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk.
- Vannledninger: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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.

Selger informerer:
Rørlegger Nilsson Haras AS som renoverte baderommet i 2021 (se vedlegg bekreftelse sikker vann installasjon) har gjort noen utbedringer av avdekte forhold etter at tilstandsrapporten er tatt. Eiketerskel er hevet. Se vedlagt sjekkliste småjobber av 14.05.2025. Takstmann opplyser etter utbedring at det skal være en vanntett oppkant på minst 15 mm fra gulvets overflate, eiketerskel er ikke et godkjent tettesjikt. Selger og Nilsson Haras AS er i dialog vedrørende dette og dette vil bli utbedret før overtakelse.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Rørlegger Nilsson Haras AS utførte renovering av baderom/våtrom i 2021. Det er byttet sluk, ny sluk mansjett, ny membran og nye fliser ink. sokkelfliser. Installasjon av vann- og sanitærutstyr i forbindelse med renoveringen av badet er utført av rørlegger. Firmaet leverte også snekkerarbeidet til renoveringen av badet. Innleid snekker utførte arbeidet med fliselegging, platekledning og listing av badet. Installerte også alle baderomsmøbler. Samme firma byttet fjernvarmesentralen i boligen til Mini Eco Retro i 2022. Fjernvarmesentralen forsyner boligen med varmtvann for oppvarming av gulv og tappevann. Vannbåren varmesentral som forsyner gulvvarme til gulvene 1. etg. på badet, i yttergangen, stue og kjøkken. Installerte også digitalt gulvvarmestyringssystem fra Uponor Smatrix Wave Pulse for digital og app styrt temperatur regulering av gulvvarmen i boligen. Elektro Installasjon AS gjorde de elektriske installasjoner ifm. renoveringen av badet. Skiftet kontakter, speil med led lys, led lys langs kanten av servanten og i skuffeseksjonen.

Pkt. 6: Har hørt at det er en annen sameier i boligen som har skiftet ut en av stolpene på verandaen sin. Stolpen som gikk fra hans veranda til verandaen i boligen ovenfor var skøytet, stolpen var ødelagt og skeiv. Terrassen i boligen hadde sunket. MiRiBYGG & Utleie AS byttet stolpen i 2024.

Pkt. 9: Det ble i 2022 funnet et skjeggkre i en annen leilighet i boligen. Sameier tok da umiddelbart kontakt med faglært for å få få informasjon om hvordan han skulle håndtere situasjonen. Siden det kun var snakk om et funn av et skjeggkre, startet sameier opp med egen behandling for å unngå flere tilfeller. Firmaet som sameier var i kontakt med informerte om hvordan sameier skulle gå frem for å utbedre og forhindre ytterligere spredning av skjeggkre. Sameier gjorde anbefalt tiltak og forhindret dermed spredning. Jeg har ikke hørt om flere tilfeller av skjeggkre i sameiet.

Pkt. 17: 2. etg oppussing loftstue og soverom høyre side: Skiftet taklys og plastdeksel på stikkontakt/lys bryter. 1.etg. stue og kjøkken: Skiftet taklys og plastdeksel på stikk kontakt/lysbryter. Utført av ufaglært.
Selger opplyser følgende etter ferdigstillelse av tilstandsrapport: se samsvarserklæringer: 2023 Elektro Installasjon AS har flyttet og festet stikk kontakter og ettersett lys hele anlegget i 2023, se samsvarserklæring. 2025 oppgradering av bryter stikk kontakter.

Pkt. 30: Skiftet av takrenner/taknedløp på nersiden av boligen og ved inngangsdøren. Malt og skiftet vannbord/vinsje bord på sørsiden av boligen. Gjenstår å skifte et taknedløp i trappeseksjonen, arbeidet er forventet å fortsette sommeren 2025. Beiset veranda og utvendig trapp til boligen i 2024. Service på garasjeport i 2024, byttet waire og vaiertrinnsehjul, utført av ufaglært. Byttet brannvarslere i boligen i 2024 med varslingssentral for hørselshemmede. Arbeidet ble utført av hjelpemiddelsentralen på Sortland. Til info det må tas ned ifm. boligsalget og erstattes med nye brannvarslere som monteres 2025. Malt hele boligen utvendig i 2023, tillegg veranda, garasje og garasjeporten er malt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er takvindu i 3. etasje.
Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan bygd i trekonstruksjon fundamentert på søyler. Utgang fra stue i 2. etasje.

Garasje:
Garasje i rekke er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pulttak og prefabrikkerte takstoler. Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.

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
Eiendom i sentrumsnært boligfelt like sør for Sortland sentrum i etablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til Sortland sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg samt ski- og turterreng. Boligen er beliggende ved starten av blindveg som den har god tilkomst fra. Seksjonen/leiligheten er beliggende i 2. og 3. etasje i bygningen. Seksjonen/leiligheten ligger mot vest. I nærområdet er det flere tilsvarende bygninger, mens området for øvrig i vesentlig grad består av eneboliger. Sortland by og regionsenter, har godt

utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner 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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 20.03.11. 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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av carporter med bod datert 27..11.03. Megler bemerker at det ikke foreligger dokumentasjon på at disse er godkjent ombygd til garasjer. Det fremkommer ikke av ferdigattesten for boligen at denne også gjelder garasjerekken. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme fra 2022.

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.

Internett- og tv-leverandør
Det er lagt fiber i området, men tilkopling i leilighet er bestilt og betalt individuelt av hver eier.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. 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 i eldre reguleringsplan for Lamarka Sør med plan-ID 1999151, datert 11.11.99. I henhold til kommunedelplan skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. En mindre del av eiendommen reguleres til turvei/skiløype.

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 sameiets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 681 998,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 727 991,-.

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
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 eindommen. 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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Tina Johnsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 803
Dato: 17.02.2005
SNR: 4
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 121 / 1176

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 Bakkelia 26-36 A/B:
- Sameiet består av 12 eierseksjoner.
- Husdyrhold er tillatt.
- Styreleder er Håvard Skogly, kontaktinfo: twentythoughts@gmail.com.
- Megler har p.t. ikke mottatt regnskapet for 2024.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 2 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (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.

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 Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen den 29-04-2025.

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. 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 29.04.25
Selgers egenerklæring, datert 25.04.25
Energiattest, datert 14.05.25
Samsvarserklæring, datert 14.05.25
Samsvarserklæring datert 07.04.2025
Bekreftelse rørarbeid, datert 30.10.21
Vedtekter, datert april 2024
Innkalling til årsmøte 2024
Referat årsmøte datert 24.04.24
innkalling til årsmøte datert 12.05.2025
Protokoll årsmøte datert12.05.2025
Referat fra ekstraordinært sameiermøte datert 29.01.25
Budsjett 2025
Kontantregnskap 2024
Bygningstegninger, datert 27.11.01
Bygningstegninger carporter, datert 27.11.03
Ferdigattest, datert 20.03.11
Seksjonering, datert 17.02.05
Matrikkelrapport, datert 27.03.25
Målebrev, datert 10.01.05
Grunnkart, datert 27.03.25
Oversiktskart, datert 27.03.25
Reguleringsplan, datert 27.03.25
Reguleringsbestemmelser, datert 11.09.99
Nabolagsprofil

HELP Boligkjøperforsikring

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
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
E-post: rikke.pettersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





























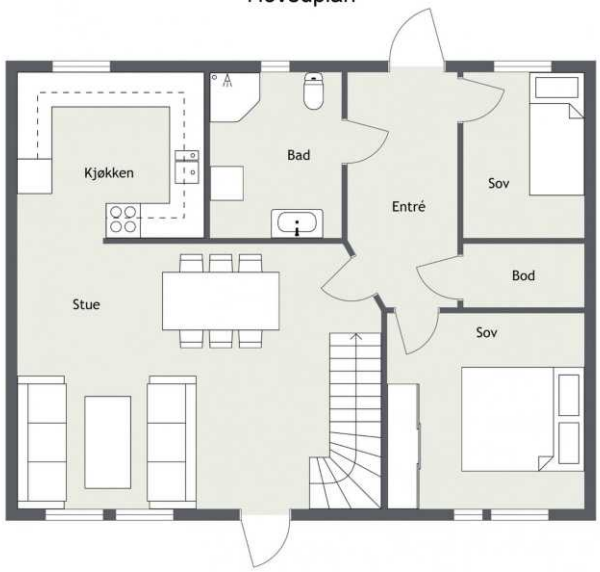






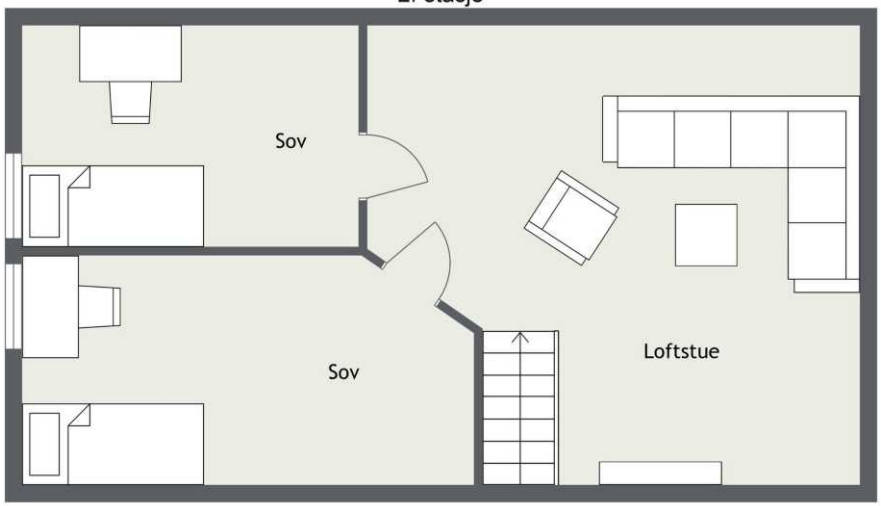


Hovedplan



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2072, snr. 4

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1657 **Referansenummer:** AJ6031

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er takvindu i 3. etasje.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan bygd i trekonstruksjon fundamentert på søyler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Kombinert vaskerom/bad fra 2021. Badet er utført med fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i tak.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin og servant.
Fjernvarmesentral i skap.
Det er mekanisk avtrekk.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er mekanisk avtrekk i våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Fjernvarmesentral med oppvarming av vann.
Vannbåren varme med fjernvarmesentral.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

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.
Altan i 2. etasje er bygd større enn det som kommer frem av byggemeldte tegninger.

Garasje

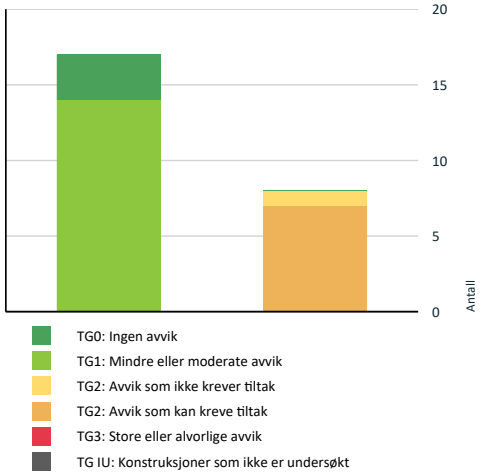
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasje har innvendig bod.

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

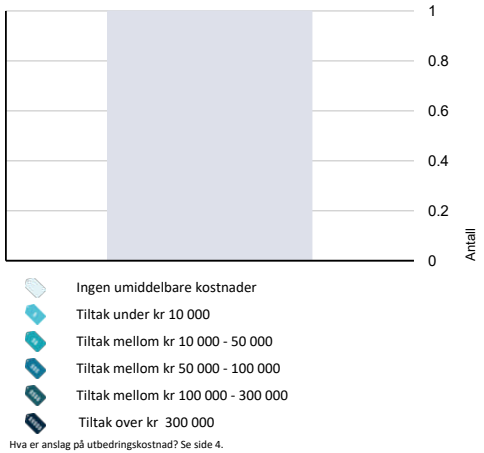
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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.

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller 3. etasje** — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Skiftet kjøkkeninnredning	Iht. tidligere takst.
2016	Skiftet innerdører	Iht. tidligere takst.
2023	Oppussing overflater stue/kjøkken	Iht. eier. Vegg og gulv fornyet. Listefri utførelse vegg/tak. Maling vegg, tak og vinduer.
2020	Fornying/endring elektrisk anlegg	Iht. eier. Utvidelse av anlegg med flere stikkontakter.
2023	Fornying/endring elektrisk anlegg	Iht. eier. Nye deksel på kontakter, nye lys.
2021	Renovering bad	Iht. eier. Nye overflater. Nye sanitær- og el-installasjoner.
2022	Ny fjernvarmesentral	Iht. eier. Ny fjernvarmesentral montert.
2023	Modernisering	Fornying vegoverflater i stue og kjøkken i 2. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er takvindu i 3. etasje. 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avstand mellom vindusomramming og beslag bør økes for å hindre fuktopptrekk.





Manglende luft mellom omramming og beslag.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan bygd i trekonstruksjon fundamentert på søyler. Utgang fra stue i 2 etasje. Balkonger og terrasser er en del av
sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Øking av rekkverkshøyde for å imøtekomme dagens krav er et anbefalt tiltak for å økt sikkerhet ved bruk av terrassen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Overflater - 3. etasje

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.





TG 2 Etasjeskiller 3. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i grensen mellom områder 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

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det er dusjkabinett i våtsonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan lekkasjevann renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





Avrenningshull fra siterne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i våtrom. Avtrekksvifte type Villavent plassert i krypbod i 3 etg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot våtsone bak innredning.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder på kjøkken basert på opplysninger iht. tidligere takst.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved en eventuell lekkasje på røranlegg vil vann kunne renne inn i vegg og forårsake skade.

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i de fleste vindu. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig
(med grunnlag i alder).

