

Velkommen til

Sørhamna 21C, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørhamna 21C
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 650 000,-
Omkostninger	kr	142 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 792 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 123,-

BRA/BRA-i	163 / 136 m²
Soverom	4
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2000

Energimerke D

EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Sørhamna 21C - en romslig og innholdsrik selveierleilighet over to plan med flott beliggenhet ved småbåthavna sør for Sortland sentrum.

Her bor du i et maritimt og trivelig område med nydelig utsikt over Sortlandsundet.

Leiligheten tilhører Sameiet Sørhamna 18-22 og byr på hele 136 m² BRA-i med lyse oppholdsrom, praktisk kjøkken, bad/wc, vaskerom, flere soverom og gode boder. Loftet gir ekstra fleksibilitet med to soverom, bod og toalettrom - perfekt som gjesterom, hjemmekontor eller egen sone for familien.

Det medfølger også garasjeplass i rekke i sameiets felles garasjeanlegg. En lettstelt og innholdsrik bolig med god plass og en attraktiv beliggenhet nær sjøen.

Velkommen til en trivelig visning!

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!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sørhamna 21C, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1965, Snr. 12, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 650 000,-
Omkostninger	kr	142 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 792 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 802 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 141 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 142 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 136,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift eiendomsskatt pr. seksjon. Andre kommunale avgifter faktureres via sameiet.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 123,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av renovasjon, vann og avløp, feiing/brøyting, strøm, renhold, forsikring, regnskap, leie maskiner, vedlikehold heis og div. vedlikehold.

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
Sparebank 1 Regnskapshuset, org.nr. 851987142
tromso@snnregnskap.no tlf. 78455901
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: 136 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 163 m²
TBA: 7 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i rekke, jfr seksjoneringsbegjæring. Gjesteparkering på anviste plasser.

Lading av el-bil/hybrid:
Selger opplyser at det ble installert opplegg til elbillader i garasjen i 2023. Lader må kjøpes privat. Det fremkommer av opplysninger fra styreleder at det er et uttak og at ladestrøm blir fakturert pr. termin.

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

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

Sameiebrøk
73/958

Sameiets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1965, SORTLAND kommune.
Tomtestørrelse 1 240 m². Felles eiet somt for sameiet. Beregnet areal ihht. matrikkelrapport fra kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Flott tomt med fin utsikt til havet og gode solforhold. Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen og grøntanlegg.

Byggeår
2000 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
Leilighet
3. etasje
BRA-i 93 m²: Spisestue, stue m/trapp, kjøkken, bad /wc, vaskerom, soverom, soverom 2, bod

Loft
BRA-i 43 m²: Gang m/trapp, soverom/ loftstue, soverom 2, bod, toalettrom

Garasje i rekke
BRA-e 27m²: garasje, bod

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.

I følge kommunen foreligger det ikke godkjente plantegninger av leiligheten. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens innredning er godkjent. Dagens bruk stemmer med plantegninger i vedlagte seksjonsbegjæring. Kjøper overtar derfor ansvar og risiko knyttet til hvorvidt dagens bruker er godkjent.

Standard
Leiligheten fremstår med god standard og normal slitasje fra byggeår 2000.

Kjøkken:
Innholdsrik kjøkkeninnredning. Hvite, slette fronter på hoveddel med overskap, underskap og høyskap. Integrerte hvitevarer med kjøleskap og integrert vin-skap. Benkeplate i svart stein med integrert koke-topp. Slette fronter i heltre på kjøkken-øy med skuffer og integrerte hvitevarer med komfyr, micro og kaffemaskin i børstet stål fra Miele. Kjøkken-øy har topp-plate i svart stein. Ventilator-hette med avtrekk.

Bad:
Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder. Panel med spotter i tak. Moasikk-flis i flere farger på vegger. To flislagt nisjer med spott på vegg i dusj-sone. Flis på gulv med varmekabel. Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel. Smøre-membran og sluk mot vegg i dusj-sone. Baderoms-innredning med dobbel servant i servant-skap og høyskap på begge sider med slett front. Speil og lys. Flislagt vegg for vegg-montert toalett. Dusj-sone med armatur og hånd-dusj på vegg samt dusj integrert i tak. To håndkle-varmere på vegg. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår. Slett, malt tak. Malt strie-tapet på vegger. Flis på gulv med varmekabel. Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel. Smøre-membran og plast-sluk. Vaskeroms-innredning med slette fronter, benke-skap med kum og overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Malte takplater. Malte plater på vegger. Gulvbelegg på gulv. Gulv-montert wc og servant i servant-skap samt overskap med speil og lys.

