

Velkommen til

Elvebakken 40D, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Elvebakken 40D
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 120,-

BRA/BRA-i	101 / 96 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	2 av 2

Energimerke 

EiendomsMegler1 Vesterålen har for salg denne flotte leiligheten som har god beliggenhet og veldig god planløsning.

Kort fortalt:
- Byggeår 2013
- 3 romslige soverom
- Meget pent og stort kjøkken fra 2022
- Stort flislagt bad
- Egen carport med bod. Mulighet for å montere elbil lader.

God beliggenhet på feltet og kort vei til naturen, samtidig som det kort vei til sentrum, skole, barnehage, venner og for øvrig alt du trenger i hverdagen.

Velkommen!

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!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

+47 400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Elvebakken 40D, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 374, Snr. 7, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 487 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 84 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 85 840,- 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 4 551,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt.

Øvrige kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, herunder avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/branntilsyn.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 120,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, tv/internett, strøm på fellesområder, snøbrøyting, medlemskap Huseiernes Landsforbund, utgifter banktjenester, avsetning til vedlikeholdsfond, og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

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

Forretningsfører
Lisbeth Anette Holsæter
Elvebakken 42 C, 8403 Sortland
lisbethanette@hotmail.com tlf. 41487407

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers 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: 96 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 10 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte vedtekter er i hht gammel eierseksjonslov.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Leiligheten har fast, oppmerket parkeringsplass i carport, som en tinglyst tilleggsdel til seksjonen. Gjesteparkering på angitte plasser, for korttidsparkering.

Forretningsfører opplyser at det er tilrettelagt for montering av el bil lader. Lader og installasjon til denne kostes selv. Forbruk til lading leses av og betales til sameiet.

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

Sameiets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 374, SORTLAND kommune.
Tomtestørrelse 1 625 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 1627,6 m².
Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Sameiets tomt er stedvis opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med asfalt.

Byggeår
Leiligheten er oppført i 2013 ifølge kommunen. Carport er oppført i 2017 ifølge selger.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:

2. etasje
BRA-i 96 m²: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, vindfang, tre soverom og bod.

I tillegg sportsbod ved carport med BRA-e 5 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer med godkjente bygningstegninger for leiligheten.

Ifølge kommunen mangler det godkjente bygningstegninger av carport og bod i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av carport er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, og holder god standard hensyntatt byggeåret. Av moderniseringer utført senere år kan det nevnes nytt kjøkken i 2022, behandlet utvendige fasader i 2019-2020, ny taktekking i 2025, samt bygget carport m/bod i 2017.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator med avtrekk til friluft.

Bad/vaskerom:
Våtrom fra 2013. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater. Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av flis ved sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 6 mm. Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater. Himling er utført med malte plater. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg i bod. Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Innvendige slette dører med trekarmer.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted. Ved montering av ildsted må det påregnes tiltak iht. monteringsanvisnig til ildsted. Kontakt kommunal feier for eventuelle avklaringer om behov for tiltak.

Vannledninger:
Vannledning som rør-i-rør anlegg.

Avløpsrør:
Det er synlig avløpsrør av plast, fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 120 liter.

Sentralstøvsuger:
Sentralstøvsuger. Enhet plassert i bod og uttak i gang.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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

TG2 - Utvendig:
- Dører: Liten avstand mellom dørblad og spaltegulv kan medføre problem med å åpne/lukke døren når spaltegulv er snødekt. Hovedinngangsdør er skadet og har fuktsvelling. Hovedinngangsdør skal skiftes og avviket utbedres av sameiet.
- Balkong/terrasse: Oppkanten til døren er for liten. Underliggende tekking kan ikke inspiseres som forutsatt pga. påliggende spaltegulv i tre.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Stedvis skader og fuktskader i parkett.
- Dører: Stedvis hakk og skader i dører.

- Bad/vaskerom: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Stedvis hull i veggplater etter tidligere monterte dusjvegger. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Manglende tilfredsstillende fall til sluk kan medføre at vann renner bort fra sluket eller ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader. Det er også registrert løs sokkelflis i våtsonen. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Stedlige forhold skjuler utførelse i sluk. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere som normalt forutsatt. Det er fremvist bilde av eier av sluk i forbindelse med rengjøring i desember, men utforming og utførelse ved sluk skjuler membranløsning. Det er påvist riss/sprekker på toalett.
- Kjøkken: Det er påvist at overflater har noe skader.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (TG2). Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulvet i kjøkkenet i hovedetasjen. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter (TG3). Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulvet i stuen i hovedetasjen.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Pipe og ildsted.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke opplyst eller bekreftet at bygget er oppført med radonsperre.
- Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt aktsomhetskart.
- Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1
Selger opplyser at det er en løs flis på vegg ved gulv i dusjhjørnet. I 2024 ble det utført tetting rundt fliser, og det ble installert dusjkabinett. Arbeidet ble utført av ufaglært.

Pkt. 3
Det foreligger dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.
Pkt. 4
Det oppstod vannlekkasje i taket hos naboens leilighet i april 2025. Samme år ble taket utbedret av Sortland Tak & Membran, som la nytt tak.

Pkt. 17
I 2022 installerte El-Team nye stikkontakter i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. Det ble også montert spotskinne i stuetaket.

Pkt. 25
Takstteam Vesterålen utførte verdi- og lånetakst den 15.07.22.

Pkt. 29
På spørsmål om boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger, svarer selger ja.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass. Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Ytterdører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er ytterdører i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i trekonstruksjon med papptekking og med påliggende spaltegulv.

Carport og bod:
Carport og bod er del av frittstående bygning med carport og bod i rekke (felles for flere boenheter). Carport i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår), som generelt gir ett normalt helhetsinntrykk, hensyntatt alder. Gulv med asfalt. Bod i bakre del av bygning (innenfor carport) er utført i uisolerte konstruksjoner, med bl.a. betonggulv, pulttak med papptekking, innlagt strøm, adkomst ved dør fra carport. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt. Bygning er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht

Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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
Seksjonen/leiligheten har beliggenhet i bygningens 2. etasje, som endeleilighet mot sørvest, i etablert boligområde ca. 2 km sør for Sortland sentrum. Fri utsikt til sjø og fjell. Hovedfasade er sørøst vendt. Dette boligområdet består av flere tilsvarende leilighets-bygg, mens området for øvrig i vesentlig grad består av eneboliger og 2-mannsboliger. Gangavstand til bl.a. skole, barnehager og idrettsanlegg. Eiendommen har også nærhet til utmark, med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter, med bl.a. lysløype. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. 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.

Selger tar med seg:
-Kombikjøleskapet
-Elfa garderobesystem
-Vaskemaskin
-Tørketrommel

Brukstillatelse/ferdigattest
Leiligheten har ferdigattest datert 02.06.2017. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Carport med bod ble ifølge selger bygget i 2017 og er ifølge matrikkelen registrert som tatt i bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon for tiltaket, verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

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
TV og internett fra Altibox via fiber, inkludert i felleskostnadene.

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 ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse (B3), felles lekeareal (LEK3-4), felles avkjørsel (FA4) og annet fellesareal (søppeloppstillingsplass) i eldre reguleringsplan for Øvre Myrland III, med plan-ID 2001173, datert 21.06.2001.

Eiendommen er videre avsatt til boligbebyggelse (B) i Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 med plan-ID 2014001, datert 03.09.2015. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger i et område med reguleringsplan under arbeid. Det foreligger planforslag for Detaljregulering for Steirobakken med plan-ID 2017343.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 910 685,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 642 741,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Ellen Engkrog Lehn

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 440227
Dato: 03.06.2013
SNR: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 8

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
Litt om Sameiet Øvre Myrland 2:
- Sameiet består av 8 seksjoner, fordelt på 2 firemannsboliger.
- Leiligheten har seksjonsnummer 7 og sameiebrøk 1/8.
- Styreleder er Bjørn Helge Nygård.
- Forretningsfører er Lisbeth Anette Holsæter.

Sameiets økonomi:
Sameiets årsregnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 1 337. Regnskap for 2025 samt budsjett for 2026 foreligger enda ikke. Per nå foreligger det ingen planer som kan medføre endringer i felleskostnader. Dette vedtas eventuelt på årsmøtet som blir gjennomført våren 2026.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Det oppfordres til å sette seg inn i referat fra siste årsmøte. Pkt. 7 vedr. vedlikehold/dugnadsarbeid.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,35 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 Reidulf Halvorsen i TakstTeam Vesterålen den 11-02-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 11.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.02.2026
Energiattest, datert 24.01.2026
Vedtekter, udatert
Husordensregler, sist endret 20.05.2021
Regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 31.03.2011
Ferdigattest, datert 02.06.2017
Seksjonering, datert 03.06.2013
Målebrev, datert 07.12.2006
Matrikkelrapport, datert 20.01.2026
Oversiktskart, datert 20.01.2026
Grunnkart, datert 20.01.2026
Kommuneplankart, datert 20.01.2026
Reguleringsplankart, datert 20.01.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Storebrand Forsikring AS, Postboks 500, 1327 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
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
E-post: hans.petter.sovik@em1nn.no

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



Velkommen til Elvebakken 40D!



Stor og pen selveierleilighet fra 2013 | Carport m/utebod | Utsikt | 3 soverom | God standard



Her bor du i et attraktivt boligstrøk, i rolige og barnevennlige omgivelser med umiddelbar nærhet til fine turområder.

















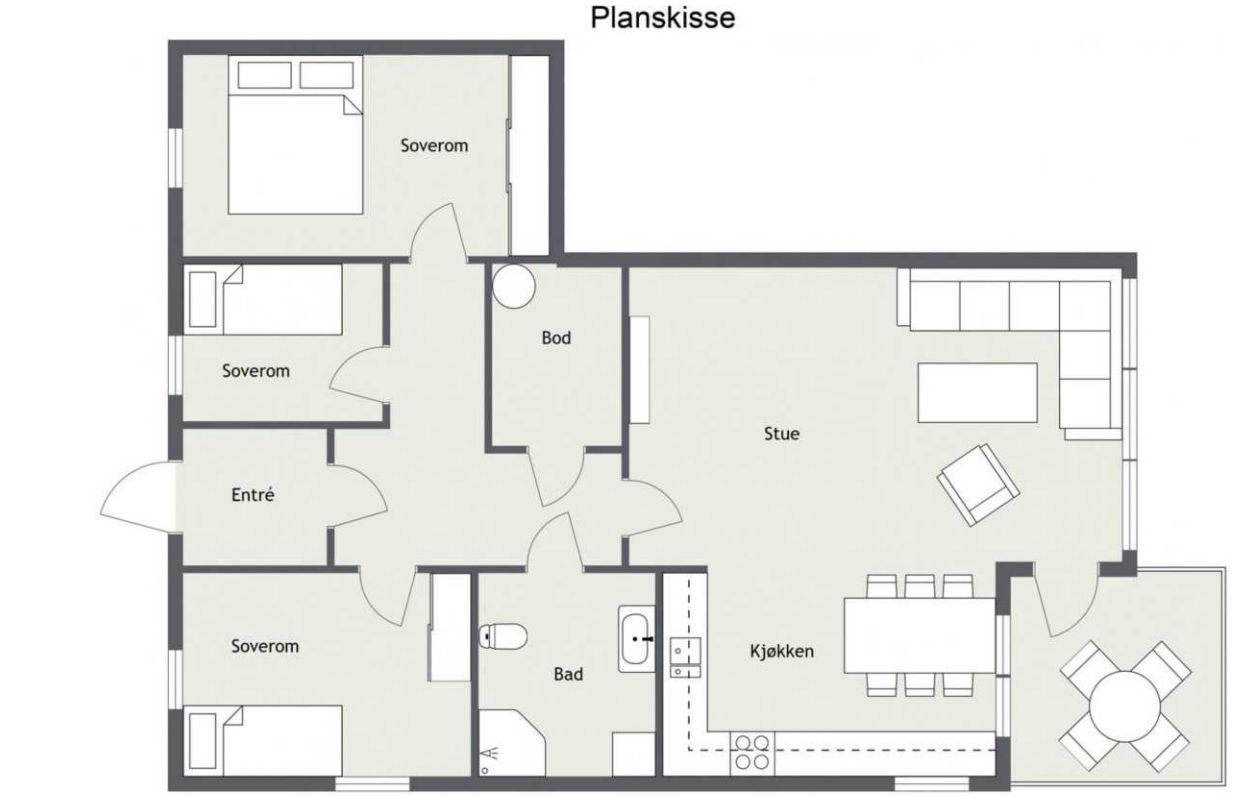








Plantegning



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
Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 374, snr. 7

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1915 **Referansenummer:** BI1682

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

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 • 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.