TG 1 Varmtvannstank

Fjernvarmesentral med oppvarming av vann. Sentralen varmer opp tappevann og forsyner det vannbårne gulvvarmeanlegget. Sentralen er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Det er gjort oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad samt noen mindre endringer og oppgraderinger på anlegget ellers i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider gjort i forbindelse med oppussing av bad og flere samsvarserklæringer på øvrige arbeider. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Eier antar dette iht. opplysninger i egenerklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke opplysninger om dette. Boligen ble kjøpt av nåværende eier da boligen var 14 år gammel. Det er brukt registrert elektroinstallasjonsvirksomhet på arbeider utført i tiden nåværende eier har har eid boligen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at noen arbeider som er utført ikke har samsvarserklæring men er dokumentert gjennom faktura fra installasjonsbedrift.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparatet fra byggeår er utdatert og uten servicehistorikk. Håndslokkere med pulver eller CO2 bør ha jevnlig egenkontroll hvert halvår, fagkyndig kontroll hvert femte år og service hvert tiende år iht. veiledning til forskrift om brannforebygging fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Boligbygg med flere boenheter : 4 Soverom, Loftstue, Stue, Kjøkken, Bod, Entré, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 4 550 000

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	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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, bl.a. grunnet nylige utførte oppgraderinger, 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 34B ,8403 SORTLAND 115 m²	2005	4 sov	28-10-2024	3 600 000	**3 700 000**		3 700 000	**32 174**
2	Bakkelia 40B ,8403 SORTLAND 116 m²	2006	5 sov	26-08-2024	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**31 034**
3	Strandgata 59K ,8403 SORTLAND 116 m²	1997	4 sov	05-02-2025	3 450 000	**3 425 000**		3 425 000	**29 526**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal avgifter	Kr.		13 017
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		7 000
Fellesutgift	Kr.		20 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
0	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
0	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	45 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**260 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 210 000**

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.**		**4 550 000**

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
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

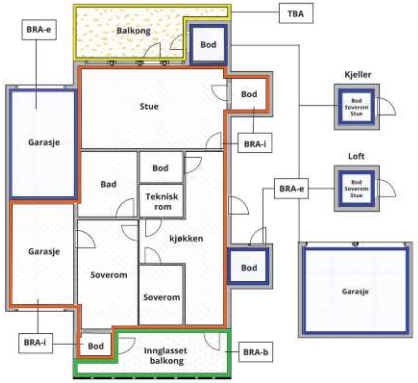
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	41			41		14	55
2. etasje	74			74	13		74
SUM	**115**				**13**	**14**	**129**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Soverom, Soverom 2, Loftstue		
2. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bod, Entré, Bad/vaskerom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Altan i 2. etasje er bygd større enn det som kommer frem av byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad i 2. etasje er fornyet i 2021. Fjernvarmesentral skiftet i 2022. Elektrisk anlegg delvis fornyet/endret i 2020, 2022 og 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje m/ bod		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje m/ bod		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasje har innvendig bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	3
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Fredrik Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2072		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkelia 28 B

Hjemmelshaver
Johnsen Tina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom i sentrumsnært boligfelt like sør for Sortland sentrum i etablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til Sortland sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg samt ski- og turterreng. Boligen er beliggende ved starten av blindveg som den har god tilkomst fra.

Seksjonen/leiligheten er beliggende i 2. og 3. etasje i bygning som inneholder til i sammen fire seksjoner. Seksjonen/leiligheten ligger mot vest. I nærområdet er det flere tilsvarende bygninger, mens området for øvrig i vesentlig grad består av eneboliger.

Sortland by og regionsenter, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet tomt med plen.

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 takstdokumentet.

Takst omfatter seksjon nr. 4 som er seksjon med beliggenhet i bygningens 2. og 3. etasje.

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" ikke fremlagt. Bør kontrolleres mht. evt plikter og heftelser.
Månedlig avgift til sameiet dekker iht. eier bl.a. ytre vedlikehold, bygningsforsikring, renovasjon, drift og renhold av fellesarealer.

Sameiebrøk : 121/1176

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2020

Bakkelia 28 B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2072
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Carport i garasjeanlegg med flere brukere.

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pulttak og prefabrikkerte takstoler.
Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.

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

Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.04.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	04.04.2025		Fremvist	99	Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Situasjonskart	02.04.2025		Innhentet	1	Nei
Eier			Ingen		Nei
SE eiendom	03.04.2025		Innhentet	4	Nei
Infoland.no	02.04.2025		Innhentet	3	Nei
Tegninger	04.04.2025		Ingen	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 25.04.2025 Johnsen, Tina

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

Tina Johnsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkelia 28B
8403 Sortland

1870-15/2072/0/4

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørlegger Nilsson Haras AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Nilsson Haras AS utførte renovering av badrom/våtrom i 2021. Rørlegger Nilsson Haras AS har utstedt "Bekreftelse Sikker vann installasjon " for renovering baderom. Bekreftelse er lik samsvarserklæring. Rørarbeidet er utført iflg. Rørentreprenørene Norges bransjeregler for SIKKER VANNINSTALLASJON det er byttet sluk, ny sluk mansjett, ny membran og nye fliser ink. sokkel fliser. Installasjon av vann- og sanitærutstyr i forbindelse med renoveringen av badet er utført av rørlegger Nilsson Haras AS. Rørlegger Nilsson Haras AS leverte også snekkerarbeidet til renoveringen av badet. Rørlegger Nilsson Haras AS innleide snekker utførte arbeidet med flise legging, plate kledning og listing av badet. Mottok en faktura for hele jobben med renoveringa av baderom både rørlegger- vann- og sanitær- flise og snekkerarbeid fra rørlegger Nilsson Haras AS. Rørlegger Nilsson Haras AS installerte også alle baderomsmøbler.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger Nilsson Haras AS

Beskrivelse av arbeidet: 2022 rørlegger Nilsson Haras AS byttet fjernvarmesentralen i boligen til Mini Eco Retro. Fjernvarmesentralen forsyner boligen med varmtvann for oppvarming av gulv og tappevann. Vannbåren varme sentralen som forsyner gulv varme til gulvene 1. etg. på badet, i yttergangen, stue og kjøkken. Rørlegger Nilsson Haras AS installerte også digitalt gulv varmestyrings system fra Uponor Smatrix Wave Pulse for digital og app styrt temperatur regulering av gulv varmen i boligen.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av baderom i 2021 elektriker Elektro Installasjon AS gjorde de elektriske installasjoner ifm. renoveringen av badet. Skiftet kontakter, speil med led lys, led lys langs kanten av servanten og i skuffeseksjonen.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Renoveringen av badet er utført av rørlegger Nilsson Haras AS. Firmaet bekrefter sikker vann installasjon, rørarbeidet er utført iflg Rørentreprenørene Norges bransjeregler for sikker vann installasjon.
Det er byttet sluk, ny sluk mansjett, ny membran og nye fliser inkl. sokkel fliser på badet.

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

• **Ja**

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?

• **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**

Har hørt at det er en annen sameier i boligen som har skiftet ut en av stolpene på verandaen sin. Stolpen som gikk fra hans veranda til verandaen i boligen ovenfor var skøytet, stolpen var ødelagt og skeiv. Terrassen i boligen hadde sunket.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: MiRiBYGG & Utleie AS

   Beskrivelse av arbeidet: MiRiBYGG & Utleie AS byttet stolpen på terrassen til sameier.

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**

Det ble i 2022 funnet et skjeggkre i en annen leilighet i boligen. Sameier tok da umiddelbart kontakt med faglært for å få få informasjon om hvordan han skulle håndtere situasjonen. Siden det kun var snakk om et funn av et skjeggkre, startet sameier opp med egen behandling for å unngå flere tilfeller.
Firmaet som sameier var i kontakt med informerte om hvordan sameier skulle gå frem for å utbedre og forhindre ytterligere spredning av skjeggkre. Sameier gjorde anbefalt tiltak og forhindret dermed spredning. Jeg har ikke hørt om flere tilfeller av skjeggkre i sameiet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring ble utført av sameier iht de anbefalinger som sameier mottok fra faglært.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

   Firmanavn: Rørlegger Nilsson Haras AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av badet utført av rørlegger Nilsson Haras AS på Sortland (Ref. tidligere forklaring om renovering av baderom i 2021). Rørlegger Nilsson Haras AS har utstedt "bekreftelse Sikker vann installasjon". Rørarbeidet er utført iflg Rørentreprenørene Norges bransjeregler for SIKKER vann installasjon.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

   Firmanavn: elektriker firmaet Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektro Installasjon AS har utført arbeid på hele anlegget, flytting av stikk kontakt, feste stikk kontakt og etterse lys.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektro Installasjon AS lagt opp 4 veis stikk soverom 2.etg, tillegg utekontakter.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektro Installasjon AS utført arbeid på kjøkkenet. Festet stikk kontakt, montert strekkavlaster på stikk kontakt og kontroll stikk kontakt under kjøkkenbenken.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: 2025 elektriker fra Elektro Installasjon AS - Vedlikehold bolighus - Opplegg av stikk og brytere kjøkken. sjekket lys kjøkken, stikk og brytere kjøkkenvegg mot stue. Festet laus stikk over kjøkkenbenk.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: 2.etg oppussing loftstue og soverom høyre side: Skiftet taklys og plastdeksel på stikk kontakt/lys bryter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: 1.etg. stue og kjøkken: Skiftet taklys og plastdeksel på stikk kontakt/lys bryter.

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?
- **Ja**

Sameiet utfører vedlikeholdsarbeid på eiendommen ved behov.
Fellesutgiftene har ikke blitt regulert regelmessig og vært til dels lave over lengre tid. Sameiet i gang med å justere fellesutgiftene. Dette vil også avgjøres på årsmøte i mai. Styret hadde forslag om å øke fellesutgiftene for sammenlignbare leiligheter til kr.2000 /mnd ved sist økning, men endte på kr. 1 700,-
Det er også planer om å fortsett arbeidet fra i fjor med skifte av takrenner på sommerhalvåret. Dette vil aller mest sannsynligvis medføre en felles engangsbetaling fra sameierne. Arbeidet er i gang med å innhente tilbud. Det er også diskutert mulig arbeid på ventilasjonsanlegget.
Utover dette, se referat fra årsmøte 2024 og ekstraordinært sameiermøte.
(Det nevnes på møte: Ønske om å spyle mose av takene/utskiftning til LED pærer på utelys og samhandling i sameiet om rehabilitering av ventilasjonsanlegget)

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: MiRiBYGG & Utleie AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet av takrenner/taknedløp på nersiden av boligen og ved inngangsdøren. Malt og skiftet vannbord/vinsje bord på sørsiden av boligen. Gjenstår å skifte et taknedløp i trappeseksjonen, arbeidet er forventet å fortsette sommeren 2025.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Beiset veranda og utvendig trapp til boligen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Service på garasjeport byttet waire og vaiertrinnsehjul.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet brannvarslere i boligen med varslingssentral for hørselshemmede. Arbeidet ble utført av hjelpemiddelsentralen på Sortland. Til info det må tas ned ifm. boligsalget og erstattes med nye brannvarslere som monteres 2025.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Malt hele boligen utvendig, tillegg veranda, garasje og garasjeporten er malt.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av 1.etg. stue og kjøkkenet både gulvet og veggene er skiftet. Malt taket, byttet gulvet, det er lagt aquastop gulvunderlag under vinyl gulvet. Gipsplater på veggene samt malt alle vegger og vinduskarmer. Nye gulvlister i samme farge som gulvet. Stue og kjøkken er liste fritt under taket. Skiftet belysning og plast deksel til stikk kontakter/lys brytere. Se bolig mappen for informasjon om gulvet, gulv underlagt m.m.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: 2.etg pusset opp soverom høyre side. Malt taket, veggene, vinduskarmene og lagt vinyl gulv på gulvet. Loftstue malt både tak og veggene. Malt soverooms dører og veggen ned trappen til 1.etg. Skiftet belysning/plast deksel til stikk kontakter og lys brytere. Se bolig mappen for fargekoder.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Malt innvendig trapp i boligen med trestjernes gulvmaling

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Malt hovedsoverom 1. etg

9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Malt barnerommet 1.etg både taket og veggene er malt.

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.

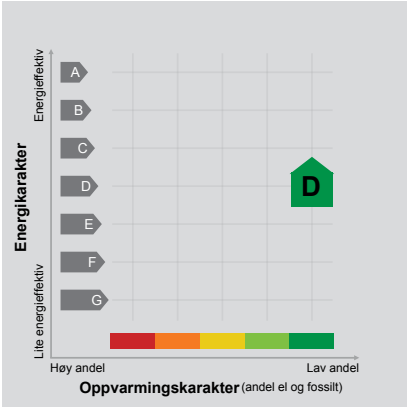
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkelia 28B
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2072
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19306739
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-120304
Dato	14.05.2025



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 10 151 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 996 kWh elektrisitet	7 154 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Sjekkliste småjobber - Samsvarserklæring

Etablering av høyere dørterskel samt etablering av synlig overløpshull for lekkasjevann fra wc kasse

Firma	
Firma/Navn:	Nilsson Haras AS
Kontaktperson:	Røe Jørn Arve
Adresse:	Markveien 21
Postnummer:	8402
Sted:	Sortland
Telefon:	76203000
Epost:	post@nilssonharas.no

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	14885
Firma/Navn:	Tina Johnsen
Kontaktperson:	
Adresse:	Bakkelia 28 B
Postnummer:	8403
Sted:	SORTLAND
Telefon:	
Epost:	tj@elektroinst.no

Ordre	
Ordrenummer:	31531
Kontaktperson:	Tina Johnsen

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Tina Johnsen
Adresse:	Bakkelia 28 B
Postnummer:	8403
Sted:	SORTLAND

Tegnforklaring

✓ = Ja ✗ = Nei / = Ikke aktuelt

Sjekk og kontrolliste for utførelse av sanitær og utstyr

Plassering		**Merknad**
OK	✓	
Hensyn til funksjonshemmede		**Merknad**
OK	✗	
Varmtvannsbereder		**Merknad**
OK	✗	
Temperaturbegrensning		**Merknad**
OK	✗	
Sanitærutstyr og armatur		**Merknad**
OK	✗	
Rengjøring		**Merknad**
OK	✓	
Funksjonsprøving		**Merknad**
OK	✓	
Tetthetsprøving av tilkoblet utstyr		**Merknad**
OK	✗	

Andre merknader (UTF)	Det er etablert hull for å synliggjøre eventuelle lekkasje fra wc kasse. Lokket på wc kasse et utført av huseier selv når badet ble renovert i 2021

Innvendig røropplegg er utført i henhold tilgjeldene lover og forskrifter.

Ansvarlig (UTF)	
Navn:	Røe Jørn Arve
Dato:	14.05.2025

Samsvarserklæring

Elektro Installasjon AS

Kunde	Fra
17132 - Tina Johnsen Tina Johnsen Bakkelia 28 B 8403 SORTLAND	ELEKTRO INSTALLASJON AS Markveien 21 8402 Sortland Org. nr.: NO966101253MVA Avdeling: .