Innvendige overflater:
Malte takplater i tak. Vegger med tapet og med malte overflater. Gulv med parkett og flis. Flis med varmekabel på i vindfang. Flis på gulv i kjøkken. Bjelkelag mellom etasjene. Innvendig trapp fra hovedetasje til loft hovedetasje i malt tre. Malte, profilerte dører.

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank:
200 l bereder montert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslukkeapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: En del slitasje på dekke og på maling på gelender.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Sprekk i fliser mot inngangsdør i vindfang/hall. En del slitasje på laminat-gulv på loft.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. En del mindre slitasje i trinn.
- Innvendige dører: Slitasje på dør-håndtak til bad. For øvrige dører; TG1.
- Varmtvannstank: Bereder mer enn 20 år.
- 3. Etasje, kjøkken, overflater og innredning: Integrert koke-topp er delvis defekt.
- 3. Etasje, vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG-IU:
- Utvendig, taktekking:
- 3. Etasje, bad /wc, tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- 3. Etasje, vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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. 29. Boligen har garasje.

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

Selger av boligen er et AS, og selger har har ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har derfor i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta nærmere undersøkelser.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Yttertak tekket med stålplater.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isolerglass i tre-karmer fra byggeår. Vindu på et soverom i 3. etg. fra 2023.

Dører:
Fabrikkmalt ytterdør m/ glass. Balkong-dør som skyvedør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra stue på 7 m² med rekkverk i tre.

Garasje:
Garasje, som del av garasjeanlegg med garasjer i rekke (felles for flere boenheter), er utført med støpt plate på mark med ringmur. Takbjelker pålagt stålplater. Takrenner og nedløp i stål. Murte vegger som er utvendig pusset. Murte skille-vegger. Liggende, malt utvendig kledning. Garasjeport i stål med motor. Innlagt strøm og lys.

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
Sørhamna byr på en attraktiv og maritim beliggenhet like sør for Sortland sentrum. Her bor du i et rolig og etablert område med småbåthavna som nærmeste nabo og lett tilgang til sjø, turområder og naturskjønne omgivelser. Fra leiligheten har du flott utsikt over Sortlandsundet og gode solforhold. Samtidig er det kort avstand til sentrum med butikker, servicefunksjoner, skole, barnehage og kollektivtilbud. Et område som kombinerer nærheten til byen med en skjermet og sjønær atmosfære.

Adkomst
Fra Sortland sentrum kjører du sørover på Fv. 82 mot Strandområdet. Følg veien mot Sørhamna, og ta inn til venstre ved Småbåthavna. Leiligheten ligger i enden av veien, merket med nr. 21 C. Det er skiltet og lett tilgjengelig, med parkeringsmulighet i sameiets felles garasjeanlegg.

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

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

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

Viktig informasjon
Selger er et selskap og har ikke bebodd eiendommen. Det er derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Det er likevel innhentet og utfylt egenerklæringsskjema basert på tilgjengelig dokumentasjon og informasjon selskapet har hatt tilgang til. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten grundig før budgivning, og foreta en særlig nøye besiktigelse av eiendommen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 10.11.00.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Strandpromenade, veger, parkeringsplasser, parkanlegg og lekeplasser skal ferdig opparbeides.
- Øvrige arbeider som ikke er utført, jfr. vilkår i tillatelse sak 93/99.
- Undergang E10.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Garasje:
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge 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
Elektrisk oppvarming.

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
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

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 boligformål i henhold til Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027, med planID 2014001, datert 03.09.2015 .

Området er registrert å ligge innenfor rød støysone i kommunedelplanen.

Gjeldende reguleringsplan for området er bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan, Sørhavna, bebyggelsesplan med planID 1997122, datert 06.11.1997. Eiendommen er av denne regulert til blokkbebyggelse. Deler av felles areal er avsatt til felles veg, lekeareal og garasje. I henhold til kommunedelplan for Sortland skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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.
kr 1 014 565,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 058 260,-.

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
Nobelsystemer Scandinavia AS og Aleksander Storvestre

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 4211
Dato: 06.09.2000
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146 / 1916
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Sørhamna 18-22:
- Sameiet består av 15 boligseksjoner.
- Seksjon 12 har seksjonsbrøk 146/1916
- Styreleder er Tom Dahl, tlf. 95194931.
- Ihht. vedtektene er dyrehold tillatt.
- Sameiet hadde et overskudd på 169 146,82 kroner i 2024.
- Budsjett for 2026 foreligger ikke p.t.