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten/ seksjonen er av nyere årgang, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
Selv om bolig er av nyere årgang er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass.
Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Ytterdører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er ytterdører i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.
Balkong er utført i trekonstruksjon med papptekking og med påliggende spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med malte plater. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg i bod.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Elementpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted.
Ved montering av ildsted må det påregnes tiltak iht. monteringsanvisnig til ildsted. Kontakt kommunal feier for eventuelle avklaringer om behov for tiltak.
Boligen har slette dører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra 2013. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.
Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av flis ved sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 6 mm.
Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilator med avtrekk til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning som rør-i-rør anlegg.
Det er synlig avløpsrør av plast, fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 120 liter.
Sentralstøvsuger. Enhet plassert i bod og uttak i gang.
Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	3 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Nærmere undersøkelser må til, eventuelt innhente dokumentasjon. Ferdigattest er registrert 02.06.2017, men er ikke fremlagt på befaringenstidspunktet.
Fremlagte tegninger er seksjonerings-tegninger for nabobygg hus 5 med frittstående carport i rekke m/bod og det forutsettes at befart seksjon i hus 6 og carport i rekke m/bod er identisk. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Carport m/bod

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

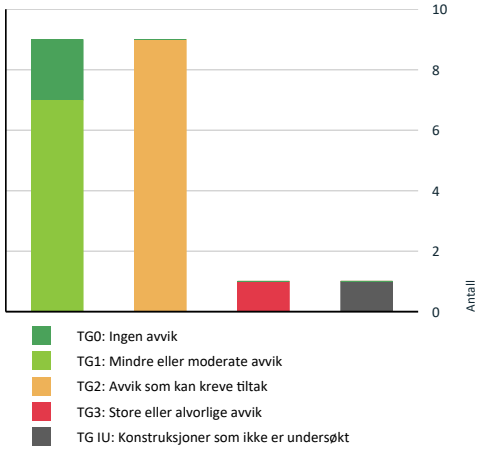
Fremlagte tegninger er seksjonerings-tegninger for nabobygg hus 5 og frittstående carport m/utebod og det forutsettes at befart carport m/bod for hus 6 er identisk. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

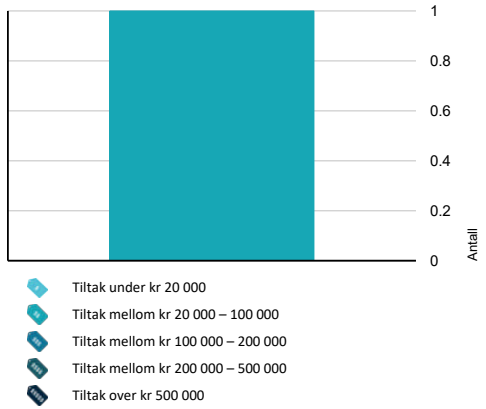
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	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
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Tatt i bruk dette år, iht. offentlige register. Forutsettes korrekt.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som god/ tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder.

Vedlikehold
Seksjonen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - pusset opp kjøkken 2022 - utvendige fasader behandlet 2019-2020 - ny taktekking 2025 - bygget carport m/bod 2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass.
Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Ytterdører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er ytterdører i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

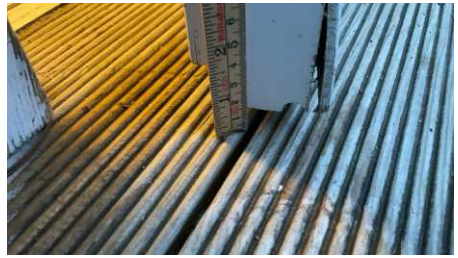
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Liten avstand mellom dørblad og spaltegulv kan medføre problem med å åpne/lukke døren når spaltegulv er snødekt. Hovedinngangsdør er skadet og har fuktsvelling. Hovedinngangsdør skal skiftes og avviket utbedres av sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre skadet hovedinngangsdør og fuktsvelling, samt øke avstanden mellom dørblad og spaltegulv for å sikre funksjonalitet ved snøfall.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå problemer med å åpne eller lukke døren, samt økt risiko for ytterligere fuktskader og redusert levetid på døren.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i trekonstruksjon med papptekking og med påliggende spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

Underliggende tekking kan ikke inspiseres som forutsatt pga. påliggende spaltegulv i tre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere tilstanden på underliggende tekking, da denne ikke kan inspiseres som forutsatt på grunn av påliggende spaltegulv i tre.

Oppkanten til døren bør forhøyes for å oppnå tilstrekkelig tetting mot nedbør og vanninntrenging.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med malte plater. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis skader og fuktskader i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere stedvis fornying av innvendige flater.



Eksempel på fuktskader i parkett.



Eksempel på skader i parkett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulvet i kjøkkenet i hovedetasjen. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulvet i stuen i hovedetasjen.

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: 20 000 - 100 000

TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted.
Ved montering av ildsted må det påregnes tiltak iht. monteringsanvisnig til ildsted. Kontakt kommunal feier for eventuelle avklaringer om behov for tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis hakk og skader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere utskifting/utbedring av innvendige dører.



Eksempel på skade.

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2013. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis hull i veggplater etter tidligere monterte dusjvegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderomsplatene bør monteres i henhold til monteringsanvisning og teknisk godkjenning, og hull etter tidligere dusjvegger bør fuges fagmessig.
Mangelfull montering og hull i platene kan føre til redusert fuktsikring og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ vegger utbedres.



Platene er montert uten bruk av sokkellist .



Eksempel på hull etter tildligere montert utstyr.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av flis ved sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 6 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Manglende tilfredsstillende fall til sluk kan medføre at vann renner bort fra sluket eller ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader. Det er også registrert løs sokkelflis i våtsonen.

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

Tilstandsrapport

Utførelsen med utilstrekkelig fall til sluk og løs sokkelflis medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje eller feil bruk av våtrommet.

Det anbefales å undersøke årsaken til at sokkelflis har løsnet, for å avklare om det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon som krever utbedring.

For å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet fornyes med korrekt fall mot sluk. Dette bør vurderes ved eventuell renovering, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Inntil videre bør det utvises forsiktighet ved bruk av våtrommet for å redusere risikoen for vannskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Stedlige forhold skjuler utførelse i sluk. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere som normalt forutsatt. Det er fremvist bilde av eier av sluk i forbindelse med rengjøring i desember, men utforming og utførelse ved sluk skjuler membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke utførelsen av membran og overgang mot sluk, da utilstrekkelig utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å redusere faren for fuktinntrengning i våtsonen.

Alderen på membranløsningen tilsier at det er økt risiko for funksjonssvikt og fuktskader, og det bør vurderes oppgradering eller utskifting for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.



Eksempel på manglende fuging ved rørføringer.



Eksempel på hull etter tidligere dusjvegger.



Eksempel på løs sokkelflis ved dusjkabinett.

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Dusjkabinett montert med støttefot på slukrist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist riss/sprekker på toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men riss og sprekker i toalettet kan medføre lekkasjer eller ytterligere skader over tid, noe som kan føre til fuktskader eller redusert funksjon.



Eksempel på riss/sprekk i toalett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader på overflater kan medføre økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



Eksempel på skade i overflaten.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning som rør-i-rør anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast, fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 120 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Enhet plassert i bod og uttak i gang.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Iflg. opplysninger gitt på befaring. Ikke fremlagt samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

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.

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt aktsomhetskart. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke opplyst eller bekreftet at bygget er oppført med radonsperre. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien. Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas og eventuelle tiltak bør avklares med kommunen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Vindfang, 3 Soverom, Bod

Andre bygg: Carport m/bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 550 000**

Markedsvurdering
Leilighet/seksjon beliggende i 2. etasje som endeseksjon mot sørvest, med sentral beliggenhet i etablert og attraktivt boligområde sør i Sortland sentrum.
Gangavstand til bl.a. barnehage, idrettsanlegg, skole samt utmark i umiddelbar nærhet med attraktivt turterreng både sommer og vinter.

Seksjonen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
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	Elvebakken 34D ,8404 SORTLAND 83 m² 2015 3 sov	08-07-2025	3 300 000	**3 275 000**		3 275 000	**36 798**
2	Elvebakken 34C ,8404 SORTLAND 89 m² 2015 3 sov	19-05-2022	3 100 000	**3 200 000**		3 200 000	**35 955**
3	Elvebakken 40A ,8403 SORTLAND 91 m² 2013 3 sov	11-06-2024	3 300 000	**3 370 000**		3 370 000	**34 742**
4	Elvebakken 42C ,8403 SORTLAND 90 m² 2013 3 sov	21-06-2022	3 100 000	**3 050 000**		3 050 000	**33 889**
5	Elvebakken 42A ,8403 SORTLAND 90 m² 2013 3 sov	03-11-2024	3 290 000	**3 200 000**		3 200 000	**33 333**

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.		4 560
Felleskostnad, månedlig avgift til sameiet. Opplysning iht. eier.	Kr.		2 900
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	330 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 650 000**
Carport m/bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Carport m/bod	Kr.		**70 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 720 000**

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.**		**4 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

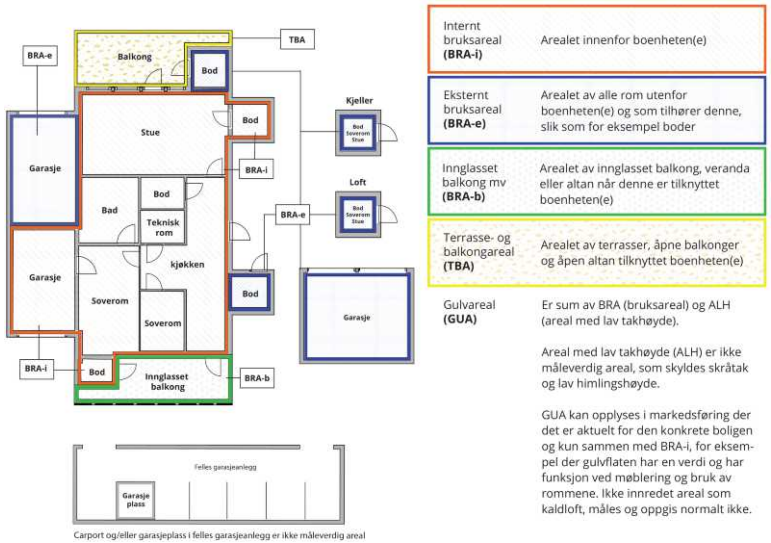
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	96			96	10
SUM	**96**				**10**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Nærmere undersøkelser må til, eventuelt innhente dokumentasjon. Ferdigattest er registrert 02.06.2017, men er ikke fremlagt på befaringenstidspunktet. Fremlagte tegninger er seksjonerings-tegninger for nabobygg hus 5 med frittstående carport i rekke m/bod og det forutsettes at befart seksjon i hus 6 og carport i rekke m/bod er identisk. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering". Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Carport m/bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Areal av carport er ikke medregnet i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Oppgitt areal kun av utvendig bod. Arealer er hentet fra tidligere takst, forutsettes korrekt, men må ansees som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Fremlagte tegninger er seksjonerings-tegninger for nabobygg hus 5 og frittstående carport m/utebod og det forutsettes at befart carport m/bod for hus 6 er identisk. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Ellen-Helene Engkrog Lehn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	374		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvebakken 40D

Hjemmelshaver
Lehn Ellen-Helene Engkrog

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonen/ leiligheten har beliggenhet i bygningens 2. etasje, som endeleilighet mot sørvest, i etablert boligområde ca. 2 km sør for Sortland sentrum.
Fri utsikt til sjø og fjell. Hovedfasade er sørøst vendt.

Dette boligområdet består av flere tilsvarende leilighets-bygg, mens området for øvrig i vesentlig grad består av eneboliger og 2-mannsboliger.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.
"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" er ikke fremlagt og bør generelt kontrolleres mht. evt. plikter og heftelser.
Se sameiets vedtekter for plikter og rettigheter for eierskap av seksjonene.

Sameiebrøk: 1/8.

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

Bebyggelsen

Leilighet/seksjon i bygningens 2. etasje samt carport m/bod i frittstående bygning.

Bolig er i offentlige register registrert som "Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.".

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Iht. eier.

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

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

Beskrivelse
Carport og bod er del av frittstående bygning med carport og bod i rekke (felles for flere boenheter).

Carport i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår), som generelt gir ett normalt helhetsinntrykk, hensyntatt alder. Gulv med asfalt.

Bod i bakre del av bygning (innenfor carport) er utført i uisolerte konstruksjoner, med bl.a. betonggulv, pulttak med papptekking, innlagt strøm, adkomst ved dør fra carport.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Bygning er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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

Elvebakken 40D , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 374
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.01.2026		Fremvist	19	Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	19.01.2026		Fremvist	4	Nei
Situasjonskart	19.01.2026		Fremvist	1	Nei
Statens Kartverk	19.01.2026		Fremvist	6	Nei
Tegninger	19.01.2026	Mottatt seksjoneringstegninger på hus 5. Taksert seksjon er i hus 6	Fremvist	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	13.02.2026	Fremlagt el-kontrollrapport.