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	69072	Tina Johnsen	johnsen2929@gmail.com
Ordrenavn:	Opplegg av stikk og brytere i...	Bakkelia 28 B	
Dato:	07.04.2025	8403 SORTLAND	
Saksbehandler:	Thomas Fjellheim		

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
07.04.2025	Opplegg av stikk og brytere i kjøkken

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

Beskrivelse	Verdi	Info
Anlegg		
Gjelder for	Vedlikehold	
Prosjektfase	Utførelse	
Utført i henhold til følgende forskrift	FEL	
Utført i henhold til følgende standarder	NEK 400:2022	
Målernummer	0	
Type bolig	Bolighus	
Beskrivelse	Sjekket lys kjøkken,stikk og brytere kjøkkenvegg mot stue.Festet laus stikk over kjøkkenbenk.	

For installatørvirksomheten
07.04.2025

V. S

Villy Stoltz

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

08.04.2025

Signatur, installatør

Bekreftelse* SIKKER VANNinstallasjon

Rørarbeidene er utført i følge Rørentreprenørene Norges bransjeregler for SIKKER VANNinstallasjon

EIENDOM

Gnr. 15 **Bnr.** 2072 **Festenr.** _____ **Seksjonsnr.** _____ **)

Eiendommens adresse: Bakkelia 28 B, 8403 Sortland

Installasjonen omfatter:

Renovering baderom.

Kommentarer/merknader:

Det er byttet sluk, ny slukmansjett, ny membran og nye fliser inkl sokkelfliser.

**) Gnr., Bnr., Festenr. og eventuelt Seksjonsnr. fylles ut ved nybygg og planlagt ombygging.

Sluttdokumentasjon i henhold til bransjereglene er overlevert byggherren (kunden).

Informasjon om bransjeregler SIKKER VANNinstallasjon: www.sikkervanninstallasjon.no

Sortland, 30.10.2021
Sted og dato

Nilsson Haras AS
Rørleggerbedrift

Jørn Arve Røe
Underskrift, faglig leder

*) Bekreftelse er lik Samsvarserklæring

Vedtekter for

BAKKELIA 26-36 A/B

§1 EIENDOMMEN

Sameiet Bakkelia 26-36A/B består av eierseksjoner i eiendommen Knr.1870 Gnr.15, Bnr. 2072, Seksjon 1-12.

§ 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 følger 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.

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

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

§ 3 VEDLIKEHOLD AV SEKSJON OG BYGNINGSMASSE

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller fare for dette for de andre sameiere. 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 ut fra sameierbrøken.

Dersom en sameier hevder byggeteknisk feil i sin seksjon, påligger det sameier for egen kostnad å innhente fagmann for å få dette bekreftet. Dersom fagmann etter befaring mener det er påkrevd med byggeteknisk endring, dekkes dette av den enkelte sameier.

Ved mistanke om større byggeteknisk feil, som berører flere sameiere og gjelder flere eierseksjoner og som er/kan være til skade/fare for vesentlig skade på beboere og bygninger som helhet, kan kostnaden for innhenting av fagmann til vurdering dekkes av sameiet etter styrets avgjørelse.

I slike tilfeller fremlegges saken for styret, før fagmann kontaktes. Dersom fagmann dokumenterer behov for større byggetekniske utbedringer i flere seksjoner kan styret beslutte at sameiet dekker dette, dog slik at kostnadene også i noen grad skal kunne belastes den enkelte sameier utfra

sameierbrøken.

§ 3A UTVENDIG BEISING

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

§ 3B VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Det er enhver sameiers oppgave å holde orden i områder 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 o.l. Arbeidet koordineres av styret og/ eller en trivelsekomite evt en dugnadsansvarlig utpekt av styret.

§ 4 PARKERING OG BRUK AV GARASJE

-Hver eierseksjon disponerer en biloppstillingsplass i tillegg til egen carport/garasje. Disse kan/bør merkes med skilt som viser hvilken eierseksjon den tilhører. Beboerne kan etter innbyrdes avtale bytte plasser seg imellom dersom de finner dette hensiktsmessig. Se vedlagt tegning.

-Hver biloppstillingsplass har en standard bredde på 250cm. Det oppfordres til å parkere hensynsfullt og smidig for å sikre god adkomst for alle.

-Garasje tilhørende den enkelte eierseksjon disponeres i sin helhet fritt av sameier. I de tilfeller hvor det ikke er etablert skillevegg mellom de ulike enhetene, må man benytte denne på hensynsfull måte slik at man ikke er til hinder for ferdsel/ bruk og-/ eller skader eiendeler som tilhøre øvrige sameiere.

§ 5 SKADER/FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring for den totale bygningsmasse med faste innredninger.

Den enkelte sameier tegner forsikring for sitt innbo og innredning.

For huseierforsikringen gjelder:

-Den enkelte sameiers innbetaling av forsikringspremie foretas hver måned i henhold til sameiebrøk.

-For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameier egenandel.

-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 slik skade 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 kostnaden.**

-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 sikte på avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve. De faste utgiftene er forsikringspremie, strøm til utelys/carport/garasje og utvendig vedlikehold. Kostnader til utekraner skal også dekkes av felleskostnadene. Beløpet fordeles ut fra sameiebrøk og betales hver måned. Den/de sameiere som har egen strøm til carport/garasje betaler ikke strømdelen av fellesutgiftene. Den/de sameier(e) som har behov for ekstra strømforbruk i carport/garasje (eksempelvis motorvarmer, fryseboks etc.) gis anledning til dette mot ekstra innbetaling på strømdelen i forhold til estimert reelt forbruk.

Dersom behov for ekstra utekontakt, kan dette monteres etter avtale med øvrige sameier(e) i den berørte carport/garasje dersom dette ikke skaper unødig ulempe for sameier(e). Kostnaden ved slik ekstra installasjon dekkes av sameier.

Ladekontakt til elbil og andre svært strømkrevende installasjoner **må** anlegges på egen kurs fra sameiers eierseksjon. Det skal kun benyttes godkjent ladekontakt, installasjonen utføres av sertifisert el-installatør. Kostnadene dekkes av den enkelte sameier.

§ 7 LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på 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 vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Krav om advarsel gjelder ikke der det 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 lang de passer. Se for øvrig Lov om Eierseksjoner §26.

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers 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 fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Se for øvrig 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.

§ 9A SAMEIERMØTET

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av august 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 dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller deretter skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel på minimum 3 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 sameiermøte 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 dennes 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 heves, og undertegnes av møtelederen og en tilstedeværende sameier som 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 de 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 ansees som vesentlige, skal flertallet utgjøre minimum 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 9B 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 for en toårs periode av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styret konstituerer selv styreleder og kasserer. Styret skal med leder og eventuelle vararepresentanter bestå av inntil 3 medlemmer. Det kan stilles til gjenvalg. Styret møtes etter behov, og ledes av styreleder. Styret er beslutningsdyktig når det er innkalt på betryggende vis og minst halvparten av de ordinære medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Eventuelle vararepresentanter har møte- og uttalelsesrett, men ikke stemmerett med mindre de er tilstede i et ordinært medlems 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 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 uten forvarsel.

- Gjester henvises til gjesteparkering.

- Vannkraner ute er felles og skal være tilgjengelig for alle, dog ikke til unødig sjenanse for andre beboere.

- I og med at det er umulig å sette opp parabol uten at denne er svært synlig, tillates det kun én parabol pr. bygning.

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 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 minimum, og ellers etter behov.

- Hver seksjonseier har ansvar for å holde felles parkeringsareal/biloppstillingsplass fri for snø i samarbeid med eventuelle andre som deler plass.

- Vask av bil på Sameiets parkeringsplasser er tillatt. Pass likevel på at andres husvegger og biler ikke søles til med avfetting og vannsøl.

- Kjøretøy bør ikke stå på tomgang mer enn 3minutter.

- Avfallsdunkene skal plasseres på anvist plass. Hver enkelt sameier er ansvarlig for renhold av egen dunk for å hindre luktdannelser 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 meklingsfunksjon ved større uoverensstemmelser når begge/alle involverte parter ønsker det.

- Det skal årlig byttes batteri på brannvarslere og kontrollere funksjon. Anbefaling er seriekoplet brannvarsler i hver eierseksjon. Det skal minimum befinne seg en brannslokker av 6 kilo eller større i hver etasje.

- Hver sameier plikter å forebygge at skadedyr-/insekter får mulighet til kolonisering i boligen. Innleie av firma til bekjempelse av skadedyr skal gå gjennom styret, egenandel dekkes av den enkelte sameier.

- Bruk av gassgrill eller kullgrill på verandaer eller nær bygninger og kjøretøy er ikke tillatt. Elektrisk grill kan anvendes.

- Alle oppfordres til å opptre hensynsfullt og vennlig for å bidra til et hyggelig felleskap.

§ 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.

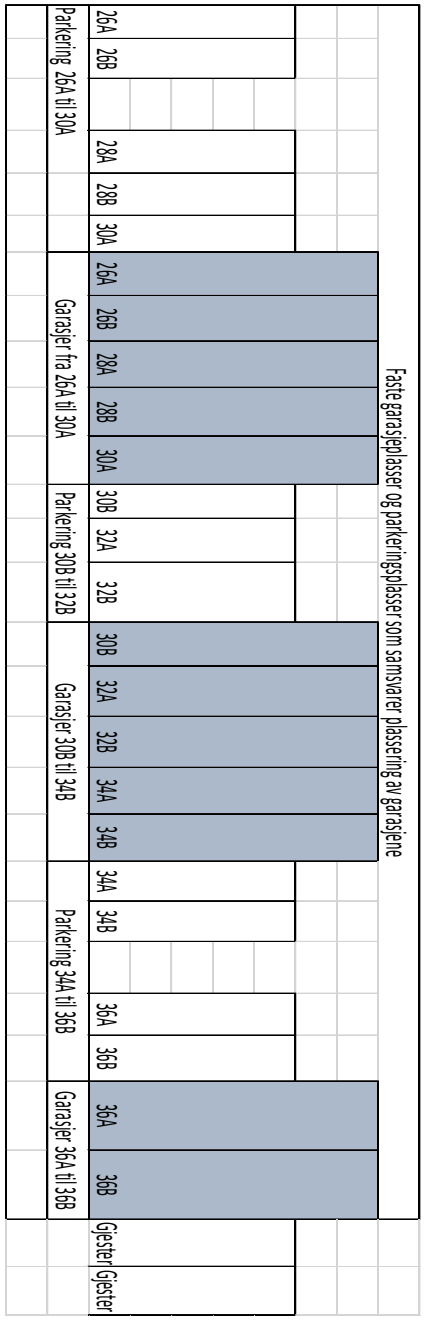
§ 12 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE

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

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

November 2005, revidert april 2024

Sameiet Bakkelia 26-36 A/B



Innkalling til årsmøte i sameiet Bakkelia 26-36ab.

Tidspunkt: 24. april 2024 klokken 18:30

Sted: Røde Kors-huset i Vesterålsgata 66.

Sak 1 – Godkjennelse av innkallelse og saksliste.

Sak 2 – Behandling og godkjenning av styrets regnskap for år 2023.

Sak 3 – Installasjon av vannmålere – orienteringssak.

Det er mottatt pristilbud per leilighet 7 500,- + 5 000,- per utekran. Pris gitt på bakgrunn av at alle installerer vannmåler.

Sak 4 – Vedtektsendring.

1) *Ifølge dagens vedtekter skal vann- og avløpsavgift dekkes av felleskostnader. Dette må endres ettersom hver sameier får egen faktura for vann og avløp.*
2) *Ifølge dagens vedtekter skal årsmøte velge styreleder særskilt. Endres til at styret konstituerer sin egen styreleder.*

Endringer er markert i rødt i vedlagte nye forslag til vedtekter.

Sak 5 – Vårdugnad den 7. mai klokken 17:00. Herunder også plenklipping.

Sak 6 – Vedlikehold av fasade, bytting av bordkle mv.

Ekstra innbetaling anslått totalt kr. 150 000,-. Fordeles etter eierbrøk. Innbetaling avdragsvis.

Sak 7 – Diskusjon av felleskostnader.

Styret foreslår økning på 10%. Totalt 1444,- oppe, 1144,- nede. Start fra juni måned.

Sak 8 – Godkjennelse av budsjett for 2024.

Sak 9 – Valg.

Reduksjon fra fire til tre styremedlemmer.

Malin er på valg.

Sak 10 – Eventuelt, herunder innkomne saker.

Saker som ønskes behandles, bes sendt til theaekran@gmail.com innen 16.04.24.

Vedlegg: *Regnskap 2023*

Budsjett 2024

Forslag til vedtektsendringer

Hilsen styret.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET BAKKELIA 26-36AB, ORG. NR. 996 074 50

Møtested: Vesterålsgata 66

Dato og tidspunkt: 24.04.24 kl. 18:30

Til stede: Berny Dahl, Thea Gustavsen, Malin Roness, Håvard Mækelæ, Maria Berntsen og Stig Bakkefjell

Fraværende: Tina Johnsen, Edel Solum, Trine Johansen, Jarle og Harriet Hansen, Bodil Monteville, Jannet Olsen

Fullmakt: Tina Johnsen

Referent: Maria Berntsen og Stig Bakkefjell

Sak 1) Godkjennelse av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

Sak 2) Behandling og godkjenning av styrets regnskap for 2023

Styret gikk gjennom regnskapet. Alle sameierne hadde fått tilgang til regnskapet forut for årsmøtet. Regnskapet for år 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3) Installasjon av vannmålere - orienteringssak

På grunn av endring i vann- og avløpsavtale med Sortland kommune, undersøkte styret kostnadene for hver eierseksjon å få montert egen vannmåler, herunder også kostnadene til å få montert vannmåler på felles utekraner.

Styret redegjorde for innhentet forslag til montering av egne vannmålere i hver boenhet.

Det ble drøftet om sameierne i fellesskap skulle bære kostnadene til montering av vannmåler på felles utekraner. En sameier ønsket særlig at det monteres egen vannmåler på felleskran.

Det ble ikke fattet vedtak, men sameierne som ønsker å få montert egen vannmåler kontakter Mækelæ skriftlig.

Sak 4) Vedtektsendring

Styret gikk gjennom forslag til vedtektsendringer. Alle sameierne hadde fått tilgang til foreslåtte vedtektsendringer forut for årsmøtet.

De foreslåtte endringene ble enstemmig vedtatt av sameierne.

Sak 5) Vårdugnad – orienteringssak

Styret orienterte om tidspunkt for vårdugnad. Med forbehold om vær settes dugnadstidspunkt til 07.05.24 klokken 17:00.

Sak 6) Vedlikehold av fasade – orienteringssak

På grunn av problemer med å få tak i fagkyndige i 2023, besluttet styret at nødvendig vedlikeholdsarbeid på fasade skal utføres i år. Sameierne ble på årsmøtet orientert om styrebeslutningen.