Det følger av brev fra styret i sameiet, datert 02.12.2025 at det pågår en uenighet i sameiet om fordeling av husleie og felleskostnader. Saken har sin bakgrunn i at enkelte beboere mener at husleien tidligere ikke har vært beregnet etter korrekt fordelingsnøkkel. Styret har fått utarbeidet forslag og vurderinger, og saken har vært behandlet på både ordinære og ekstraordinære årsmøter. Kjøper overtar risiko for eventuelle økonomiske konsekvenser i denne sammenhengen.

Fordelingsnøkkelen som gjelder i dag er ikke endret, og følger vedtak gjort på årsmøte i 2023.

Uenigheten gjelder hvordan ulike kostnader skal fordeles mellom sameierne, og en gruppe beboere har engasjert advokat. Sameiet har også engasjert egen advokat for å ivareta sameiets interesser. Saken er fortsatt ikke løst, og det arbeides med en avklaring.

Sameiet har hatt advokatutgifter både i 2024 og 2025, og det forventes at det vil komme kostnader også fremover inntil saken er avklart. Disse kostnadene fordeles mellom sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Styret opplyser at de håper på en løsning uten rettslig prosess, men kan ikke utelukke at saken kan ende i retten, noe som i så fall kan medføre ytterligere kostnader for sameiet.

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll

•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 29-10-2025.

Boligselgerforsikring
Selger er et selskap (juridisk person) og kan etter gjeldende vilkår ikke tegne boligselgerforsikring. Som følge av dette kan kjøper heller ikke tegne boligkjøperforsikring. Kjøper gjøres derfor oppmerksom på at handelen gjennomføres uten forsikringsordningene som normalt tilbys ved omsetning mellom private parter. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i all tilgjengelig dokumentasjon og foreta en nøye besiktigelse av eiendommen før budgivning.

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 29.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.11.2025
Energiattest, datert 10.11.2025
Vedtekter, datert 2023
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 25.06.1999
Midlertidig brukstillatelse, datert 10.11.00.
Seksjonering, datert 21.08.2000
Matrikkelrapport, datert 18.10.2025
Grunnkart, datert 20.10.2025
Kommuneplan, datert 03.09.2015
Reguleringsplan, datert 06.11.1997
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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