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 03.02.2026
Lehn, Ellen-Helene Engkrog

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

Ellen-Helene Engkrog Lehn

Boligen

Elvebakken 40D
8403 Sortland

1870-14/374/0/7

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Løs flis på vegg nede ved gulv, i dusj hjørnet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt flis og satt inn dusjkabinett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Vannlekkasje i tak i naboleilighet april 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Sortland Tak&Membran

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: El-Team

   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikk i forbindelse med oppussing av kjøkken. Montering av spotskinne i stuetak

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Verdi og lånetakst - Takstteam Vesterålen, 15.07.22

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

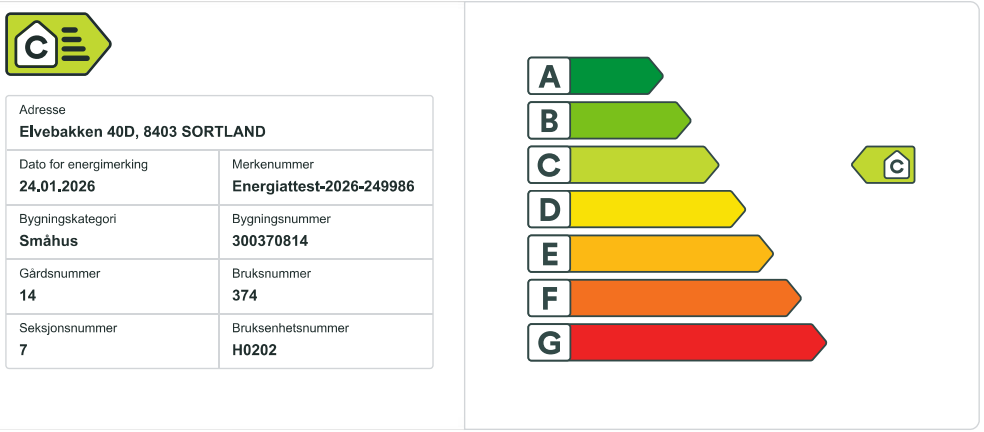
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

enova

Energiattest



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **125,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **149,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 414 kWh**

Elvebakken 40D, 8403 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

SAMEIE-VEDTEKTER

SAMEIET GNR. 14, BNR. 374, 375 og 376 i SORTLAND KOMMUNE.

VEDTEKTER.

§ 1: Sameiet Øvre Myrland 2.

Sameiet Øvre Myrland 2 er Sameiet gnr. 14, bnr. 374, 375 og 376 av Sortland Kommune.

***

Eiendommen gnr. 14, bnr. 374, 375 og 376 i Sortland Kommune ligger i et sameie mellom eierne av de 16 eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner datert 2003, tinglysingsnummer /2003.

***

Bebyggelsen oppføres i henhold til rammetillatelse datert xxxxxxxxx, tillatelse til endring datert xxxxxxxxx og igangsettingstillatelse datert xxxxxxxxx gitt av Sortland Kommune, Byggesaksavdelingen.

***

For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

***

Det vil bli inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av fellesarealer. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.

§ 2: Sameiernes ansvar.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene fordelt etter bestemmelsene etter § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratorisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonslovens § 14. Videre er den enkelte sameier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom plan- og bygningsloven og byggefor-
skriftene følges.
For øvrig henvises til lov av 23.05.1997 om eierseksjoner.

§ 3: Fellesutgifter.

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Felleskostnader som kan henføres til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift herfor, skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelse.

2. Alle andre kostnader fordeles etter sameieloven.

§ 4: Vedlikehold.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Videre påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøte og fordeles etter sameiebrøken.

§ 5: Sameiets styre.

Sameiets styre består av 2 medlemmer og 1 vararepresentant. Styremedlemmene velges for 1 år om gangen.

Vararepresentanten velges for 1 år om gangen. Styrets leder velges for 1 år om gangen blant 2 valgte styremedlemmer ved separat valg på sameiermøte.

Sameiet forpliktes av styrets leder og 1 styremedlem. Har styrets leder forfall forpliktes sameiet av det øvrige styremedlemmet og vararepresentanten i fellesskap.

§ 6: Årsmøte.

Sameiets øverste organ er Sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med minimum 8 / maksimalt 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal sendes alle sameierne.

Det ordinære årsmøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskaper.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret mener det er nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til ekstraordinert sameiermøte finner sted på samme måte som ordinert årsmøte, men om nødvendig kan møtet innkalles med 3 dagers varsel.

I sameiermøte har sameiere stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte ved fullmakt med skriftlig datert fullmakt.

§ 7: Vedtekt.

Dette vedtektsforslag er utarbeidet av Sortland Boliger AS som tiltakshaver, eier og selger av samtlige seksjoner og godkjennes av den enkelte kjøper ved sin påtegning.

Vedtekten kan senere endres av sameiere ved 2/3 – dels flertall på ordinært årsmøte.

Sortland den……

Sameiet Øvre Myrland 2 – 14/375

Vedtas for seksjon nr.

Sortland den……..

Kjøper

Husordensregler for Sameiet Øvre Myrland 2

Organisasjonsnummer: 912 372 472

Opprinnelig vedtatt på møte i sameiet den 24.06.13 og den 07.11.13. Deretter er det gjort noen mindre justeringer/avklaringer på årsmøtet i sameiet den 20.05.21.

Innledning:

Sameiere og beboere skal i felles interesse bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke skades eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter og ordensregler.

Regler:

1. Lyd/støy skal ikke være til sjenanse for naboer. Sameiere og beboere skal utvise ekstra hensyn med tanke på lyd fra kl. 23.00 til 07.00.

2. Kjæledyr er tillatt. Den enkelte eier av kjæledyr plikter å påse at fellesområder holdes fritt for ekskrementer og at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre i sameiet.

3. Fellesutgifter per seksjon betales til sameiet den 20. i hver måned og gjelder da for inneværende måned. Sameiet kan ved behov regulere fellesutgifter påfølgende år. Det kan vedtas ekstraordinære engangsinnbetalinger av felleskostnader dersom det oppstår behov for vedlikehold som må dekkes.

4. Gjesteparkeringene (totalt 5) brukes til korttidsparkering. Hver seksjon er tildelt èn parkeringsplass. Har beboere flere biler, parkeres disse utenfor sameiets områder.

Dato:

Christina With, styremedlem og seksjonseier

Regnskap 2024 for Sameiet Øvre Myrland 2

Org.nr. 912372472

Kommentarer til resultat 2024:
Underskudd på 1337,- skyldes i hovedsak at sameiet ble fakturert for lite kommunale avgifter i første halvår og at denne summen ble lagt til grunn i budsjettet.
En boenhet hadde pr. 31.12.24 betalt 1750,- for mye i felleskostnader, mens en annen boenhet hadde pr. 31.12.24 betalt 250,- for lite i felleskostnader.

Balanse

		31.12.2024
Eiendeler	Bankinnskudd fellesk	46 146
	Utestående	0
	Eiendeler	46 146
Gjeld/EK	Egenkapital 1/1-24	45 982
	Resultat 2024	-1 337
	Egenkapital 31/12/24	44 646
	Lån/skyldig	0
	Gjeld/EK	44 646
	Kontroll	*1 500,00*

Resultat

		2024	
Inntekter:		**Inn**	Utest.
	40A (Hanne)	21 698	
	40B (Sissel)	21 698	
	40C (Malin)	23 448	-1 750
	40D (Ellen)	21 698	
	42A (Endre/Cathrine)	20 250	250
	42B (Frida)	21 698	
	42C (Lisbeth)	26 651	
	42D (Bjørn-Helge)	20 500	
	Renteinntekter bank	0	
	Sum	**177 641**	**-1 500**
Utgifter:	Forsikring	27 305	
	Strøm - Fellesareal	18 115	
	Snøbrøyting	12 360	
	Kommunale avgifter	58 913	
	Renovasjon	39 228	
	Carporter		
	Altibox TV/Internett	7 188	
	Øvrige kostnader	14 369	
	Avskrivning fordringer		
	Sum	**177 478**	
	Resultat	**-1 337**	

PROTOKOLL ÅRSMØTE

Navn på sameiet: Sameiet Øvre Myrland 2
Organisasjonsnummer: 912 372 472

TID: Onsdag 19.02.2025 kl. 17.00
STED: Elvebakken 42C, Lisbeth Holsæter

FREMMØTTE:

Seksjonseier	Adresse	Mobil	Rolle i sameiet
Hanne Prytz	Elvebakken 40A	908 75 372	
Sissel Pedersen	Elvebakken 40B	915 69 923	
Malin Lunga Heireng	Elvebakken 40C	415 04 832	Admin. Facebook
Ellen Engkrog Lehn	Elvebakken 40D	974 60 906	Styremedlem - økonomiansvarlig
Katrine og Endre Makra-Stenkløv	Elvebakken 42A	95777636	
Frida Hansine Gundersen	Elvebakken 42B	452 72 525	
Lisbeth Anette Holsæter	Elvebakken 42C	414 87 407	Styremedlem - økonomiansvarlig
Bjørn-Helge Nygård	Elvebakken 42D	906 02 069	Styreleder - kontaktperson

1) VALG AV MØTELEDER, REFERENT OG PERSONER TIL SIGNERING AV PROTOKOLL

Møteleder: Lisbeth Anette Holsæter
Referent: Ellen Engkrog
Personer som signerer protokoll: Malin og Endre

2) VALG AV NYTT STYRE OG NY KONTAKTPERSON FOR SAMEIET

Styreleder Bjørn ble gjenvalgt.
Styremedlem Lisbeth og Ellen ble valgt i fjor og sitter for 2 år i utgangspunktet.

3) GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 godkjennes av 8 seksjonseiere.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 1337 kr. Inntekter utgjør totalt 177 641 kr.
Ordinære inntekter (felleskostnader): 165 500kr
Altibox: 7188 kr
Lading elbil: 4953 kr
Det ble ikke krevd inn noen ekstraordinære inntekter i 2024 (engangsinnbetalinger).

Kostnader utgjør totalt 177 478 kr.

Resultat

		2024	
Inntekter:			
		Inn	Utest.
	40A (Hanne)	21 698	
	40B (Sissel)	21 698	
	40C (Malin)	23 448	-1 750
	40D (Ellen)	21 698	
	42A (Sandra)	20 250	250
	42B (Frida)	21 698	
	42C (Lisbeth)	26 651	
	42D (Bjørn-Helge)	20 500	
	Renteinntekter bank	0	
	Sum	**177 641**	**-1 500**
Utgifter:	Forsikring	27 305	
	Strøm - Fellesareal	18 115	
	Snøbrøyting	12 360	
	Kommunale avgifter	58 913	
	Renovasjon	39 228	
	Carporter		
	Altibox TV/Internett	7 188	
	Øvrige kostnader	14 369	
	Avskrivning fordringer		
	Sum	**177 478**	
	Resultat	**-1 337**	

Spesifikasjon av øvrige kostnader	
Medlemsskap Huseiernes landsforbund	2 130
Nettbankløsning og gebyrer bank	1 876
Maling	3 788
Lyspærer carport	480
Utgifter sosialt (årsmøte)	95
Avsetting i vedlikeholdsfond	6 000
Totalt	**14 369**

Egenkapitalen i sameiet per 31.12.24 utgjør 44 646 kr. Dette samsvarer ikke med beløpet på bok per 31.12.24 da det var to boenheter som var på forskudd/etterskudd med innbetalinger per 31.12.2024.

Boenhet som var på etterskudd med innbetaling (250kr) per 31.12.24 betalte inn manglende beløp 06.01.25.

Boenhet som var på forskudd med innbetaling (1750kr) per 31.12.24 ble oppdaget ved gjennomgang av regnskap i starten av februar 2025 og er avtalt oppgjort ved innbetaling av felleskostnader i februar.

Ved utgangen av februar 2025 skal alle innbetalinger være ajour. Bakgrunnen for at det ikke ble oppdaget avvik tidligere var at dette skjedde i overgangen mellom forrige og nåværende økonomiansvarlig og det har blitt avglemt å avstemme regnearket mot nettbanken underveis gjennom året.

Balanse

		31.12.2024
Eiendeler	Bankinnskudd fellesk	46 146
	Utestående	0
	Eiendeler	46 146
Gjeld/EK	Egenkapital 1/1-24	45 982
	Resultat 2024	-1 337
	Egenkapital 31/12/24	44 646
	Lån/skyldig	0
	Gjeld/EK	44 646
	Kontroll	*1 500,00*

Det kom innspill om å kutte ekstra bruker i nettbank som utgjør 35kr/mnd. Foreløpig beholdes ekstra bruker, men tas en vurdering på dette til neste årsmøte. Greit at to har tilgang i tilfelle sykdom/bortreist.

Kommunale avgifter var fakturert for lite første halvår, og denne summen var lagt til grunn for budsjett som var satt opp for 2024. Dermed ble budsjettet som var satt for 2024 feil.

VVS Tec har fortsatt brøytingen.

4) ØKNING AV FELLESKOSTNADER

Hvis man ikke øker felleskostnader, går vi mot et negativt resultat på ca. 6500kr.
Det foreslås at felleskostnader økes fra 1.mars.

Det vedtas at fellesutgiftene fra 2000kr til 2300kr for boenhet 42D.
Fellesutgiftene økes fra 2599kr til 2900kr for boenheter 40A-D og 42A-C (inkl. TV/Internett)
Dette utgjør en økning på 300kr pr. boenhet pr. måned, hvorav 200kr er til løpende utgifter og 100kr til vedlikeholdsfond.

5) STATUS VEDLIKEHOLDSFOND

Det ble vedtatt opprettelse av vedlikeholdsfond for sameiet. Innbetaling fra hver boenhet er 250kr per måned. Betales inn som en del av felleskostnadene og overføres fra sameiets ordinære bankkonto til en sparekonto.
Ved utgangen av 2024 var det kommet inn 6000kr i ordinære innbetalinger.
Ved utgangen av 2025 vil det være ca. 30 000kr på konto i ordinære innbetalinger gitt samme innbetaling gjennom hele året.