Det ble besluttet at eierseksjonene i andre etasje innbetaler et engangsbeløp stort kr. 9 300,-

Det ble besluttet at eierseksjonene i første etasje innbetaler et engangsbeløp stort kr. 7 367,--

Engangsbeløpene ble vedtatt på årsmøtet.

Frist for innbetaling er snarest mulig, senest innen utgangen av juni. Dersom behov for avdragsvis betaling, kan styret kontaktes for avtale.

Sak 7) Diskusjon av økning av felleskostnader

På grunn av kostnadsøkning i samfunnet, samt etterslep på økning av felleskostnader, foreslo styret en økning av felleskostnadene på 10%.

Etter økningen vil eierseksjonene i andre etasje betale kr. 1 444,-.

Etter økningen vil eierseksjonene i første etasje betale kr. 1 144,-.

Økningen trer i kraft fra 01.06.2024.

Økningen av felleskostnader ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.

Sak 8) Godkjennelse av budsjett for 2024

Styret gjennomgikk budsjettet for 2024. Alle sameierne hadde fått tilgang til budsjettet forut for årsmøtet.

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

Sak 9) Valg

Håvard Mækelæ, Malin Roness og Tina Johnsen stilte som medlemmer til styret.

Håvard Mækelæ og Tina Johnsen har et år igjen av sin periode.

Malin Roness ble valgt inn for to år.

Styret konstituerer selv styreleder og kasserer i tråd med vedtektene.

Det nye styret ble enstemmig vedtatt på årsmøtet.

Sak 10) Eventuelt, innkomne saker

Det var meldt inn en sak til styret forut for årsmøtet.

Det er observert at en sameier lader el-bil fra vanlig kontakt i garasje. Slik lading strider mot vedtektenes § 6, som krever at lading skal skje fra godkjent ladekontakt installert av sertifisert el-installatør.

Styret vil ta kontakt med sameier og informerte om reglene som gjelder, samt oppfordre sameier til å følge vedtektene.

Det ble poengtert at dersom nødlading må skje, skal bilen stå utenfor garasje av risiko- og sikkerhetshensyn.

Signatur

Sted/Tid:

_____

Maria Berntsen

_____

Stig Bakkefjell

Innkalling til årsmøte i sameiet Bakkelia 26-36 A/B

Tidspunkt: Mandag 12. mai 2025 klokken 18:30

Sted: Røde Kors-huset i Vesterålsgata 66

Sak 1 - Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2 - Behandling og godkjenning av styrets regnskap for år 2024

Sak 3 - Søppeldunk-ordning

Reno-Vest legger opp til ordning med flere forskjellige søppeldunker i stedet for én per bolig. Det blir mange søppeldunker ved hvert hus. Skal vi sette opp en avtale med deling av søppeldunker? Her er det for eksempel mulig at første og andre etasje deler, eller at hvert hus (fire leiligheter) deler.

Dette vil også medføre spørsmål om hvordan vi skal betale for ordningen. Det er ikke sikkert at alle leiligheter har det samme behovet.

Om vi løser dette igjennom fellesutgifter, må det en vedtektsendring til.

Sak 4 - Dugnad

Når passer det å ta årets dugnad? Det er et ønske blant enkelte å få det til før 17. mai, men det må uansett tas en gang på vårparten. Her diskuterer vi også tilgang på tilhenger (færre steder å dumpe kvist og løv nå som de bygger på nabotomta), og evt. kompensasjon for de som låner ut tilhenger.

Sak 5 - Vedlikehold kommende sommer

I fjor ble de fleste hjørne- og vindski-bordene som måtte skiftes, skiftet etter mye om og men. Snekker MiRiBygg har lovet å komme tilbake og male det som forble umalt.

Vi kjenner til to hjørnebord igjen som må tas på hvert hus. Vi har kontaktet snekkere for tilbud på det og for å skifte vedrørende takrenner. Vi hadde en plan om å få skiftet alle takrenner på byggene samtidig, men pristilbud så langt tilsier at vi ikke har råd til å skifte alt av takrenner i år - så vi bytter det som må byttes. Om det ikke er noen andre takrenner som MÅ skiftes, gjelder dette kun de takrennene som påvirkes av at hjørnebordene skiftes ut. Dette er resten av takrennene som er i retning hagen/sundet.

Vi har lagt inn 100.000 kroner på budsjettet for dette, noe som er anslått å bety 43.500 kroner i egenandel fordelt på boligene, etter sameierbrøk.

Det har også bygd seg opp en hel del mose på enkelte tak. Vi får snekkerne til å vurdere om dette har nådd et nivå der takene kan skades, eller om det bare er visuelt, og om vi kan vente et år til med å spyle av takene. Det kan være at vi kan spare penger på å ta det samtidig som de uansett er oppe med takene for å skifte takrenner - men da ligger det an til å bety ekstra innskudd. Vi hører fra snekkerne om kostnader.

Sak 6 - Orienteringssak om potensielt arbeid på ventilasjonsanlegg

Under det ekstraordinære møtet i vinter kom det ønske om å undersøke ombygging av ventilasjonsanlegg i leilighetene, slik at ventilasjon fra kjøkkenet kan gå rett ut av kjøkkenet og ikke igjennom det lengre ventilasjonsanlegget.

Vi hører om det har kommet noe prisoverslag på dette, og sameiermøtet kan være et sted å sette folk i kontakt med hverandre om de ønsker å utføre det.

Sak 7 - Orientering om innkjøp av ny gressklipper

Robotgressklipperen ble returnert til butikk i fjor. Orientering om det å få kjøpt en ny en.

Sak 8 - Godkjenning av budsjett for 2025

Sak 9 - Valg

Tre styremedlem. Jannet Olsen er styremedlem og regnskapsfører, valgt inn i to års styreposisjon under ekstraordinært møte i vinter.

Malin Johansen (styremedlem) og Håvard Skogly Mækelæ (styreleder) er på valg.

Sak 10 - Eventuelt, herunder innkomne saker. Disse legges ved.

Vedlagt: Regnskap for 2024, forslag til 2025-budsjett, vedtekter.

Kontakt ang. sameiermøtet: Håvard Skogly Mækelæ

E-post: twentythoughts@gmail.com

Tlf. 482 63 673

Protokoll fra årsmøte i sameiet Bakkelia 26-36 A/B

Tidspunkt: Mandag 12. mai 2025 klokken 18:30

Sted: Røde Kors-huset i Vesterålsgata 66

Sak 1 - Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2 - Behandling og godkjenning av styrets regnskap for år 2024

Vedtak: Godkjent. PS: Styret ser videre på å få prisen ned på forsikring.

Sak 3 - Søppeldunk-ordning

Reno-Vest legger opp til ordning med flere forskjellige søppeldunker i stedet for én per bolig. Det blir mange søppeldunker ved hvert hus. Skal vi sette opp en avtale med deling av søppeldunker? Her er det for eksempel mulig at første og andre etasje deler, eller at hvert hus (fire leiligheter) deler.

Dette vil også medføre spørsmål om hvordan vi skal betale for ordningen. Det er ikke sikkert at alle leiligheter har det samme behovet.

Om vi løser dette igjennom fellesutgifter, må det en vedtektsendring til.

Vedtak: Folk har for forskjellige behov til å vedta en felles ordning for sameiet. For øyeblikket er det ingen praktiske steder å sette evt. større felles søppeldunker. Om sameiere ønsker å samarbeide om søppel-ordning, er det opp til hver enkelt å avtale seg i mellom. Styret skaffer informasjon om muligheter, priser osv. fra Reno-Vests side.

Sak 4 - Dugnad

Når passer det å ta årets dugnad? Det er et ønske blant enkelte å få det til før 17. mai, men det må uansett tas en gang på vårparten. Her diskuterer vi også tilgang på tilhenger (færre steder å dumpe kvist og løv nå som de bygger på nabotomta), og evt. kompensasjon for de som låner ut tilhenger.

Vedtak: Årets dugnad gjøres på vanlig vis. De som kunne trødde til før 17. mai, de som ikke kunne finner noe å gjøre etter. Oppgaver inkluderer: Raking av plen, fjerning av stein, kosting/spyling av vei, klipping av hekk (der det er nødvendig), rydding i grøfter. Kim har stilt henger til disposisjon - avfall kan samles i poser og fjernes når henger er tilgjengelig.

Sak 5 - Vedlikehold kommende sommer

I fjor ble de fleste hjørne- og vindski-bordene som måtte skiftes, skiftet etter mye om og men. Snekker MiRiBygg har lovet å komme tilbake og male det som forble umalt.

Vi kjenner til to hjørnebord igjen som må tas på hvert hus. Vi har kontaktet snekkere for tilbud på det og for å skifte vedrørende takrenner. Vi hadde en plan om å få skiftet alle takrenner på byggene samtidig, men pristilbud så langt tilsier at vi ikke har råd til å skifte alt av takrenner i år - så vi bytter det som må byttes. Om det ikke er noen andre takrenner som MÅ skiftes, gjelder dette kun de takrennene som påvirkes av at hjørnebordene skiftes ut. Dette er resten av takrennene som er i retning hagen/sundet.

Vi har lagt inn 100.000 kroner på budsjettet for dette, noe som er anslått å bety 43.500 kroner i egenandel fordelt på boligene, etter sameierbrøk.

Det har også bygd seg opp en hel del mose på enkelte tak. Vi får snekkerne til å vurdere om dette har nådd et nivå der takene kan skades, eller om det bare er visuelt, og om vi kan vente et år til med å spyle av takene. Det kan være at vi kan spare penger på å ta det samtidig som de uansett er oppe med takene for å skifte takrenner - men da ligger det an til å bety ekstra innskudd. Vi hører fra snekkerne om kostnader.

Vedtak: Tatt til orientering. Innskudd senest innen 1. august, etter budsjett. MERK: Etter møtet har det vist seg at entreprenøren vi baserte dette på har trukket tilbudet sitt pga. sykdom. Vi er i samtale med annen entreprenør.

Sak 6 - Orienteringssak om potensielt arbeid på ventilasjonsanlegg

Under det ekstraordinære møtet i vinter kom det ønske om å undersøke ombygging av ventilasjonsanlegg i leilighetene, slik at ventilasjon fra kjøkkenet kan gå rett ut av kjøkkenet og ikke igjennom det lengre ventilasjonsanlegget.

Vi hører om det har kommet noe prisoverslag på dette, og sameiermøtet kan være et sted å sette folk i kontakt med hverandre om de ønsker å utføre det.

Vedtak: Asbjørn orienterte: På leilighetene oppe kan man kjøpe egen vifte over ovnen, og resten av anlegget kan koples til bryter på badet. Asbjørn kommer tilbake med prisinfo når han har det.

Sak 7 - Orientering om innkjøp av ny gressklipper

Robotgressklipperen ble returnert til butikk i fjor. Orientering om det å få kjøpt en ny en.

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 8 - Godkjenning av budsjett for 2025

Vedtak: Godkjent

Sak 9 - Valg

Tre styremedlem. Jannet Olsen er styremedlem og regnskapsfører, valgt inn i to års styreposisjon under ekstraordinært møte i vinter.

Malin Johansen (styremedlem) og Håvard Skogly Mækelæ (styreleder) er på valg.

Vedtak: Da ingen meldte seg under styremøtet, ble det bestemt å prøve å finne nye styremedlemmer blant de sameierne som ikke var på møtet, og tilby det til de som meldte seg. Resultatet ble:

Styreleder: Stig Bakkefjell (nyvalgt)

Styremedlem: Malin Johansen (gjenvalgt)

Styremedlem og regnskapsfører: Jannet Olsen (valgt tidligere i år under ekstraordinært møte)

Sak 10 - Eventuelt, herunder innkomne saker.

Vedtak: Økning av fellesutgifter skulle vært på sakslista, men ble uteglemt. Styret oppfordres til å ta det opp i ekstraordinært styremøte rundt skolestart, når vi forhåpentligvis har fått konkludert takrenne-oppdrag og funnet ut om vi får billigere forsikring.

Stig har funnet erstatning for LED-pærer til garasje-utelys.

Vedlagt: Regnskap for 2024, forslag til 2025-budsjett, vedtekter.

Underskrevet:

Budsjett 2025													
Konto.	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
strøm	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	945	**9 030**
dug/drift				840	3 150	2 100	15 750						**21 840**
Brøyting	10 500	7 350	7 350									4 200	**29 400**
Vedlikehl							100 000						**100 000**
Forsikring										94 500			**94 500**
Bank.geb	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	**720**
Div.gaver				600							5 000		**5 600**
kommavg												525	**525**
sum utgif.	**11 295**	**8 145**	**8 145**	**2 235**	**3 945**	**2 895**	**116 545**	**795**	**795**	**95 295**	**5 795**	**5 730**	**261 615**

Budsjettert inntekter og utgifter 2025													
Navn	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	sept	Okt	Nov	Des	Sum
Bodil	1 444	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	20 144
Lill Tone	1 444	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	**20 144**
Malin	1 444	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	**20 144**
Maria/Stig	1 444	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	**20 144**
Jannet	1 444	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	**20 144**
Tina	1 444	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	**20 144**
Thea	1 144	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	**15 961**
Berny	1 144	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	**15 961**
Jarle	1 144	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	**15 961**
Kine/ Tobias	1 144	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	**15 961**
Kim-Andre	1 144	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	**15 961**
Håvard	1 144	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	1 347	**15 961**
Forsikring						8 000							**8 000**
sum innt.	**15 528**	**18 282**	**18 282**	**18 282**	**18 282**	**26 282**	**18 282**	**18 282**	**18 282**	**18 282**	**18 282**	**18 282**	**224 630**
sum utgif	**11 295**	**8 145**	**8 145**	**2 235**	**3 945**	**2 895**	**116 545**	**795**	**795**	**95 295**	**5 795**	**5 730**	**261 615**
Total	4 233	10 137	10 137	16 047	14 337	23 387	-98 263	17 487	17 487	-77 013	12 487	12 552	-36 985
Plasskto.													79 058
UB 2025													42 073
Egenandl							40 000						40000
UB 2025													**82 073**