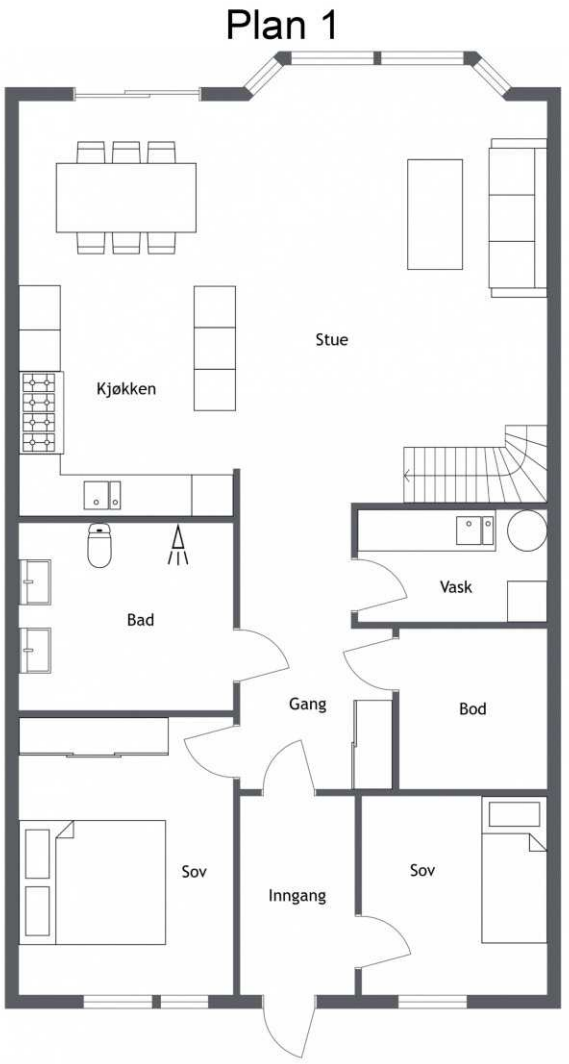







2
3
4
5
6

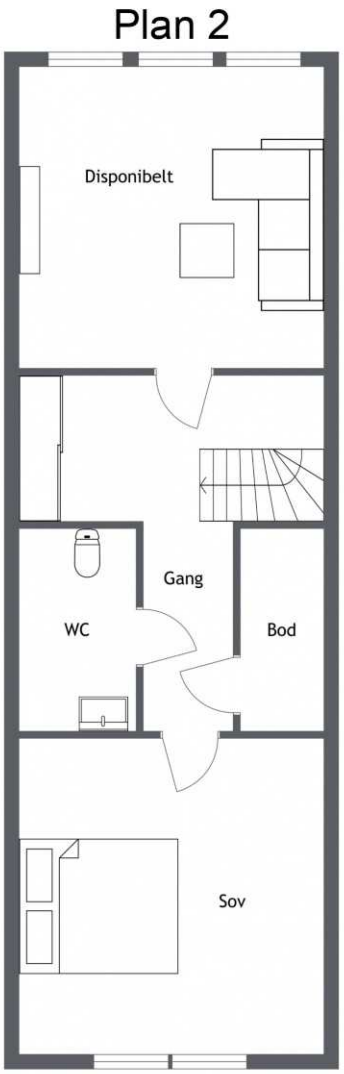
Plantegning



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.

Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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.

Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1965, snr. 12

Markedsverdi

5 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1928 **Referansenummer:** CJ2003

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
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

Leilighet i 3. og 4. etg. med normal slitasje.

Innholdsrik og velutstyrt kjøkkeninnredning.

Velutstyrt og påkostet bad/wc.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med stålplater.

Vinduer med 2 lags isolerglass i tre-karmer fra byggeår.
Vindu på et soverom i 3. etg. fra 2023.

Fabrikkmalt ytterdør m/ glass.

Balkong-dør som skyvedør i tre med glass med utgang fra stue.

Veranda med utgang fra stue på 7 m2 med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater i tak.

Vegger med tapet og med malte overflater.

Gulv med parkett og flis.

Flis med varmekabel på i vindfang.

Flis på gulv i kjøkken.

Bjelkelag mellom etasjene.

Innvendig trapp fra hovedetasje til loft hovedetasje i malt tre.

Malte, profilerte dører.

Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.

Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.

Panel med spotter i tak.

Moasikk-flis i flere farger på vegger.

To flislagt nisjer med spott på vegg i dusj-sone.

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel.
Smøre-membran og sluk mot vegg i dusj-sone.

Baderoms-innredning med dobbel servant i servant-skap og høy-skap på begge sider med slett front.
Speil og lys.

Flislagt vegg for vegg-montert toalett.

Dusj-sone med armatur og hånd-dusj på vegg samt dusj integrert i tak.

To håndkle-varmere på vegg.

Mekanisk avtrekk.

Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.
Slett, malt tak
Malt strie-tapet på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel.
Smøre-membran og plast-sluk.

Vaskeroms-innredning med slette fronter, benke-skap med kum og overskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innholdsrik kjøkkeninnredning.

Hvite, slette fronter på hoveddel med overskap, underskap og høy-skap.
Integrerte hvitevarer med kjøleskap og integrert vin-skap.

Benkeplate i svart stein med integrert koke-topp.

Slette fronter i heltre på kjøkken-øy med skuffer og integrerte hvitevarer med komfyr, micro og kaffemaskin i børstet stål fra Miele.
Kjøkken-øy har topp-plate i svart stein.

.
Ventilator-hette med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på loft;
Malte takplater.
Malte plater på vegger.
Gulvbelegg på gulv.
Gulv-montert wc og servant i servant-skap samt overskap med speil og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

200 l bereder montert på vaskerom.

Sentralstøvsuger.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m²
Totalpris	5 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

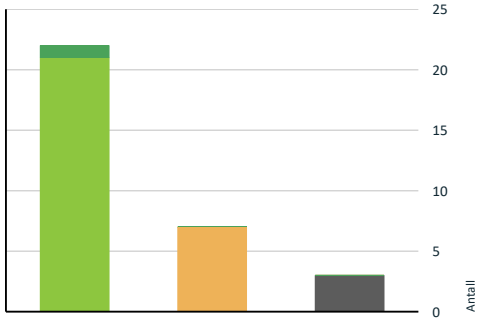
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

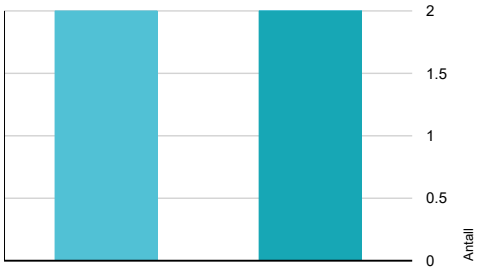
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad /wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar

Anvendelse

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med stålplater.
Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i tre-karmer fra byggeår.
Vindu på et soverom i 3. etg. fra 2023; TG0.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt ytterdør m/ glass.
Balkong-dør som skyvedør i tre med glass med utgang fra stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på 7 m2 med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på dekke og på maling på gelender.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dekke kan rengjøres og oljes og gelender kan males.