6) AKTIVITETER GJENNOMFØRT I 2024

Maling av carporter utvendig, rekkverk mellom parkering og leiligheter og rekkverk i trappen ved utebod.

Diverse malearbeid på leilighetsbyggene

Bjørn begynte å rustbehandle beslag på tak og rundt vinduer

Det ble tegnet Altibox-avtale for 7 av 8 leiligheter.

Byttet lyspærer i alle utelys på begge carportene.

7) FREMTIDIG VEDLIKEHOLD I SAMEIET

Løpende vedlikehold (dugnadsarbeid) som må gjøres hvert år:

- Snømåking foran søppeldunker, trapp mellom byggene, postkasser og andre fellesområder
- Årlig vask av søppeldunker for å unngå lukt
- Klipping av plen mot hovedvei (Malin har satt opp robot på gressplenen mellom byggene)
- Rake plenen mot hovedveien (rake finnes i fellesboden)

- Kosting av sand og grus på asfalterte områder og inne i carportene
- Søppelrydding rundt byggene
- Luking av hekk på nedre del av byggene
- Klipping av hekken på nordsiden
- Ta inn/ut vanntrommel og maling (tåler ikke frost)
- Kontrollere tak og renske taksluker
- Carportene kan gjerne spyles innvendig jevnlig (ikke nødvendigvis årlig)
- «Sommerenga» bør lukes for ugress og slås (eksempelvis med humle) en gang i august. Avfallet bør ligge i noen dager og tørke slik at frøene løsner og deretter fjernes avfallet slik at det ikke ligger igjen som gjødsel for ugress
- Alle søyler må males i løpet av vår/sommer

Annet vedlikehold, fremtidig:

- Ytterdører - Ellen må ha ny dør i år.
- "Slamming" på murer rundt om. Spesielt på carportene.
- Utekran (lekker)
- Takrenner
- Problemer med avrenning mellom gulv/tak balkong Bjørn
- Maling
- Bord rundt vinduer mot sør

Det kjøpes inn maling som står i uteboden for bruk på utvendig kledning. Hver enkelt kjøper inn ønsket malekost(er).

Det renner vann ned på glasset på verandadør hos Hanne, dette må sjekkes opp i.

Vi fortsetter å brukes Facebook-gruppen til å holde hverandre oppdatert på hva som er blitt gjort av maling og annet vedlikehold.

Det sjekkes opp angående takrenner. Er det behov for å skifte og hvordan farge og materiale skal takrenner være. Dette er langsiktig.

Setter av tid til en felles gjennomgang rundt byggene i vår for å lage en liste over hva som skal gjøres/males.

8) BELYSNING FELLESOMRÅDER

Det er veldig mørkt i trappa ved uteboden og området mellom carporter, samt på sørenden av carport 42 ved gjesteparkering.

Det etterlyses mulighet for at lys inne i carporter kommer på ved bevegelse uavhengig av dagslys. Per i dag går de over fotocelle sammen med utelys.

- Det er enighet om at det monteres opp lys mellom carportene og på sørsiden av carporten på gjesteparkering.

9) SOMMERSAMLING

Skal vi gjennomføre sommersamling i år?

- Avtales nærmere - prøve å få til en ettermiddag midt i uken før fellesferien.

Hvem vil ha ansvaret for å sette dato og fordele oppgaver?

10) ANDRE SAKER

- Renovasjon – Ellen har snakket med Reno-Vest angående nye søppeldunker. De har ikke bestemt hvordan de skal gjøre med sameier, slik at vi ikke kommer til å få ny dunker med det første.
- Finne ut angående sensor i carporter – Lisbeth sjekker hvordan lysene er koblet og hvordan det eventuelt kan kobles om slik at de ikke går på samme sensor som utelysene.

Møteleder:

_____

Lisbeth A. Holsæter

Møtedeltaker 1:

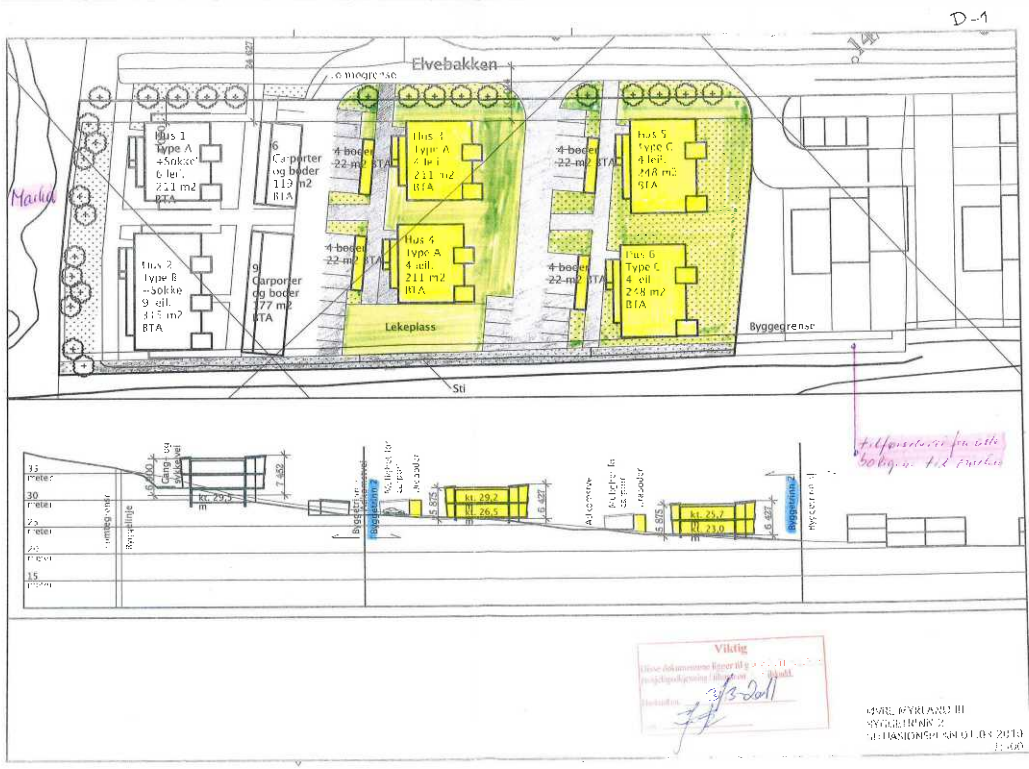
_____

Malin Lunga Heireng

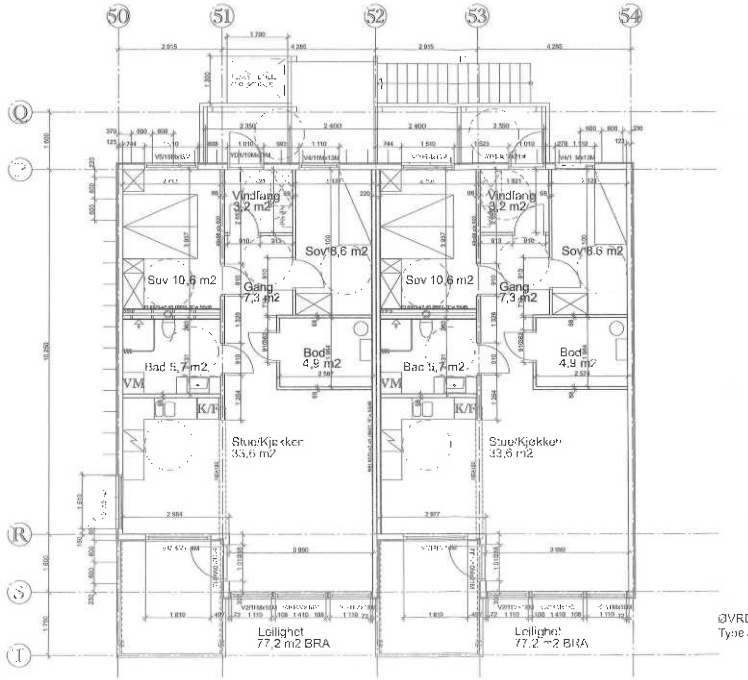
Møtedeltaker 2:

_____

Endre Makra-Stenkløv



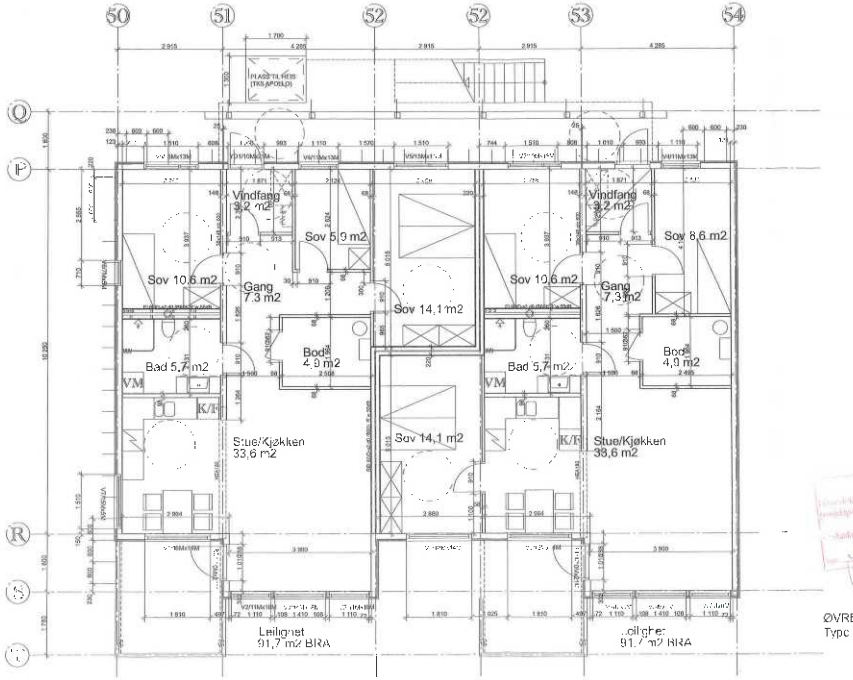
E - 1



ØVRE MYRLAND II - Byggetrinn 2
Type A; Hus 3 og 4. 1:75
22.02.2011

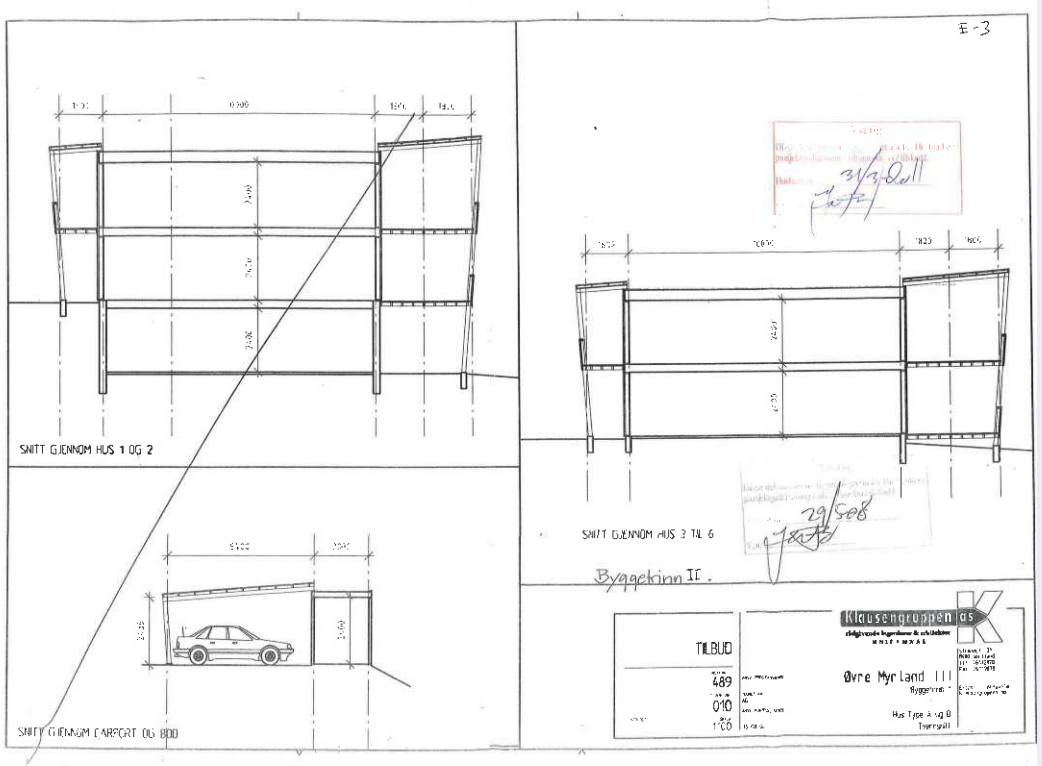
1 og 2. etg. lilla

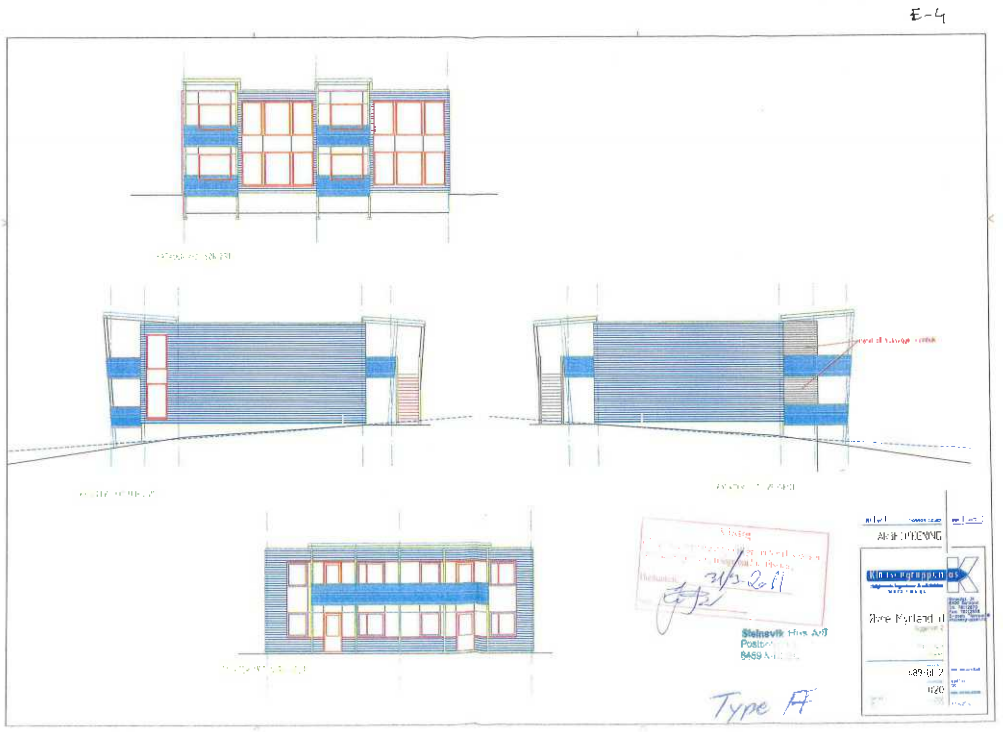
I - 2

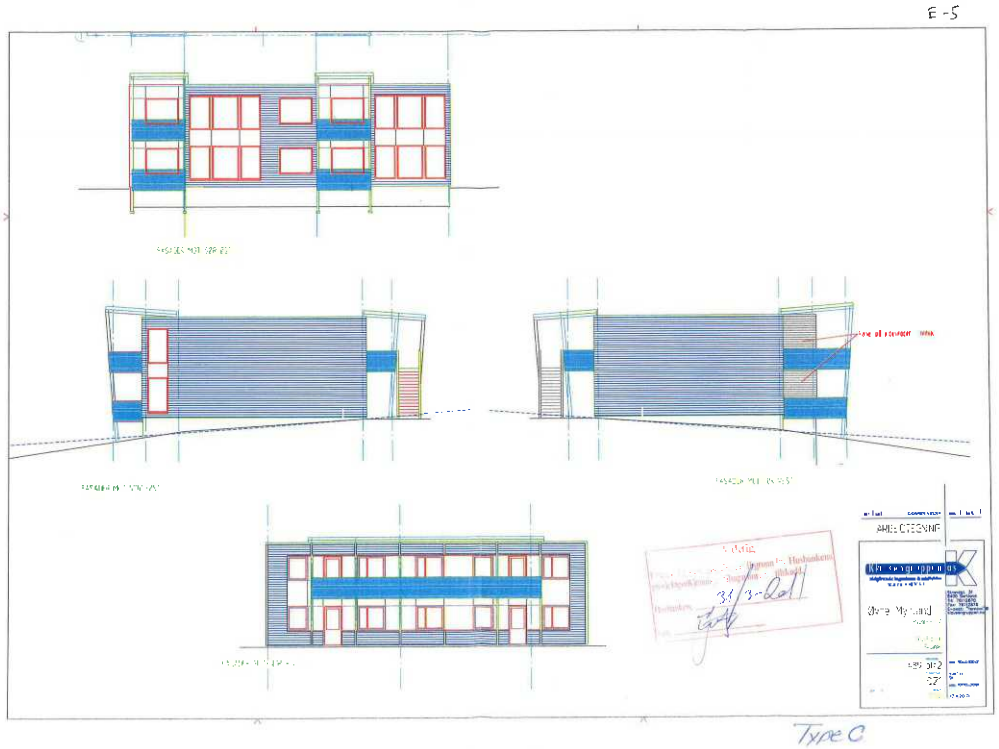


ØVRE MYRLAND II, Byggetrinn 2
Type C; Hus 5 og 6. 1:75
22.02.2011

1 og 2. etg. lilla


E-3
SNITT GJENNOM HUS 1 OG 2
SNITT GJENNOM HUS 2 TIL 6
SNITT GJENNOM CARPORT OG BOD
Byggetrinn II.
TILBUD
489
010
1:100
Klausengruppen as
Øvre Myrland III
Hus Type A og B
Tønsnes


E-4
Type A



Sortland kommune
TEKNISKE TJENESTER

Dato:	02.06.2017	Deres dato:
Saksbehandler:	Kato Lund	10.05.2017
Direkte telefon:	76 10 91 18	Deres ref.:
Arkivsak:	11/986	
Journalpost:	17/9020	

Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Postboks 240

8459 MELBU

GNR. 14, BNR. 374 - FERDIGATTEST, HUS 5 OG HUS 6

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.05.2017.

Tillatelse til oppføring av to firemannsboliger ble gitt 19.09.2011.
Den dokumentasjon som er fremlagt i søknaden om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 (SAK10) gis ferdigattesten for tiltaket.

Det er gjennomført befaring, og kontrollert at pålegg i midlertidige brukstillatelser er etterkommet. Påleggene omfattet finplanering av veier og gårdsplass, og ferdigstillelse av lekeplass.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Henvendelser i saken kan rettes til saksbehandler Kato Lund på telefon 76 10 91 18, eller e-post: kato.lund@sortland.kommune.no

Med hilsen

Kato Lund
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Klausengruppen AS Postboks 385 8401 SORTLAND

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

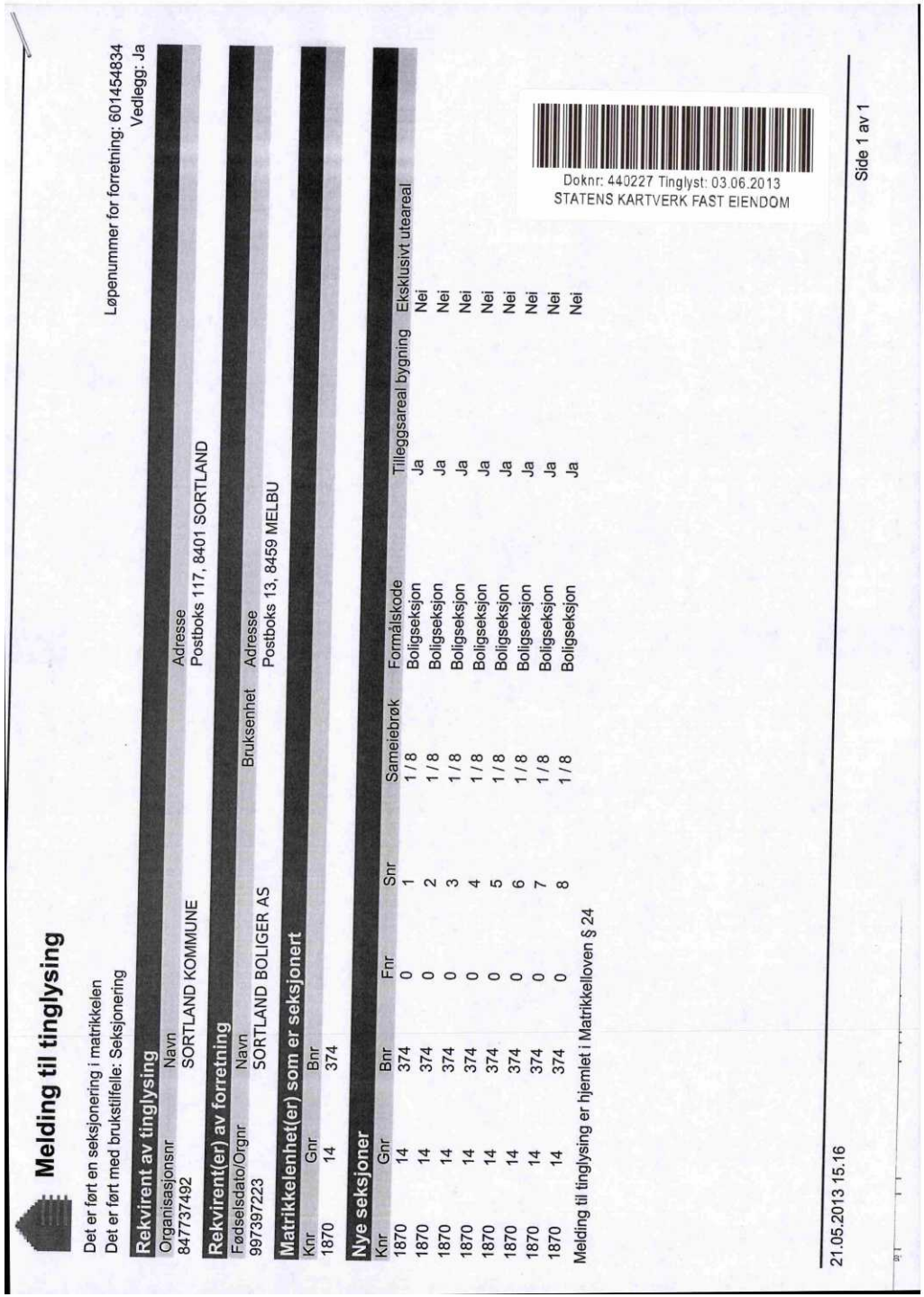
(1) Avsender (forvaltningsorgan)	**Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)	
Sortland kommune Postboks 117 8401 Sortland e-post: postmottak@sortland.kommune.no	(2) Dato 02.06.2017	**(3)** Vedtaksreferanse 17/9020
(4) Mottaker (navn og adresse) Steinsvik Hus & Entreprenør AS Postboks 240 8459 MELBU	**(5)** Klageinstans Fylkesmannen i Nordland	

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtaket De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan de klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk **(1)**. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk **(5)**.
Klagefrist	Klagefristen er tre -3- uker fra den dag De mottar dette brevet. Eller det tidspunkt De eller Deres representant er gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere – Hvilket vedtak De klager over, jf. rubrikk **(3)**. – Årsaken til at De klager. – Den eller de endringer som De ønsker. – Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Så fremt det ikke fremgår av vedtaket at det ikke gis oppsettende virkning av vedtaket.
Rett til å se saksdokumentene og kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i Forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk **(1)**. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekst- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter Forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk **(5)**) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningens side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Særlige opplysninger:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/440227/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 12:05



Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Sortland Boligers As	
Adresse: Pb. 13	
Postnr. / Poststed: 8459 Melbu.	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 997397223 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1870	Sortland	14	374		1-8

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
997397223	Sortland Boliger As	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 8 = nevner: 8

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.

Dato	Rekvirentens underskrift
22.04.13.	Sortland Boliger As. Ulv-E. Steinsvik.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ 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) ☒ 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 avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ 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) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sortland 22.04.13.	Sortland Boligers As Ulv-E. Steinsvik	

Dato	Rekvirentens underskrift
22.04.13.	Sortland Boliger As. Ulv-E. Steinsvik.