3 047

44 % 17 683

56 % 22 317

Engangsinnskudd 3 720

Engangsinnskudd 2 947

Kontantregnskapet 2024													
Navn	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Fasade	Juli	Aug	sept	Okt	Nov	Des	Sum
Bodil	1 313	1 313	2 626	1 313	1 313	1 414	9 300	1 474		1 575	1 444	1 444	1 444	**25 973**
Trine	1 413	1 513	1 313	1 313	1 313	1 444	9 300	1 444		1 313	1 313	1 706	1 444	**24 829**
Malin	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 444	9 300	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	**25 973**
Maria/Sti	1 313		2 626	1 313	1 313	1 444	9 300	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	**25 973**
Jannet	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 444	9 300	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	**25 973**
Tina	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 444	9 300	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	1 444	**25 973**
Thea	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 144	7 367	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	**20 575**
Berny	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 144	7 367	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	**20 575**
Jarle	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 144	7 367	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	**20 575**
Kine	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 144	7 367	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	**20 575**
Edel/Kim-A	1 040	1 040	1 040	1 040	1 340	1 144	7 367	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	1 144	**20 875**
Håvard	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 144	7 367	1 040	1 040	1 352	1 144	1 144	1 144	**20 575**
Forsik/innbt							9 058		131					**9 189**
sum innt.	14 218	13 005	16 744	14 118	14 418	15 498	109 060	15 454	12 667	15 736	15 397	15 790	15 528	287 633
Plasskto.														
sum utgif	4 780	6 099	9 109	919	7 925	8 296		6 403	1 698	132 466	1 739	87 669	700	**267 803**
Totalt														**19 830**
IB 2024														**39 907**
UB 2024														**59 737**

Utgifter 2024														
Konto.	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
strøm	665	764	745	639	657	587	636	628	598	573	592	647	
vei	1 040												
dug/drift			829	102	803								
Brøyting	3 030	5 280	7 500		3 000								
Hage/red					3 400	499	1 596			1 101			
Fas.mal						7 141	108		130 815				
Forsikring											87 057		
Bank.geb	45	55	35	50	65	73	63	70	53	65	20	53	
Div.gaver							4 000	1 000	1 000				
kommavg				128									
sum utgif.	**4 780**	**6 099**	**9 109**	**919**	**7 925**	**8 296**	**6 403**	**1 698**	**132 466**	**1 739**	**87 669**	**700**	**267 803**

jan utbet. Raven 1040 bet.for mye i nov
jan Trine bet. Kr 100 lading el bil
feb Trine bet. Kr 200 lading el bil
mars Bodil bet.1313 for juni 2023
mars Bodlil bet.1313 for juni 2023
mars Excel lisens kr.829 regnskapsprog
april. Kr. 102,-utelegg årsmøte
Mai kr. 657 innbet fra Polar Kraft
Mai utlegg dugnad H.Roness kr. 803,-
Mai leie møterom RK kr. 800,-
Mai utlegg Stig bensin klipper kr. 303,-
Mai Optimera div.hageutstyr til dugnad kr. 1042,-
Mai Felleskjøpet kalk, gjødsel kr. 1007,-
Mai Feil strøm belastet x2 derfor kr. 657 tilbakebet.
Mai utlegg Malin knivskive til Roboten kr. 248,-
Juni kr. 2733,-Optimera
Juni 903,- Håvard grunning, fuktmåler, batteri
Juni kr. 499,- Jarle trillebår hjul
Juni kr 1211 Optimera
Juni kr. 2290,- Optimera
juli kr. 1106,- Malin begrenskab,div.uts.robot
juli kr. 4135,- Tina gaver styret, jord
Juli kr. 355,- Bodil Felleskjøpet
aug. kr.1000,-Stig gave robot/hage
sep.kr. 1000,-Malin gave robot/hage
sep.kr.828,-Tina Reno-vest kaste fasadeavfall
sept. kr. 129 987,33 Miribygg
okt.kr. 1101,-rep.gressklipper
34b bet.fellesutgift for des.24 i jan. 25

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Bakkelia 26-36 A/B

Møtetidspunkt: Onsdag 29. januar 2025 klokken 19

Møtested: I garasjeanlegget - garasjene til 26A/B, lengst unna skolen

---

Saker:

1: Økning av fellesutgiftene

Vi er nødt til å øke fellesutgiftene fra og med februar.
Fellesutgiftene for sameiet har ikke vært justert etter inflasjon på lang tid, og som et resultat har vi for lite på felleskonto.
De to siste somrene har vi gjort relativt smått vedlikeholdsarbeid som burde ha vært betalt av felleskonto, men begge har vært spleiselag. Kommende sommerhalvår er vi nødt til å gjøre et arbeid til: Hovedsaklig nye takrenner på det som ikke allerede er skiftet.
***Da er spørsmålet hvor mye vi skal øke i denne omgang.** I dag er det 1.444 kroner oppe, 1.144 nede. Vi holder oss på sameierbrøken (55,8 prosent oppe, 44,2 prosent nede om man ser hvert nummer som èn enhet), og her er to eksempler:*
- 1.700 kroner per måned oppe - 1.347 kroner nede.
- 2.000 kroner per måned oppe - 1.584 kroner nede.

Konklusjon: Nye fellesutgifter fra og med februar er 1.700 kroner i måneden oppe (B-adressene), 1.347 kroner i måneden nede (A-adressene).

2: Ny regnskapsfører og utmelding av styret

Tina Johnsen melder seg formelt ut av styret, og vi trenger en protokoll på det for å få det registrert. Håvard Skogly Mækelæ er fortsatt styreleder og Malin Roness Johansen er fortsatt styremedlem.
*Tina Johnsen har jobbet i flere år med sameiets regnskap, og ønsker å overlate stafettpinnen til noen andre. Tina fortsetter med regnskapet til noen nye er opplært, selv om hun er ute av styret - men **vi trenger altså noen tall-vettige som kan ta over etter opplæring.***
Regnskaps-oppgaven medfører et honorar. Som et insentiv til å få folk inn i stillinga, foreslås det også fritak fra dugnad for den som har posisjonen.

Konklusjon: Styremedlem er Håvard Skogly Mækelæ (styreleder), Malin Roness Johansen (styremedlem), og Jannet Olsen (styremedlem og regnskapsfører, valgt inn til to års periode).

3: Dugnads-"pant" og container-leie

Det har kommet et forslag om en ordning for å sørge for dugnads-deltakelse:
100 kroner i måneden trekkes per enhet, slik at man i løpet av ett år har betalt 1.200 kroner i dugnadspenger. Disse pengene får man tilbake når man deltar på dugnad. De som ikke møter opp, får ikke pengene utbetalt.
I tillegg er det kommet forslag om å leie inn en container èn gang i året, i forbindelse med vårdugnaden. Denne kan stå et egnet sted i et par dager før den blir hentet, og de som vil kan hive sitt eget rask i. Hvis jeg har forstått forslaget rett, gir dette også mulighet til å kvitte seg med skrot fra egne leiligheter.

Konklusjon: Nedstemt, men vi ser på tilgjengelighet for henger på kommende årsmøte.

4: Hva skal vedlikeholdes?

Undertegnede skal til å innhente pristilbud på vedlikeholdsoppdrag i sommer. Det må minst inkludere de resterende takrennene og evt. tilhørende hjørnebord.
Det har blitt ytret et ønske om å få spylt mose av takene, og det vil i alle fall innhentes pris på dette. Men det har også kommet tilbakemeldinger om at mosespylinga kan vente, og at det er annet som er mer akutt - deriblant skifting til LED-pærer på utelys ved parkeringsplassene.
Det er også ytret et ønske om at vi går sammen om et oppdrag om å få rehabilitert ventilasjonsanlegg i leilighetene.
Da legger vi opp til en diskusjon om hva som bør gjøres i sommer, og hva vi evt. skal diskutere på det større sameiermøtet i vår.

Konklusjon: Det innhentes tilbud om rehabilitering av ventilasjonsanlegg i andre etasje, og det diskuteres videre på fremtidige møter.

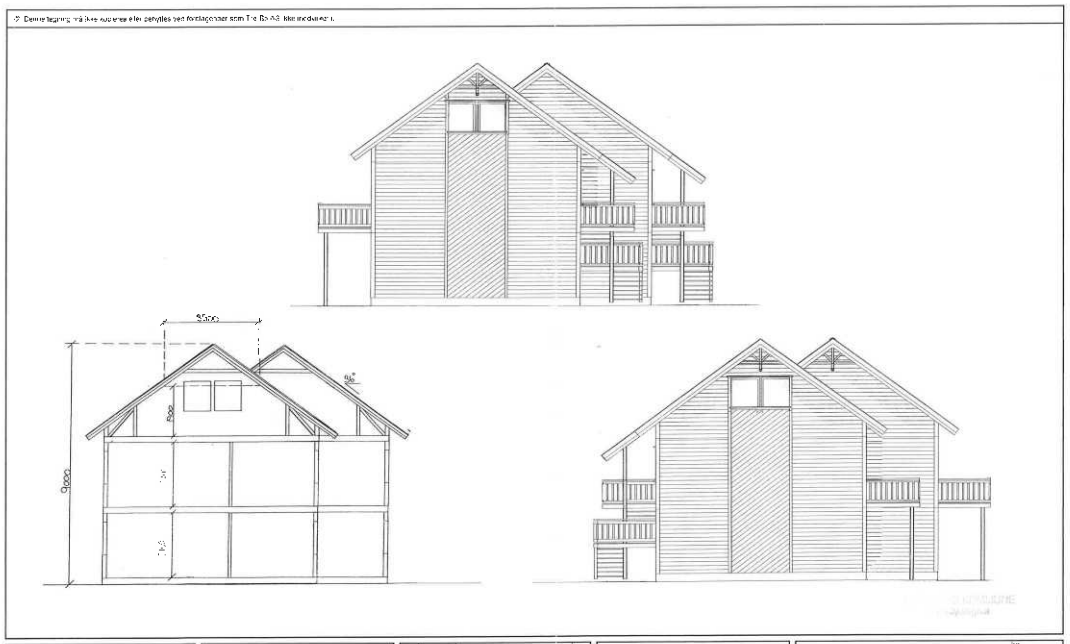
Underskrevet:

Håvard Skogly Mækelæ
Styreleder, Sameiet Bakkelia 26-36 A/B

Kine Schultz Holm
Kine Schultz Holm

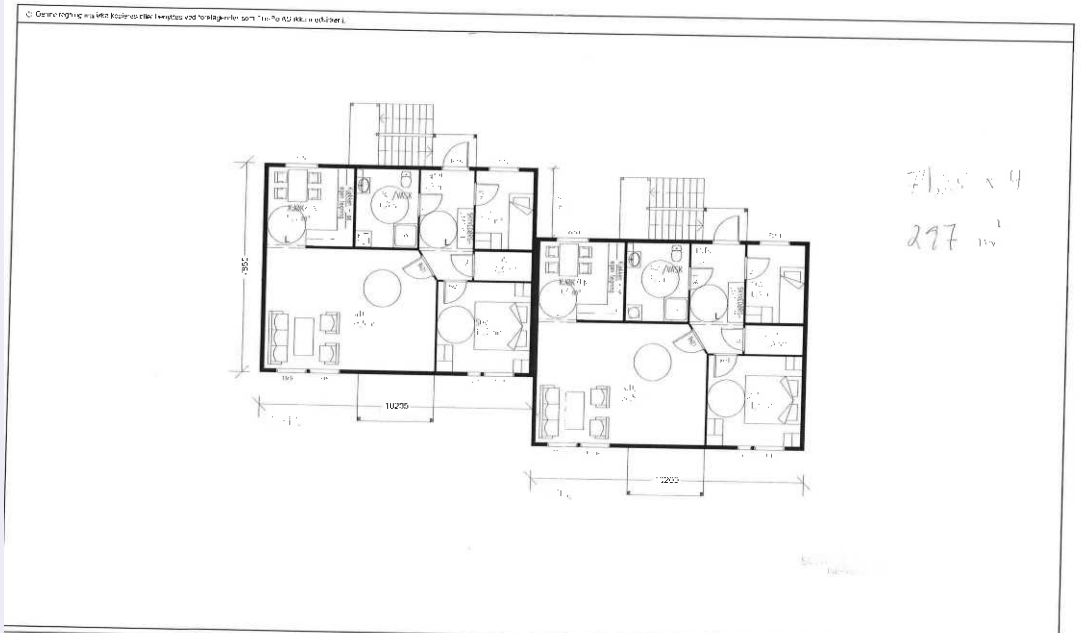
Maria Berntsen
Maria Berntsen

Vedlegg E-1



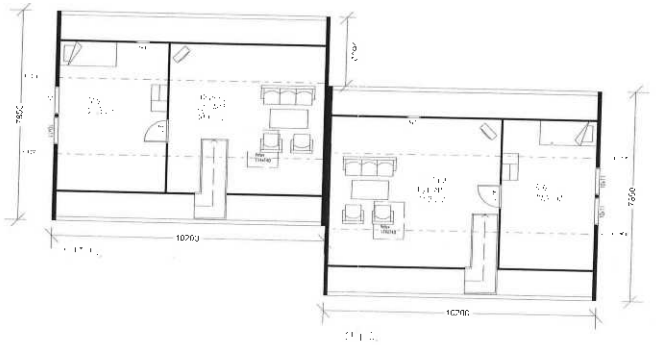
TRE-BO AS | MESTERHUS | TRE-BO AS | Lamarkveien, 8403 Sortland | Sortland | Fasader sntt | Lamarka 9 16-**-15 | Mesterhus | 27.11.01 | 1:100

Vedlegg E-2



TRE-BO AS | MESTERHUS | Tre-Ho AS Maurnes, 8400 Sortland | 1 14.01.02 Utvidet entre (gard.skap) RH | 2 11.12.02 Endret div. layp RH | TRE-BO AS | Lamarkveien, 8400 Sortland | Sortland | 2an. 1 etg. | 1:100 | Lamarka B 10 11 15 | TRE-BO AS | RH

Vedlegg E-3



93,06 x 2 = 186,12

186,12 x 2 =

93,06

x 2 ?

380 m² x ?

1170

TRE-BO AS

MESTERHUS

1	22.02.02	Kottluke i giv.	KH

TRE-BO AS

Tamarkveien 8300 Svitland

Svitland

Plan, inntegn.

Tamarka II A-21-15

TRE-BO AS | 27.11.01 | KH

1:100

Vedlegg E-4



TRE-BO AS

MESTERHUS

1	17.01.02	div. trapp endret	KH

TRE-BO AS

Tamarkveien, 8300 Svitland

Svitland

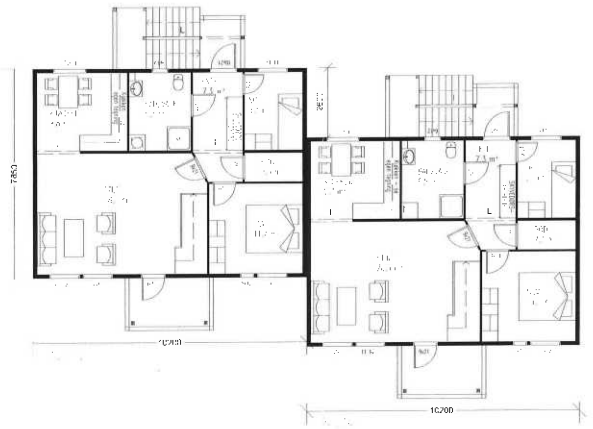
Fasader

Tamarka BRA-21-15

TRE-BO AS | 27.11.01 | Atle Hansen

1:100

Vedlegg E-5



TRE-BO AS

MESTERHUS

Nr.	Dato	Endring	Sign
1	1:100 IE	Utvidet entre (gard.skap)	RH
2	11.02.02	Endr(Lutv. Inngp.	RH

TRE-BO AS
Lamarkveien, 8430 Sortland

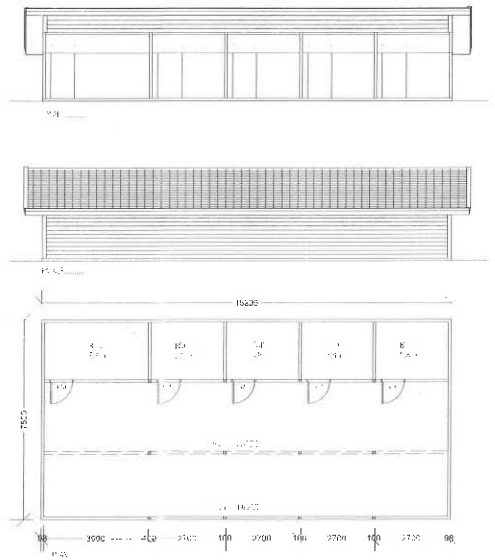
Sortland

Tun. 2. fig.
Laastad 8430-15

TRE-BO AS | 27.11.01 | RH

1:100

Vedlegg E-6



OBS - Grannetekniske krav til garage over 50 m²

TRE-BO AS

MESTERHUS

TRE-BO AS
Laastad 8430-15
Sortland

Plan, fasader og snitt
Carport enr/bod

1:100

27.11.01

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 23.03.2011
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 91 39
Ref.: 07/241
Dok.nr: 2

Deres dato:
Deres ref.:

FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 99, nr. 1

Søker	Adresse	Tlf.
TRE-BO AS	Lilandveien 150, 8400 SORTLAND	
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
TRE-BO AS	Lilandveien 150, 8400 SORTLAND	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bakkelia 26 A/B – 36 A/B, 8400 SORTLAND	15	2072		1 - 12

Deres søknad	09.12.03		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus, 4 mannsboliger		
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato	Saksnr.
		13.08.04	378/04

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 forutsettes at TEK 97 § 10-62 er gjennomført.

Ingen videre merknader jf søknad om ferdigattest og kontrollerklæring.

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 20.03.11	Brynjulv Øverby

Postadresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00
Telefaks:
e-post:postmottak@sortland.kommune.no
Bankgiro: 4570 06 00827, 8981 07 01499
Organisasjonsnr.: 847 737 492

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/803/78
Uthentet 2025-03-28 10:09

Fnr 112 → 123/04

Returneres etter tinglysing til
TRE BO AS
Lilandsvn. 150
8400 Sortland

TINGLYST
17 FEB. 2005
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGSONR: 803

Begjæring om
[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1870	Sortland	15	2072		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)
112/04	1	B	75		13				25				37				49			
113/04	2	B	121		14				26				38				50			
114/04	3	B	75		15				27				39				51			
115/04	4	B	121		16				28				40				52			
116/04	5	B	75		17				29				41				53			
117/04	6	B	121		18				30				42				54			
118/04	7	B	75		19				31				43				55			
119/04	8	B	121		20				32				44				56			
120/04	9	B	75		21				33				45				57			
121/04	10	B	121		22				34				46				58			
122/04	11	B	75		23				35				47				59			
123/04	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.

Dokn: 803 Tinglyst 17.02.2005 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 15/12-04
Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): Finn-H. H — Roald Pedersen

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

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) [ ] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrensel 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 forløpende 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 sameiebraken reduseres)
Sortland 15/12-04	Finn H. Hansen Roald Jensen	

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)

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
15	2072		1→12	SORTLAND

Dato	Stempel og underskrift
8/2 - 2005	SORTLAND KOMMUNE Myndighet Ole Ulvensen

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)
15/12-04	Finn H. Hansen Roald Jensen

Vedlegg 1

Gnr 85 Bnr 2072 Festenr

Representasjonspunkt X 1191675 Y -60557 Z

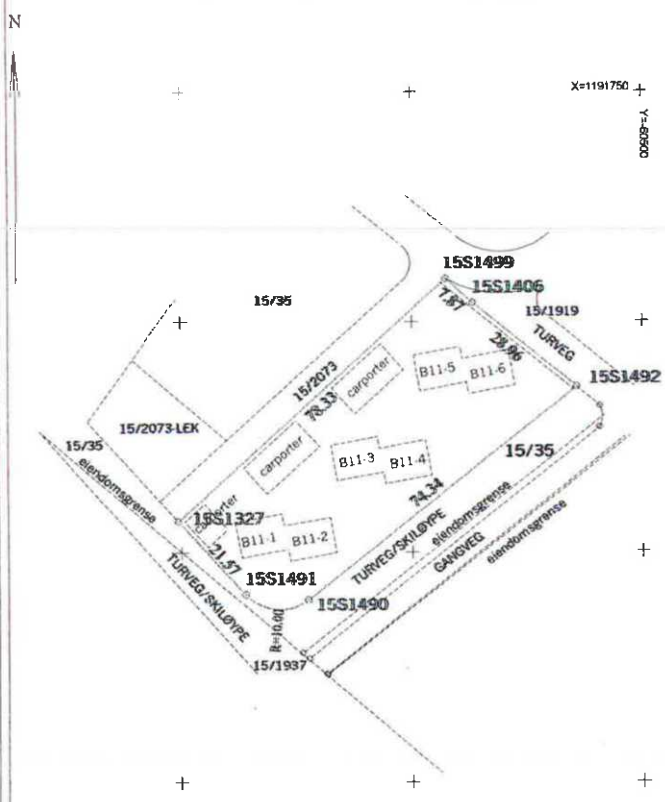
Kartblad ED249-05-45-3 X Landsnett

Målestokk 1:1000 Areal 2695.1 M²

MÅLEBREVKART

Jnr 125/2004

Målebrevs nr 912072



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
15S1499	Off.gkj.grmr. i jord	1191709.35	-60542.64	7.87	
15S1406	Off.gkj.grmr. i jord	1191704.11	-60536.77	28.96	
15S1492	Off.gkj.grmr. i jord	1191685.84	-60514.31	74.34	
15S1490	Off.gkj.grmr. i jord	1191639.67	-60572.58	15.04	10.00
15S1491	Off.gkj.grmr. i jord	1191640.79	-60586.19	21.57	
15S1327	Off.gkj.grmr. i jord	1191656.76	-60600.69	78.33	

Vmlk/Geodyn

Vedlegg 2

TIL TAKSHAVER: ~~TRE~~-BO AS	HUSTYPE: LEILIGHETSBYGG	Plangrunnlag: BEBYGGELSESPLAN
ADRESSE: MAURNES	BYGGEADRESSE: LAMARKA SØR	Kartgrunnlag: DIGITALT
POSTSTED: 8400 SORTLAND	KOMMUNE: SORTLAND KOMMUNE	Bya tillatt 27,5% Gnr. - Bnr -

REV.	DATO	REVISJON:	SIGN:
-	-	-	-

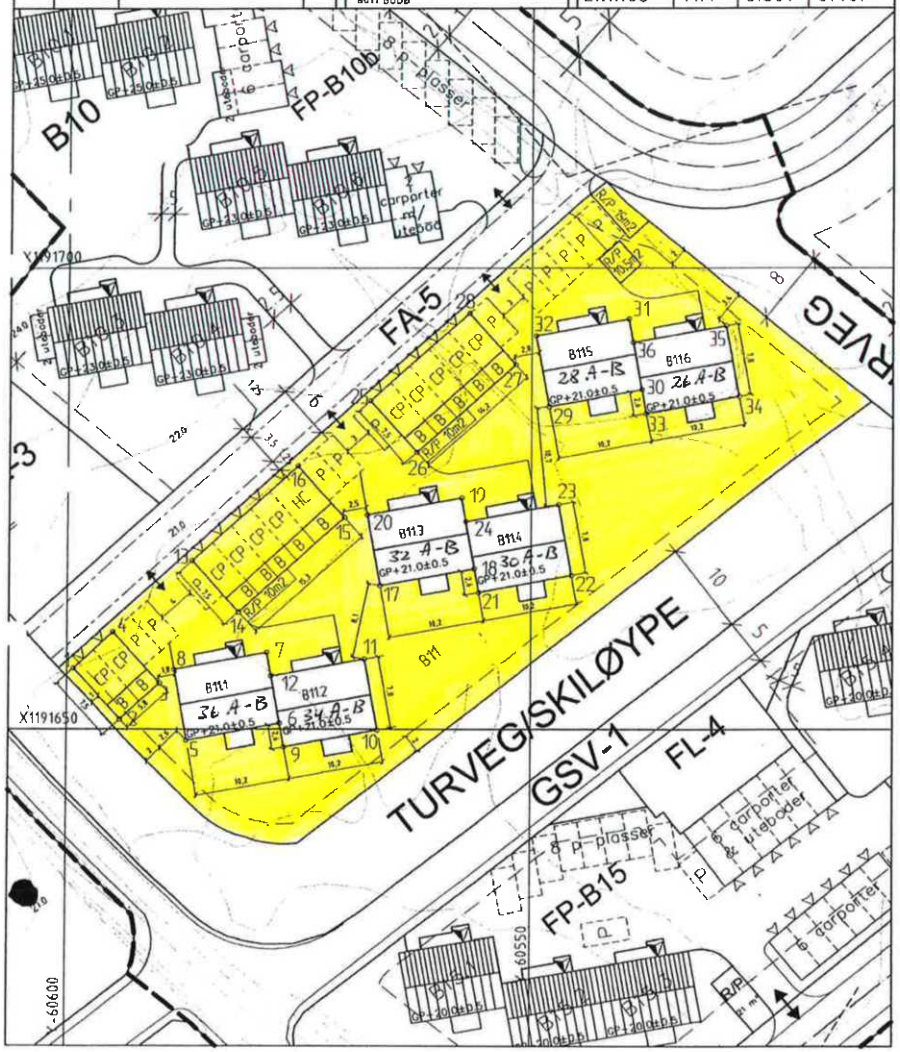
Uniklus

UNIKUS AS, arkitekt- og byggteknisk konsulent
Postboks 4104, Jensvoll
8017 BODØ

TEGN. INNHOLD: M: 1:500

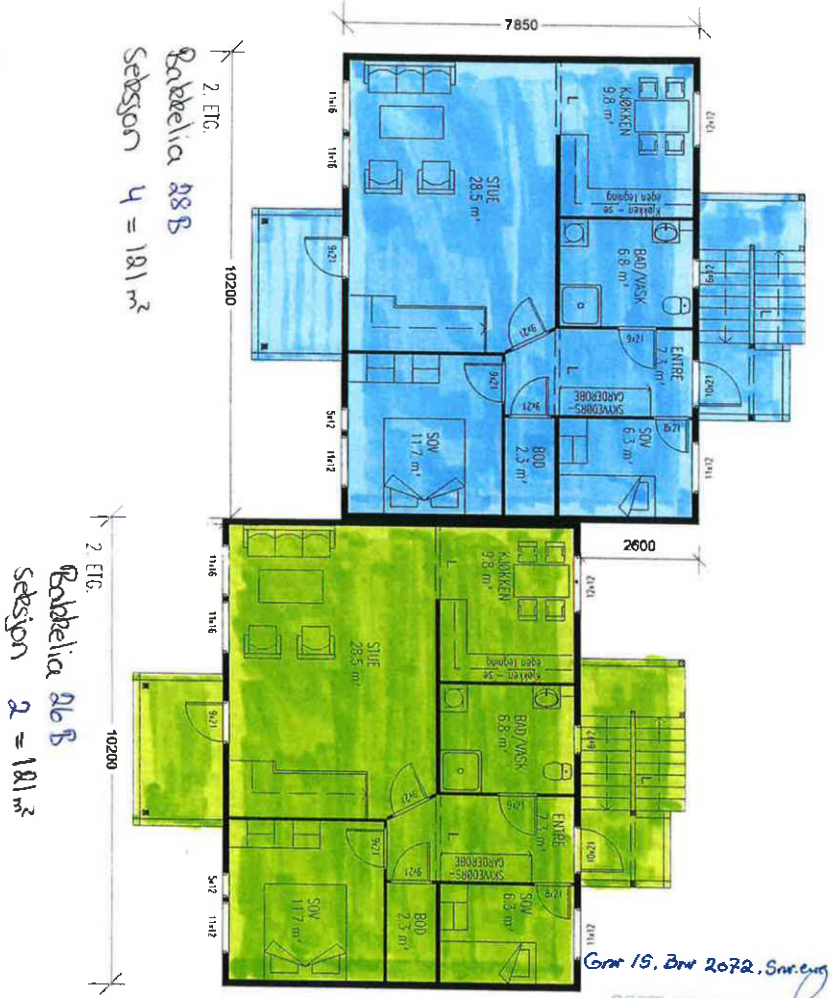
PROSJEKT: FELT B11 Dim: 1.0 M

DATO: 21.11.03 SIGN: T.A PROSJEKT NR: 01809 TEGN NR: 07.01



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/803/78
Uthentet 2025-03-28 10:09