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/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
14	374			

Dato	Stempel og underskrift
23/5-13	[illegible] Solvang

Noter:

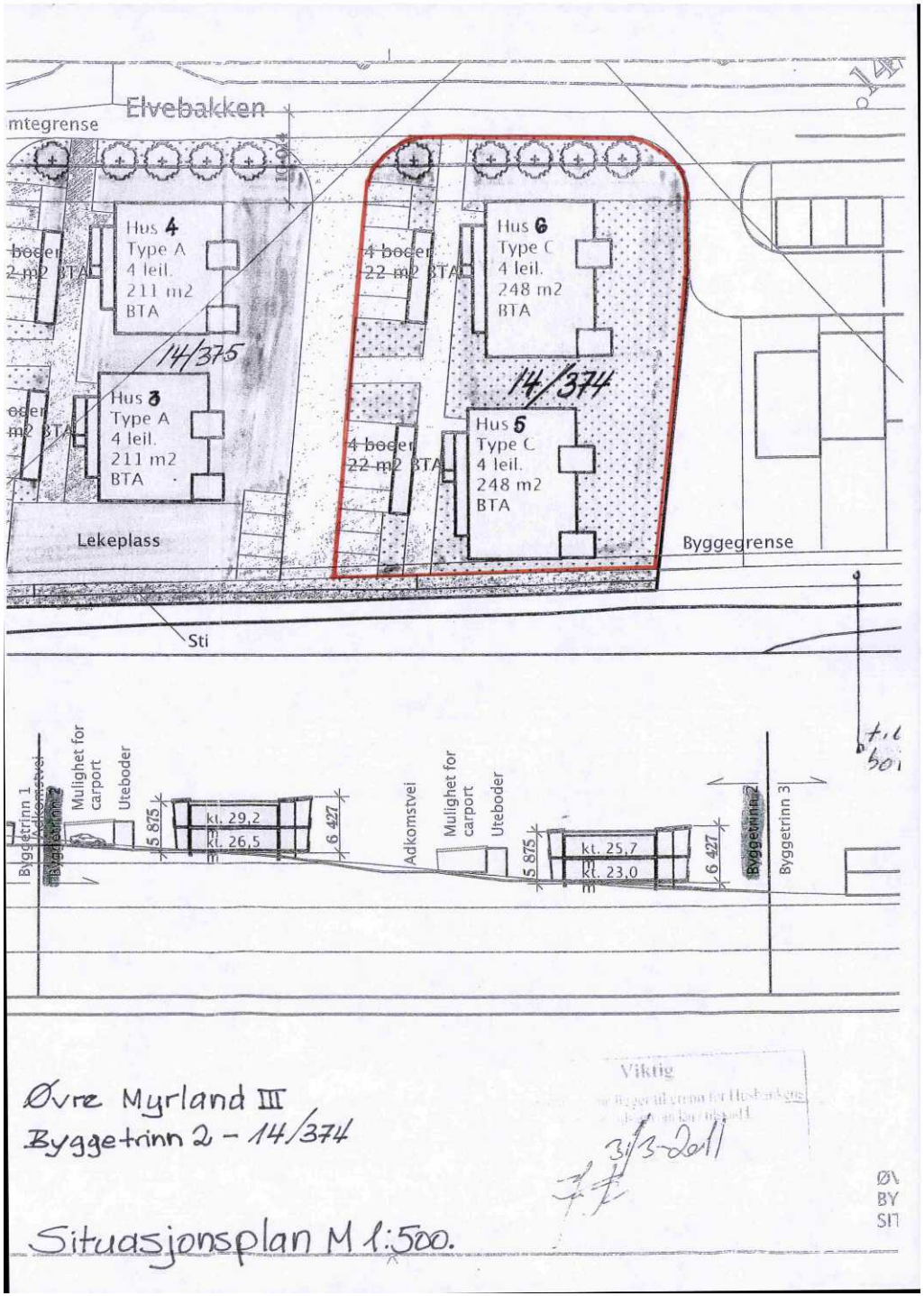
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det 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. Heller 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.

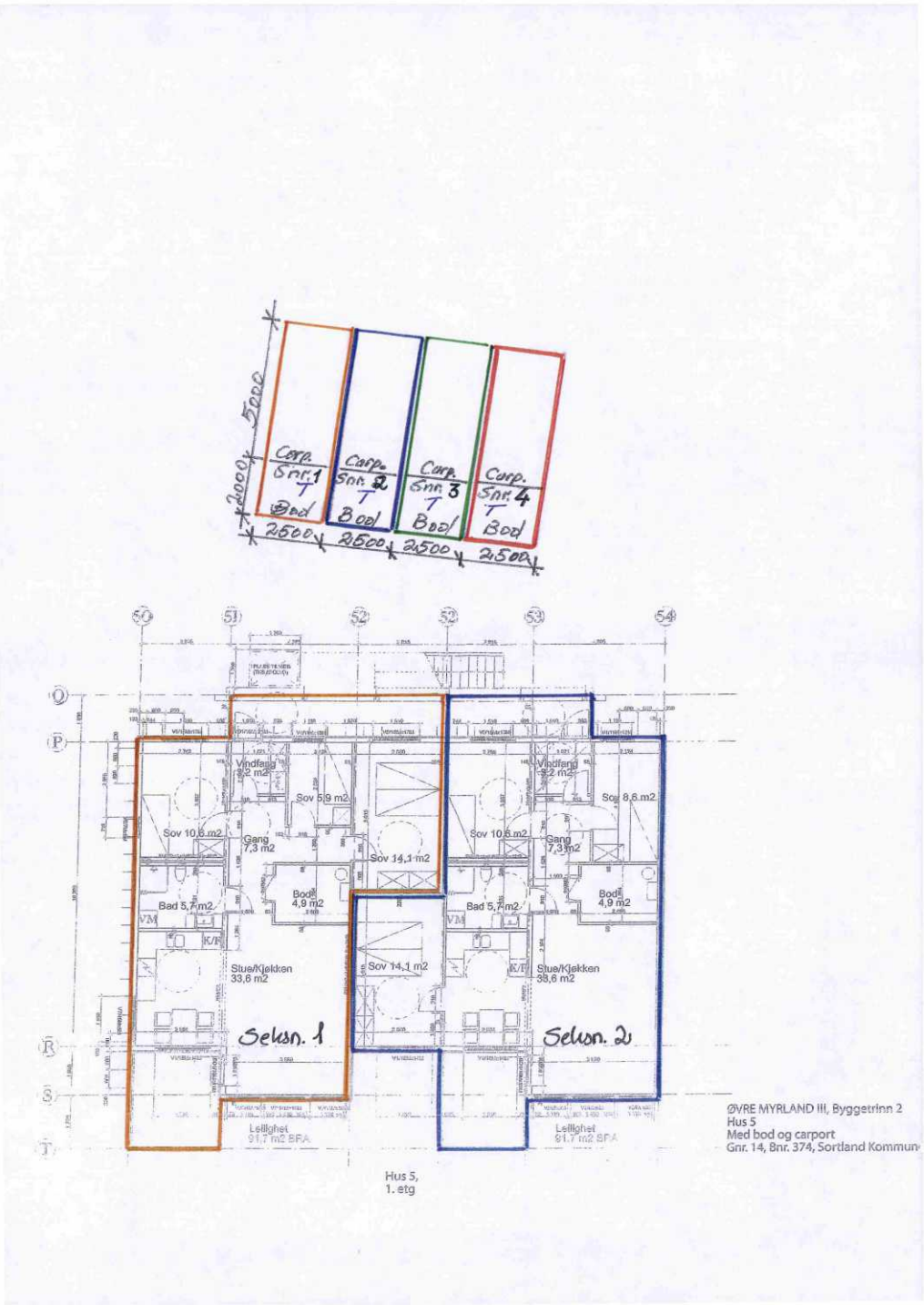
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

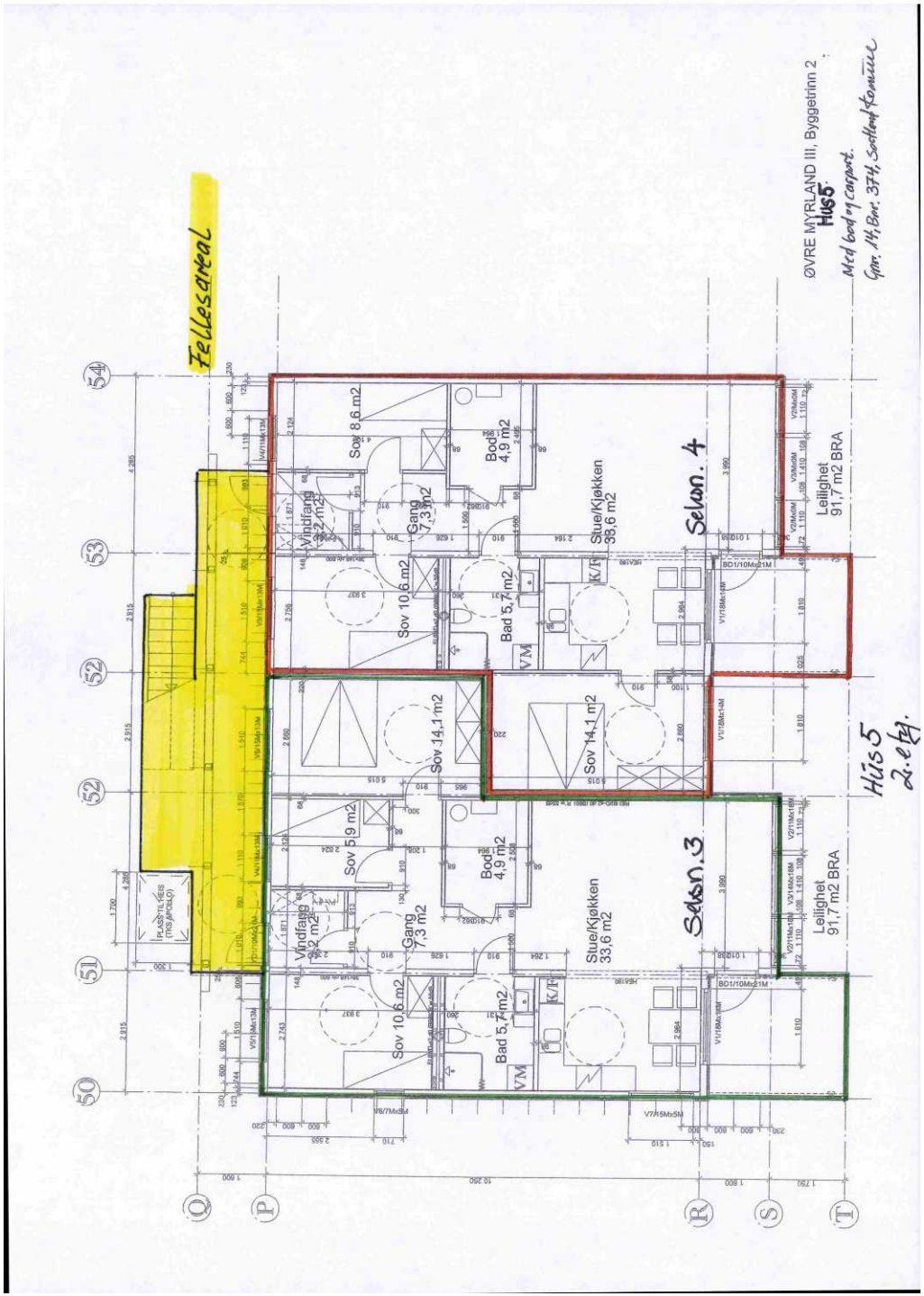
Dato	Rekvirentens underskrift
22.04.13	Sotland Bolyer As. Alv-E. Steinsvik

Nr. 703034 Sam & Stenersen Protokm AS, Oslo 5-1999/10-2005 RF

Side 3 a




Carp. Snr. 1 T Bod
Carp. Snr. 2 T Bod
Carp. Snr. 3 T Bod
Carp. Snr. 4 T Bod
2000
5000
2500
2500
2500
2500
Vindfang 2,2 m2
Sov 5,9 m2
Sov 8,6 m2
Sov 10,6 m2
Gang 7,3 m2
Sov 14,1 m2
Bad 5,7 m2
Bod 4,9 m2
VM
K/P
Stue/Kjøkken 33,6 m2
Selsn. 1
Selsn. 2
Leilighet 91,7 m2 BRA
ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
Hus 5
Med bod og carport
Gnr. 14, Bnr. 374, Sortland Kommune
Hus 5,
1. etg

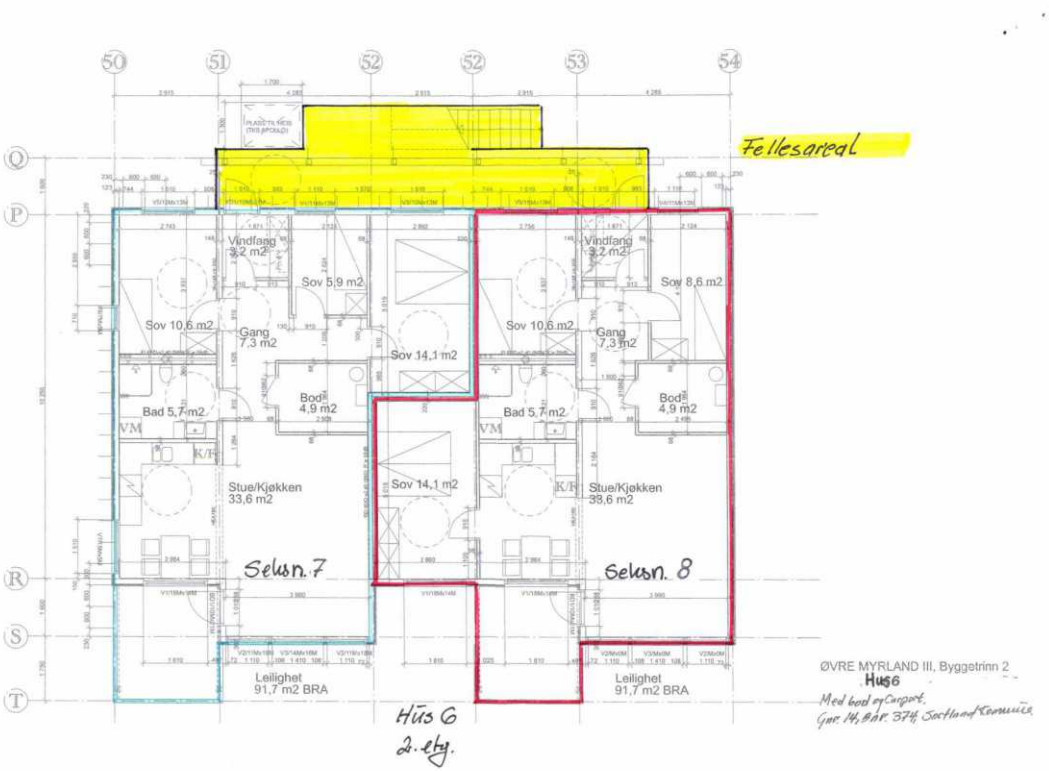

Fellesareal
ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
Hus 5
Med bod og carport.
Gnr. 14, Bnr. 374, Sortland Kommune
Sov 8,6 m2
Bod 4,9 m2
Vindfang 2,2 m2
Gang 7,3 m2
Stue/Kjøkken 33,6 m2
Selsn. 4
Leilighet 91,7 m2 BRA
Sov 10,6 m2
Bad 5,7 m2
VM
K/P
Sov 14,1 m2
Sov 5,9 m2
Selsn. 3
Hus 5
2. etg.





ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
Hus 6
Med bod og carport
Gnr. 14, Bnr. 374, Sortland Kommune

Hus 6,
1. etg



Hus 6
2. etg.

ØVRE MYRLAND III, Byggetrinn 2
Hus 6
Med bod og carport.
Gnr. 14, Bnr. 374, Sortland Kommune

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.
SORTLAND	103/2006	14374	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	14	374	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	1627.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	10.11.2006
Rekvirent	ULF-E. STEINSVIK
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 14, BNR 363. DELINGEN ER GODKJENT AV MYNDIGHET 23.10.06, SAK 266/06 PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	13.11.2006	OTTAR SKOG	ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dbnr. 7323 den 7/16 2006
Gebyr betalt med kr. 1548,-
Dok.avgift betalt med kr. 0
Sortland kommune

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601454834
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
847737492	SORTLAND KOMMUNE	Postboks 117, 8401 SORTLAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
997397223	SORTLAND BOLIGER AS	Postboks 13, 8459 MELBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

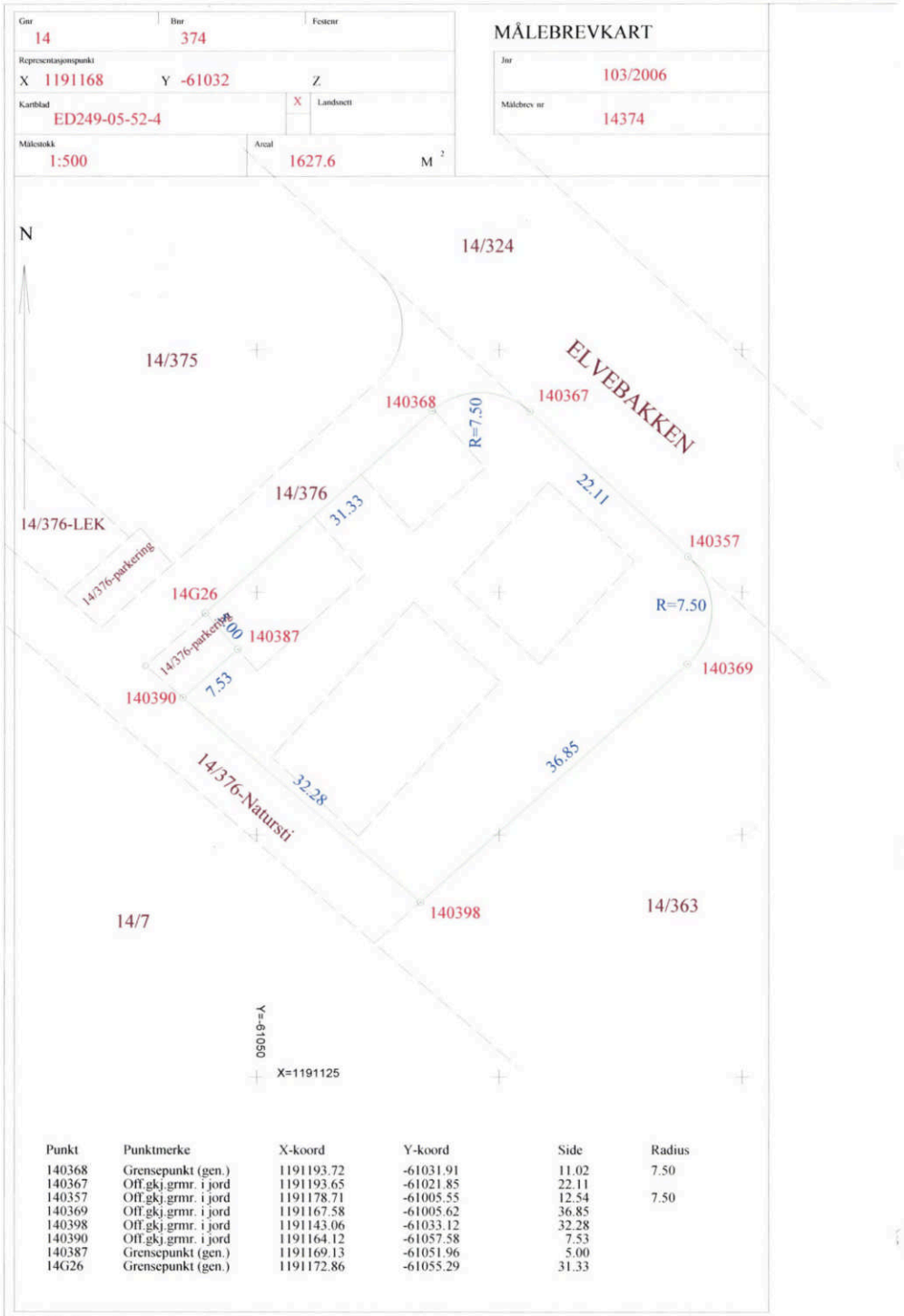
Knr	Gnr	Bnr	Bruksenhet
1870	14	374	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1870	14	374	0	1	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	2	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	3	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	4	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	5	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	6	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	7	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
1870	14	374	0	8	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 2012221
- 3 JUNI 2013
STATENS KARTVERK



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	03.06.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/8	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	21.05.2013 21.05.2013	J13/684	Tinglyst 06.06.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebakken 40D	H0202	14/374/0/7	92	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Elvebakken 40 D **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300370814		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	02.06.2017

1: Bygning 300370814: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 02.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	366
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	366
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	182
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.09.2011	21.05.2013	
Midlertidig brukstillatelse	24.05.2013	19.11.2013	
Ferdigattest	02.06.2017	02.06.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebakken 40D	H0202	14/374/0/7	92	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	183	0	183	0	0	0
H01	2	183	0	183	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 14/374

Bruksnavn		Beregnet areal	1625.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1627,6
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

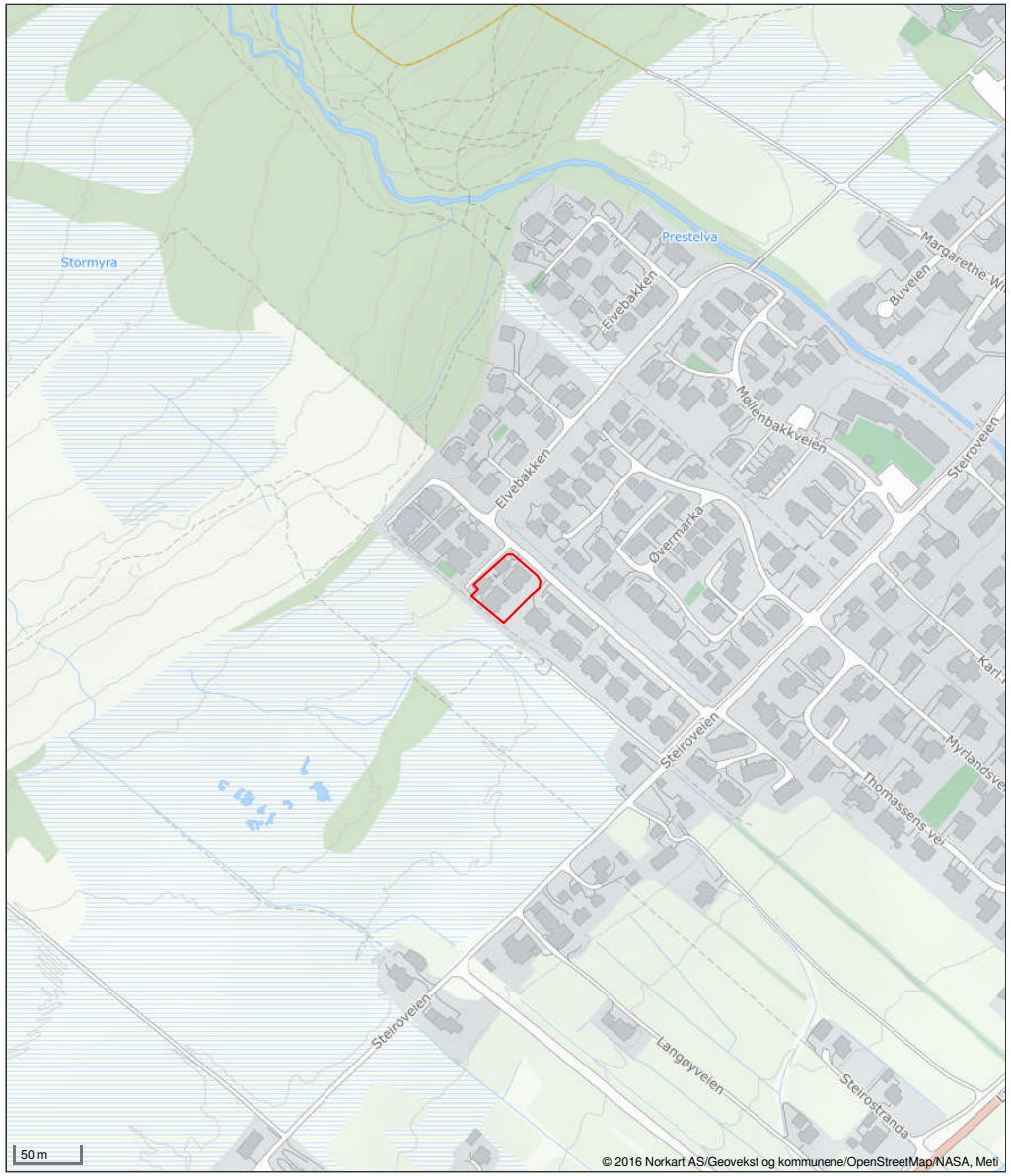
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618834.37	515370.03	0	Ja	1625.7	

Utskriftsdato: 20.01.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/374//



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.

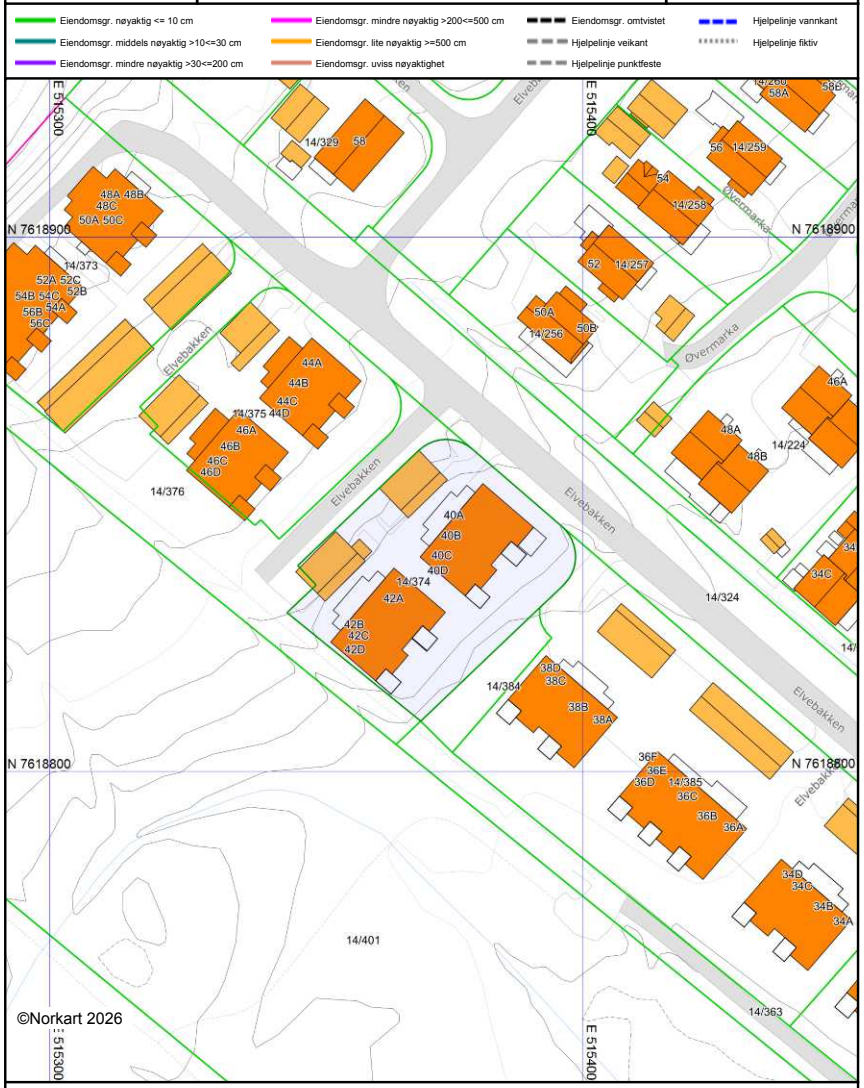
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/374/0/7
Adresse: Elvebakken 40D
Dato: 20.01.2026
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.

Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/374/0/7
Adresse: Elvebakken 40D
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

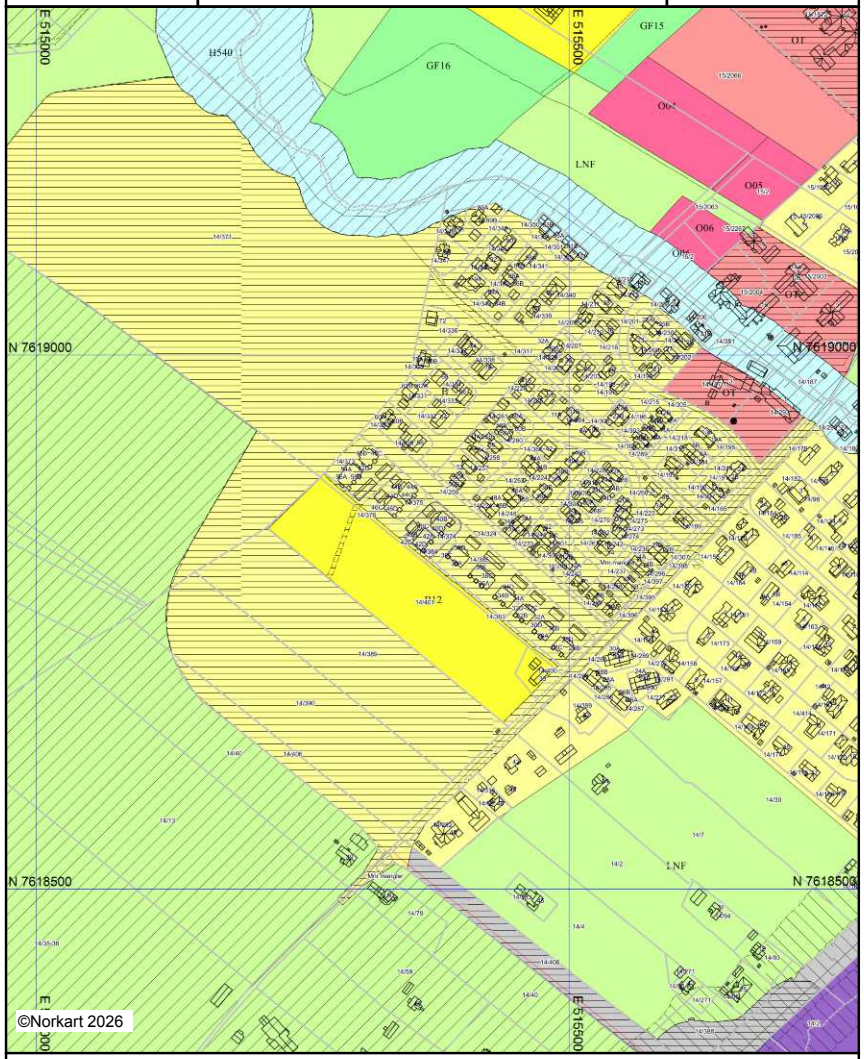
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/374/0/7
Adresse: Elvebakken 40D
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC66	255-204-0	0-20-100-0	E4B600	228-182-0	6-17-96-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-40-0	FFFF66	255-255-51	0-0-5-0
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	102-102-0	0-20-80-60
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-33-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-102	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	996CCC	153-102-204	25-50-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	25-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utevoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	663366	102-51-102	15-40-0-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC66 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E4B600 / FFFFFF	228-182-0 / 255-255-255	6-17-96-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-33-66-40
Luftfart	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	23-0-0-31
Hovedmelt for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-33-66-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-33-66-40
Parkering	2080	B4B4B9	180-180-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasé for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	0-153-204	80-30-0-20
Farleder	6230						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	6477FF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-25-0-20
Drikkevann	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF / FFFFFF	204-255-255 / 255-255-255	20-0-0-0 / 0-0-0-0	6477FF / FFFFFF	102-255-255 / 255-255-255	60-0-0-0 / 0-0-0-0

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H510_3		FF0000, Red fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 150	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 420, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H510_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2 / H720_2		000000/FF0000,svartrød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring.
KpDetaljeringSone (Vidarefering av reg.plan)	910	H-Kantlinje		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men redusser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol	Symbol-beskrivelse Lengde (mm)	Mellomrom (mm)	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød)
	Vertsiv	Vertsiv	Vertsiv	Vertsiv
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1 2 3	1 2 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ...TYPESAMFLINJE											
Fjernveg	1121	0,40	2,5	3,6	1,8	1,5						
Hovedveg	1122	0,35	1,8	2,7	1,2	0,9						
Samleveg	1124	0,25	1,2	1,7	0,85	0,45						
Adkomstveg	1125	0,20	0,5	0,8	0,25	0,25						
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7						
Sykkelveg	1131	(Ø 0,20		1	0,4	0,7						
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5						
Skitrekk [1]	1143	0,10					0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2	1,5	0,5		0,4							
Sporveg	1152	0,20	0,6	1,0	0,3		0,5							
Taubane [1]	1155	0,20												
Kollektivtrasé	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0			
Skipsled	1161	0,3		0,8		0,5								
Småbåtled	1162	0,2		0,5		0,4								
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3		1								
KpJuridiskLinje/ ...KPJURLINJE														
Byggegrense	1111	0,35		2,0		2,0			RGB 153-153-153					
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0		2,0			RGB 153-153-153					
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0		2,0			RGB 153-153-153					
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0		2,0			RGB 153-153-153					
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0		2,0			RGB 153-153-153					
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0		2,0								
Markagrense (gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (marikalloven))	1163	0,35		5,0		2,0			RGB 0-153-0					
KpInfrastrukturLinje/ ...KPINFRASTRUKTURLINJE														
Vann	1165	0,1		2,0		1,0								
Avløp	1166	0,1		2,5		0,5								
Kraftledning	1167	0,25		3,0		1,5								
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0		0,5								

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdselPunkt/ ...TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

SORTLAND KOMMUNE

GEODATA

Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg. Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendomspunkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

  Vurdering av punkt nr.2;
  Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).
  Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpepunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata

Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7619855,18	516985,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			92,31	Ikke hjelpelinje		10	
2	7619886,01	516898,16	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20	
			45,10	Ikke hjelpelinje			
3	7619901,08	516855,65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			25,49	Ikke hjelpelinje		Ingen nøyaktighet	
4	7619909,60	516831,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			7,68	Ikke hjelpelinje		13	
5	7619917,19	516832,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,05	Ikke hjelpelinje			
6	7619911,49	516848,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			59,95	Ikke hjelpelinje			
7	7619891,46	516905,41	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	
			27,11	Ikke hjelpelinje			
8	7619882,41	516930,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			59,09	Ikke hjelpelinje			
9	7619862,67	516986,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,64	Ikke hjelpelinje			

ELVEBAKKEN 40D

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka skole Linje 845	**7 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**17 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 33 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	**7 min** 0.7 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	**7 min** 2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**7 min** 3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**8 min** 3.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Sortland	**12 min**
Bjørklundveien 4	**16 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

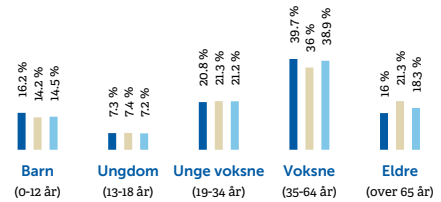
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	**5 min** 0.5 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	**11 min** 1 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**17 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**12 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**5 min** 2.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

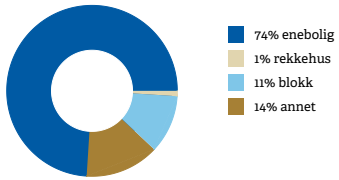
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill	**9 min** 0.8 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**17 min** 1.6 km
Frisk Sortland	**6 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**6 min**

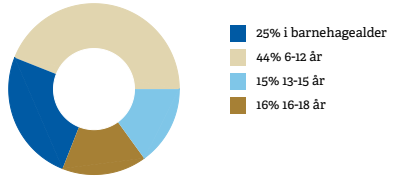
BOLIGMASSE



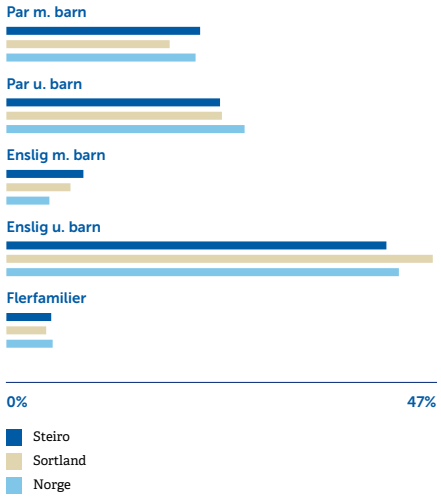
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**5 min**
Apotek 1 Blåbyen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



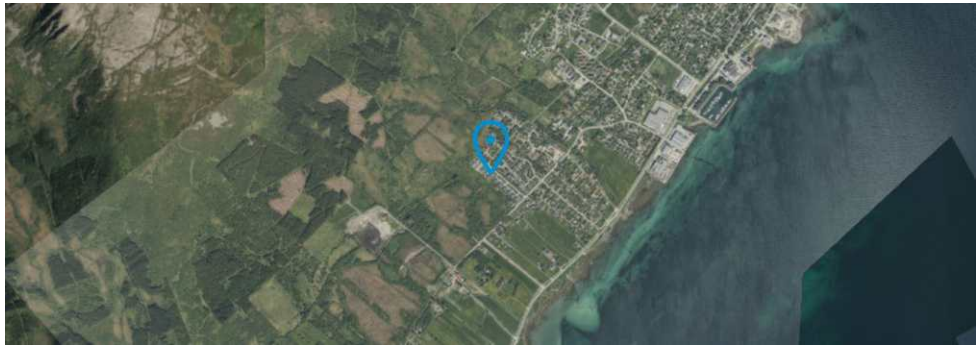
FAMILIESAMMENSETNING

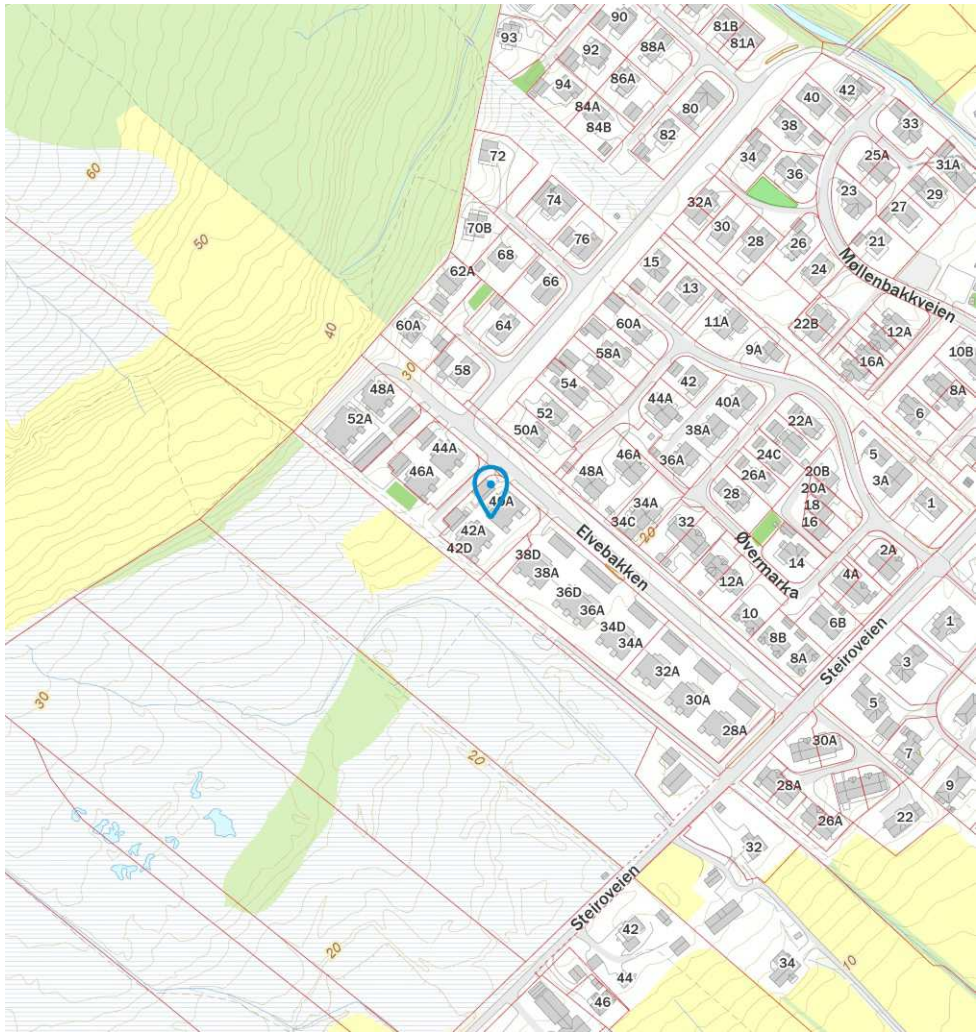


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260002 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Elvebakken 40D, 8403 Sortland.
Gnr. 14, Bnr. 374, Snr. 7, 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: 19260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.03.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no