Vedlegg 4



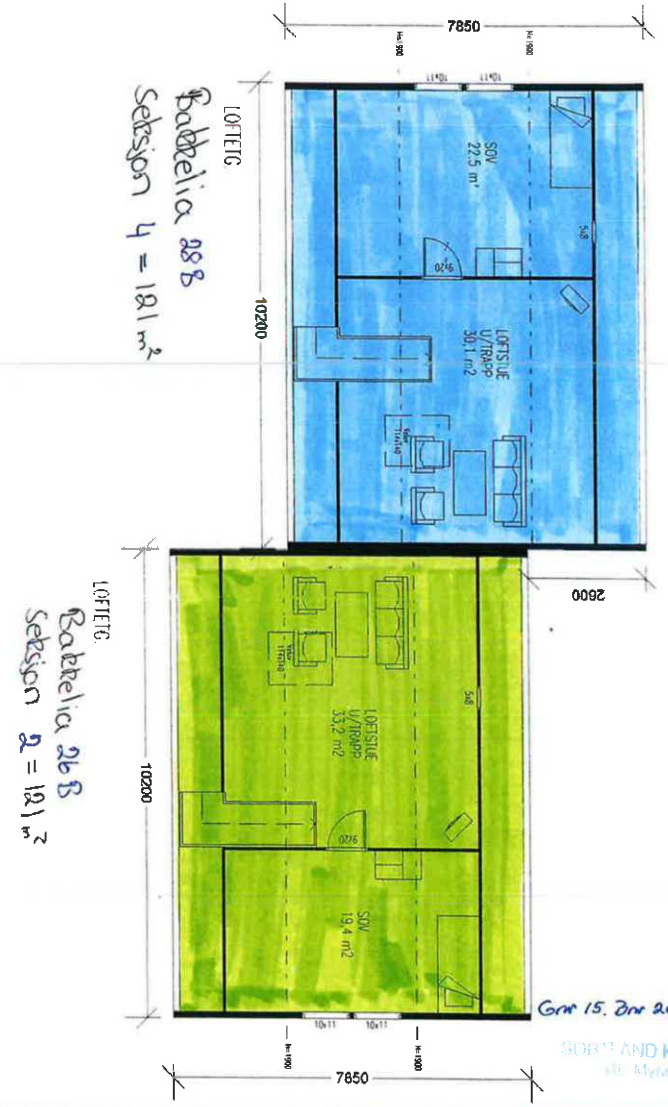
Gnr 15, Bnr 2072, Snr.ene 2.4

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS	TEGN. INNHOLD:	Plan, 2. etg.	MÅL: 1:100
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland	PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR
KOMMUNE	Sortland	ARKITEKT	TRE-BO AS	DATO 27.11.01
		SIGN	RH	TEGN NR

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/803/78
Uthentet 2025-03-28 10:09

Vedlegg 5



Gnr 15, Bnr 2072, Snr.ene 2.4

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS	TEGN. INNHOLD:	Plan, loftetg.	MÅL: 1:100
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland	PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR
KOMMUNE	Sortland	ARKITEKT	TRE-BO AS	DATO 27.11.01
		SIGN	RH	TEGN NR

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	75/1176	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
[redacted]			Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkelia 28B	H0201	15/2072/0/4	121	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bakkelia 28 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	19306739		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	25.07.2005

1: Bygning 19306739: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 25.07.2005

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	13.08.2004	10.03.2005
Igangsettingstillatelse	13.08.2004	10.03.2005
Tatt i bruk	25.07.2005	26.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkelia 28B	H0201	15/2072/0/4	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 15/2072

Bruksnavn		Beregnet areal	2693.2
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	2695,1
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619355.52	515829.04	0	Ja	2693.2	

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

Kommune: SORTLAND

Lnr.: 125/2004

Målebrev nr.: 912072

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	2072	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	2695.1		

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 kurtforretningen 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	10.01.05
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 RE-MYNDIGHET 29.12.04, SAK 695/04. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL. Ved forretningen er det ensidig overført 37.1 m2 fra 15/1919 til 15/2072.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	24.01.2005	OTTAR SKOG	ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dlnr. 694 den 9/2 2005
Gebyr betalt med kr. 1690,-
Dokumentavgift betalt med kr. 0
Sortland kommune

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Geomor

Gnr	Bnr	Festenr
15	2072	

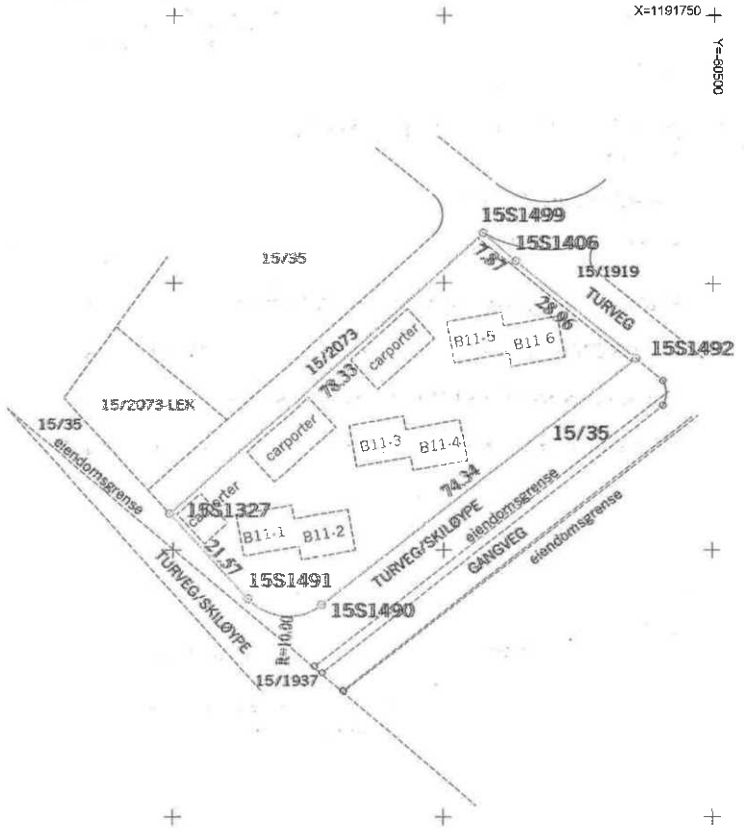
Representasjonspunkt: X 1191675 Y -60557 Z

Kartblad: ED249-05-45-3 | K | Landsnett:

Målestokk: 1:1000 | Areal: 2695.1 M²

MÅLEBREVKART

lnr	125/2004
Målebrev nr	912072



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
15S1499	Off.gkj.grmr. i jord	1191709.35	-60542.64	7.87	
15S1406	Off.gkj.grmr. i jord	1191704.11	-60536.77	28.96	
15S1492	Off.gkj.grmr. i jord	1191685.84	-60514.31	74.34	
15S1490	Off.gkj.grmr. i jord	1191639.67	-60572.58	15.04	10.00
15S1491	Off.gkj.grmr. i jord	1191640.79	-60586.19	21.57	
15S1327	Off.gkj.grmr. i jord	1191656.76	-60600.69	78.33	

Vesta/Geomor

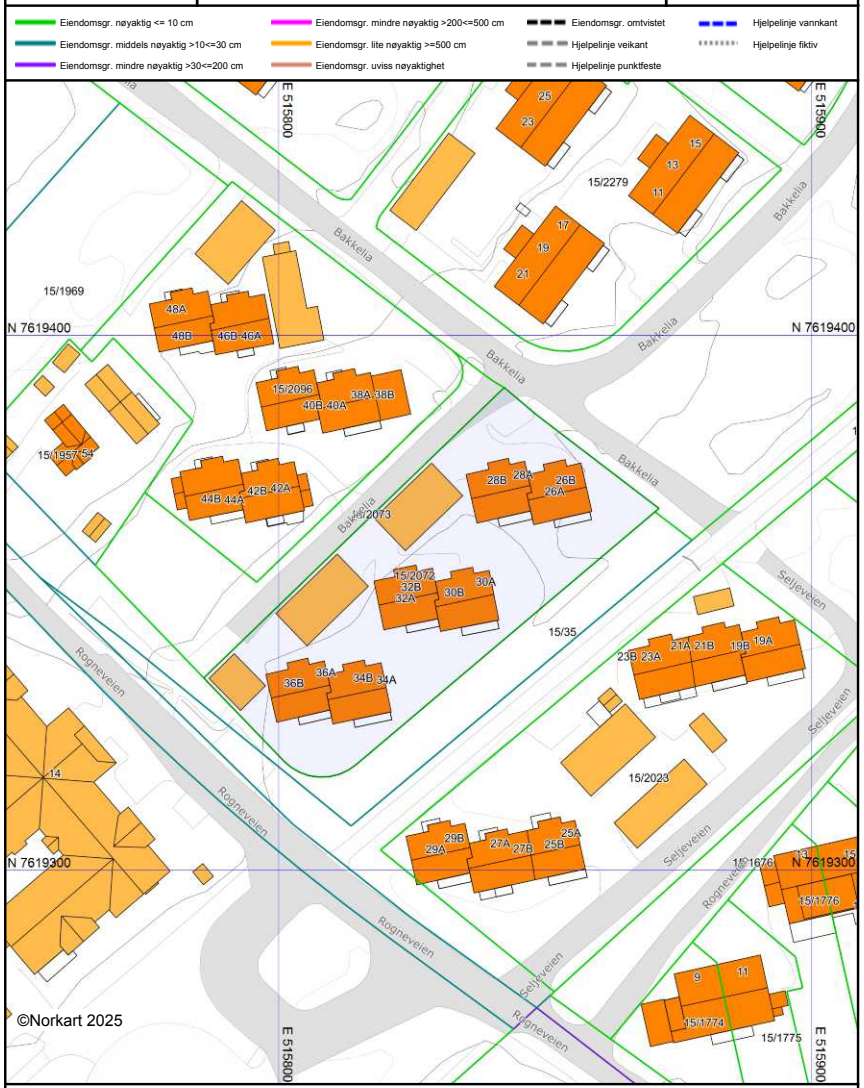
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/2072/0/4
Adresse: Bakkelia 28B
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

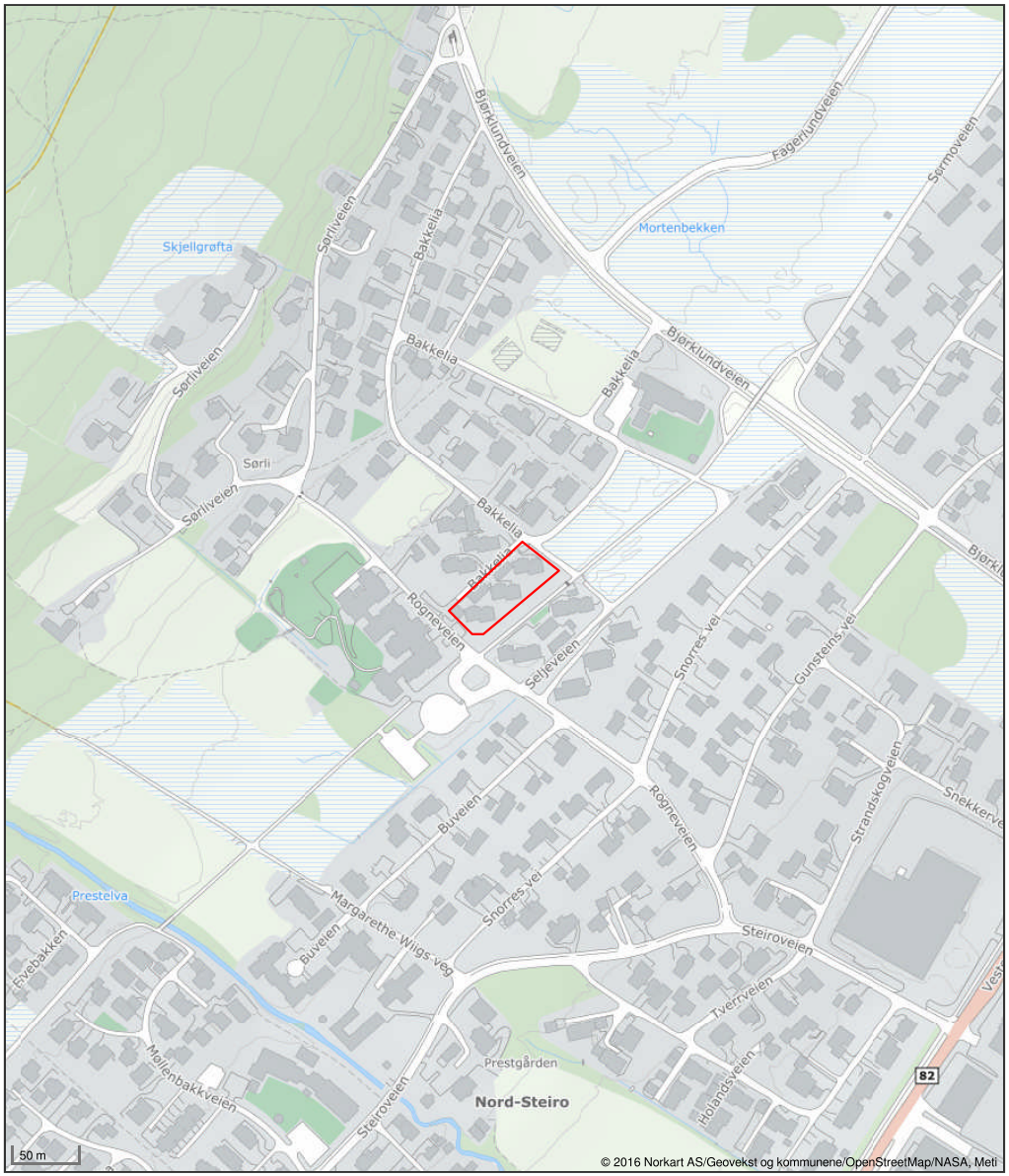
UTM-33



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: 27.03.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2072//



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.

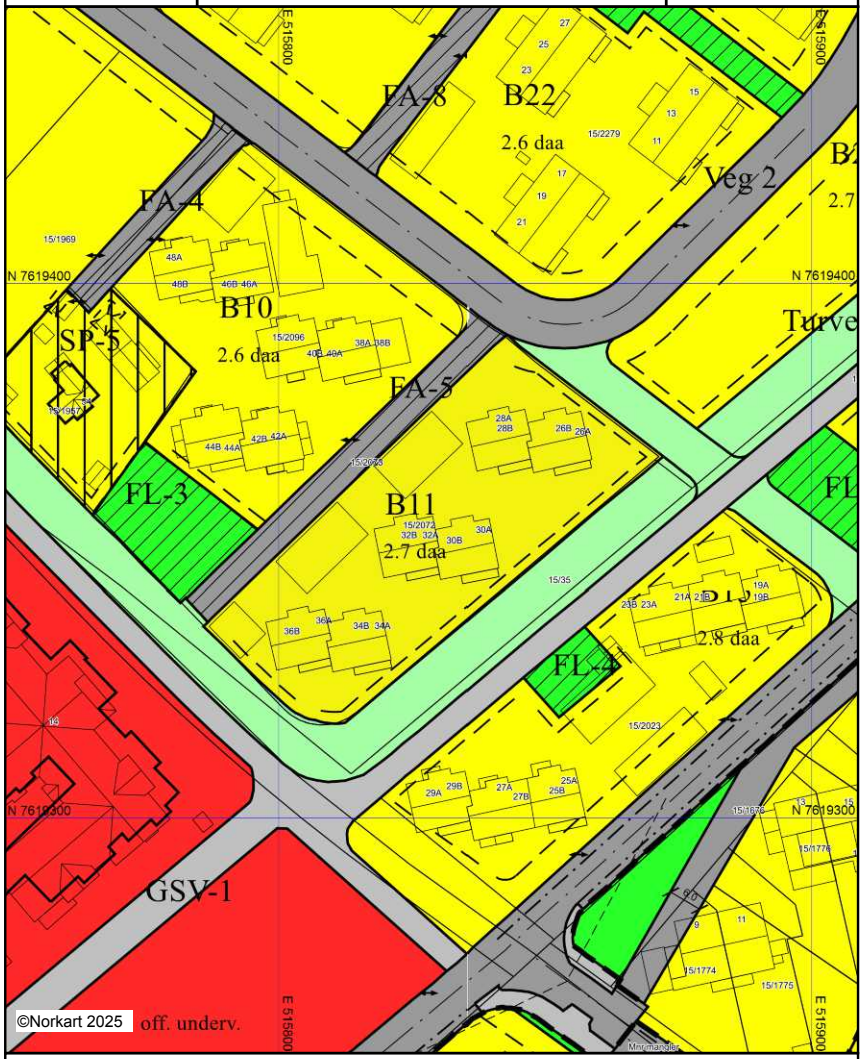
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2072/0/4
Adresse: Bakkelia 28B
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Plan- og byggesaksavdelingen

Saksnr. : 98/03160 - 11

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato/sist revidert: *11.09.99*

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet for Lamarka sør.

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

Nr. 1 Byggeområder
- **Boliger**
- **Offentlig formål, skole**

Nr. 3 Offentlige trafikkområder
- **Kjøreveg**
- **Gang- og sykkelveg/fortau**
- **Annen veggrunn**

Nr. 4 Offentlige friområder
- **Anlegg for park og lek**
- **Turvei og turvei/skiløype**

Nr. 7 Fellesområder
- **Felles avkjørsel**
- **Felles parkering**
- **Felles lekeplass**

Nr. 6 Spesialområder
- **Friluftsområder**
- **Areal for avfallsinnsamling**
- **Bevaringsverdig bolig**

§ 2 BYGGEOMRÅDER
Innenfor byggeområdene skal bebyggelsen ha saltak. Valmet tak er ikke saltak.

§ 2.1 Offentlig bygning, skole:
Netto tomteareal : 14,2 daa. %-BYA: max 15 %.
Skolens hovedadkomst er fra veg nr. 1. Kjøring på gang- og sykkelvegen er kun tillatt i forbindelse med varelevering, spesialtransport og vedlikehold innenfor skolens område.

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

§ 2.2 Områder for bolig
Planområdet er i bestemmelsene delt opp i feltene B1 – B27.

Eneboliger
I feltene B1-B4, B7, B8, B12-B19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.
Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.
Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.
Etasjer: Det tillates innredet 1etasje + evt. etasjeplan innenfor takflate.
Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.
Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
U-grad: %-BYA er påført plankartet.

Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus
I boligområdene B9-B11, B15, B16, B20 – B23, samt B26, tillates tomannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende anlegg.
Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.
Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.
Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.
Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde 8,5meter.
Etasjer: Det tillates innredet 2 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.
Parkering: Det skal innenfor hvert område avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 plass på hver enkelt tomt.
U-grad: %-BYA = maks 25 %

Lavblokk, rekkehus og kjedehus
I boligområdene B17, B24 og B25 tillates lavblokk med tilhørende anlegg.
Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.
Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter og mønehøyde 12 meter.
Etasjer: Det tillates innredet 3 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.
Parkering: Det skal innenfor vært område avsettes 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.
U-grad: %-BYA = maks. 30 %

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Før opparbeidelse eller omarbeiding av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Bjørklundvegen.

§ 4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

§ 4.2 **Turveger**

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

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

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 **Felles adkomstveger**
Felles adkomst må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

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

FA-2 Felles adkomst for boligområde B3.

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 **Felles parkering**

Felles parkering må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FP-1 Felles parkering for boligområde B17.

FP-2 Felles parkering for boligområde B25.

FP-3 Felles parkering for boligområde B24.

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

FL-1 Felles nærlekeplass for boligområdene B1, B2 og B3.

FL-2 Felles nærlekeplass for boligområdene B7, B8, B13 og B14.

FL-3 Felles nærlekeplass for boligområdene B9, B10, B11 og B28.

FL-4 Felles nærlekeplass for boligområde B15.

FL-5 Felles nærlekeplass for boligområde B16.

FL-6 Felles nærlekeplass for boligområde B17.

FL-7 Felles nærlekeplass for boligområde B25.

FL-8 Felles nærlekeplass for boligområde B26.

FL-9 Felles nærlekeplass for boligområdene B12, B20-B23.

FL-10 Felles nærlekeplass for boligområdene B18, B19 og B24.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

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

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

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

§ 7 KRAV TIL UTBYGGINGSREKKEFØLGE

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

§ 7.2 Byggetrinn II

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

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

§ 8 FELLES BESTEMMELSER

§ 8.1 Terrenginngrep

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

§ 8.2 Form og materialbruk

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

§ 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

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

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

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

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR, SORTLAND KOMMUNE

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

SORTLAND KOMMUNE

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

Mindre vesentlig reguleringsendring av Lamarka Sør, plannr. 151

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
004/03	Teknisk utvalg	27.01.03

DOKUMENTER I SAKEN

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

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

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

FAKTA I SAKEN

Bestemmelsene i godkjente plan nr 151 sier følgende:
§2.2..."Eneboliger
I feltene B1-b4, B7,B8, b12-19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel:	Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn
Møneretning:	Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.
Byggehøyder:	Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.
Etasjer:	Det tillates innredet 1 etasje innenfor takflate.
Underetasje:	Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.
Parkering:	Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
U-grad:	% BYA er påført plankartet. (For B8 = 20%)"

VURDERING

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

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

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

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

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

Behandling i Teknisk utvalg 27.01.03:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Teknisk utvalg - 27.01.03:

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

BAKKELIA 28B

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	17 min 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

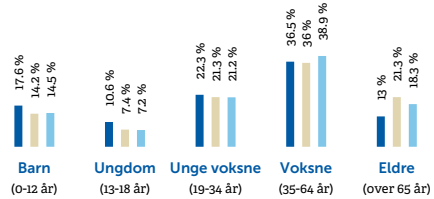
Bjørklundveien 4	8 min
PWR UP - Coop Sortland	8 min

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 87/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

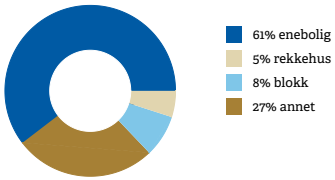
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

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

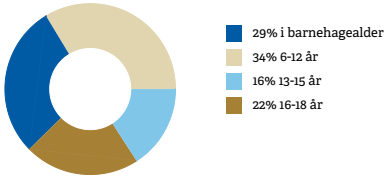
BOLIGMASSE



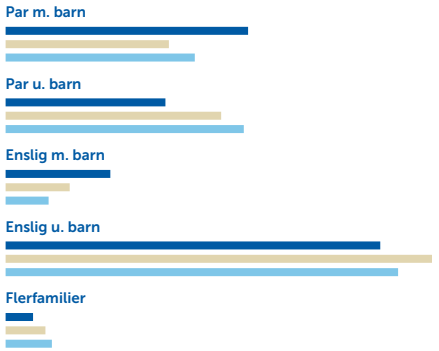
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**18 min**
Apotek 1 Sortland	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



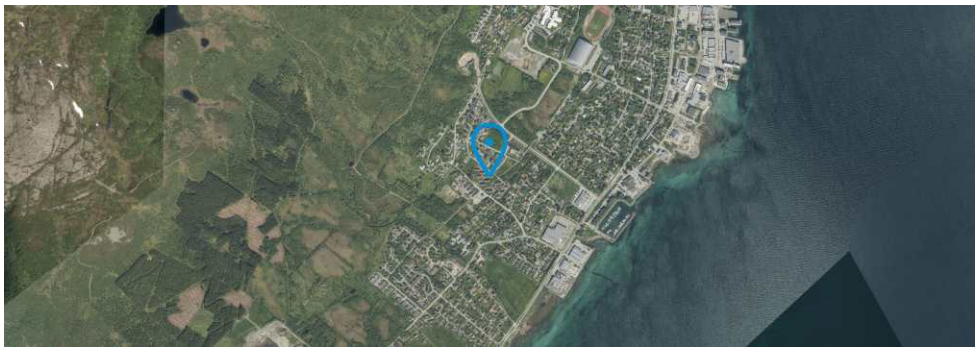
FAMILIESAMMENSETNING

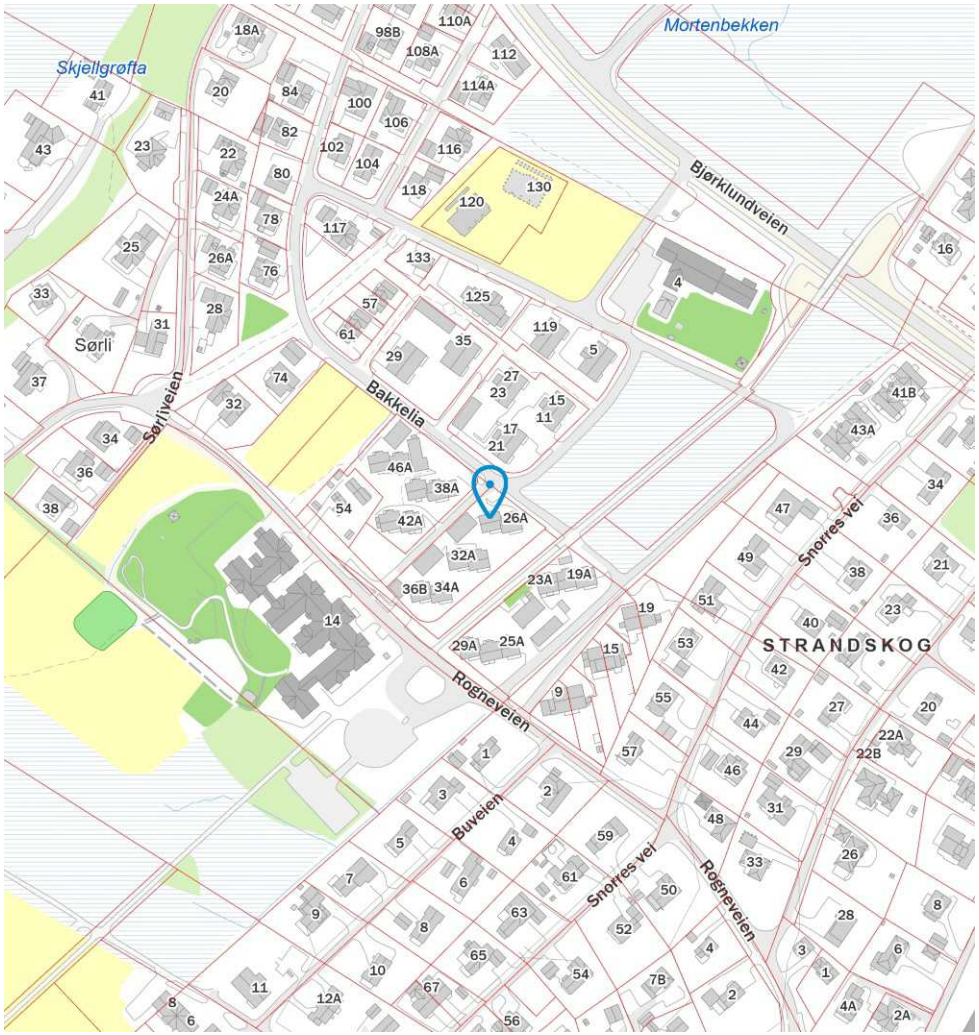


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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

Boligkjøperforsikring

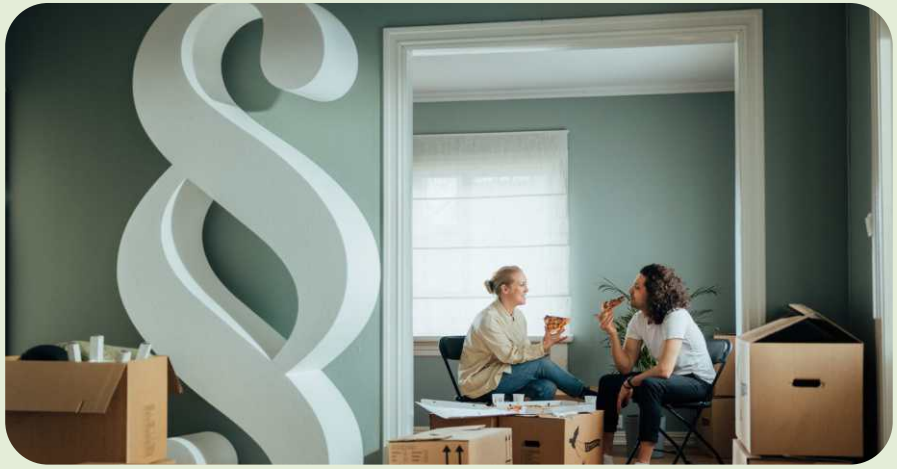
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

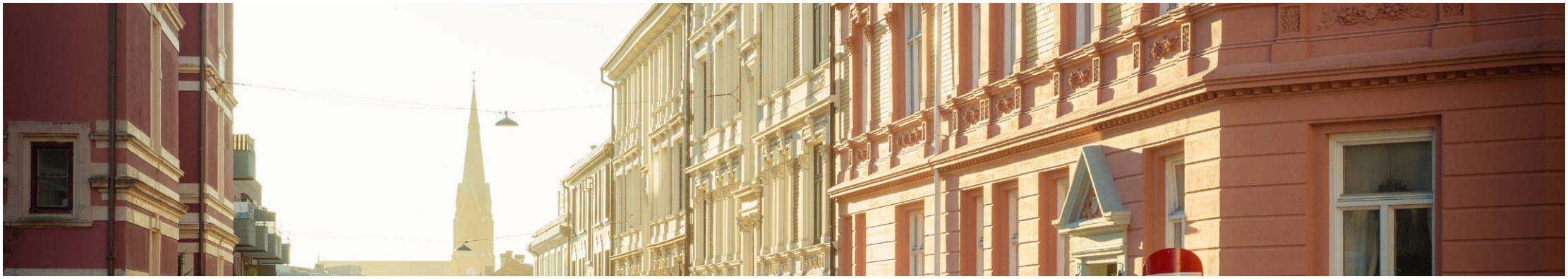
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250039 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Bakkelia 28 B, 8403 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 2072, Snr. 4 og Gnr. 15, Bnr. 2073, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19250039
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no