Slitasje på gelender.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Malte takplater i tak.
Vegger med tapet og med malte overflater.

Gulv med parkett og flis.

Flis med varmekabel på gulv i vindfang.

Flis på gulv i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sprekk i fliser mot inngangsdør i vindfang/hall.
En del slitasje på laminat-gulv på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Gulvet med flis fungerer med avviket, men kan etter hvert skiftes ut.
Laminat-gulvet på loft fungerer med avviket, men kan etter hvert skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Slitasaje på laminat-gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjene.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra hovedetasje til loft hovedetasje i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

En del mindre slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Tiltak:

Heltre trinn kan slipes og males.

Kostnadsestimat: Under 20 000





En del slitasje i trinn

TG 2 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på dør-håndtak til bad.
For øvrige dører; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør-håndtak kan males/skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.

Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD /WC

Generell

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for vurdering.



Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD /WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel med spotter i tak.

Moasikk-flis i flere farger på vegger.

To flislagt nisjer med spott på vegg i dusj-sone.



3. ETASJE > BAD /WC

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel.

3. ETASJE > BAD /WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøre-membran og sluk mot vegg i dusj-sone.



3. ETASJE > BAD /WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms-innredning med dobbel servant i servant-skap og høy-skap på begge sider med slett front.
Speil og lys.

Flislagt vegg for vegg-montert toalett.

Dusj-sone med armatur og hånd-dusj på vegg samt dusj integrert i tak.

To håndkle-varmere på vegg.







Tilstandsrapport



Hondkle-varmere.

3. ETASJE > BAD /WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD /WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Malt strie-tapet på vegger.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeroms-innredning med slette fronter, benke-skap med kum og overskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Innholdsrik kjøkkeninnredning.

Hvite, slette fronter på hoveddel med overskap, underskap og høy-skap.
Integrerte hvitevarer med kjøleskap og integrert vin-skap.

Benkeplate i svart stein med integrert koke-topp.

Slette fronter i heltre på kjøkken-øy med skuffer og integrerte hvitevarer med komfyr, micro og kaffemaskin i børstet stål fra Miele.
Kjøkken-øy har topp-plate i svart stein.

.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Integrert koke-topp er delvis defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Koke-topp må repareres/fornyes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Integrert koke-topp i stein-plate hvor koke-toppen er defekt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator-hette med avtrekk.



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft;
Malte takplater.
Malte plater på vegger.
Gulvbelegg på gulv.



Tilstandsrapport



LOFT > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Gulv-montert wc og servant i servant-skap samt overskap med speil og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

200 l bereder montert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder mer enn 20 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på bakgrunn av at berederen fungerer i dag.
På bakgrunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke opplyst.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/136 m²

Boligbygg med flere boenheter : Spisestue, Stue m/trapp, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 4 Soverom, 2 Bod, Hall m/trapp, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 650 000

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 5 800 000

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	**5 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 650 000**

Markedsvurdering
Selveierleilighet 3. og 4. etasje i Sørhamna, like ved småbåthavn sør for Sortland sentrum.
Utsikt utover Sortland-sundet.
Sortland er kommunesentret i Sortland kommune og regionsenter i Vesterålen
Gangvei til skoler, barnehager og nærbutikker, kommunale kontorer.

innholdsrikt og velutstyrt kjøkken.

Velutstyrt og påkostet bad/wc.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørhamna 5A ,8403 SORTLAND 101 m²	2002	3 sov	03-12-2024	4 600 000	**5 050 000**		5 050 000	**48 558**
2	Sørhamna 7B ,8403 SORTLAND 102 m²	2002	3 sov	08-04-2025	4 700 000	**5 000 000**		5 000 000	**47 619**
3	Sørhamna 2C ,8403 SORTLAND 143 m²	2002	3 sov	10-05-2023	5 950 000	**5 950 000**		5 950 000	**41 608**
4	Sørhamna 21C ,8403 SORTLAND 127 m²	2000	4 sov		5 200 000	**5 100 000**		5 100 000	**40 157**
5	Sørhamna 8B ,8403 SORTLAND 100 m²	2000	3 sov	09-04-2024	4 150 000	**4 150 000**		4 150 000	**39 904**
6	Sørhamna 18A ,8403 SORTLAND 102 m²	2000	3 sov	18-07-2024	4 400 000	**4 200 000**		4 200 000	**38 889**

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
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

Felleskostnader , anslått av takstmannen.	Kr.		7 500
Kommunale avgifter, Eiendomsskatt , anslått av takstmannen.	Kr.		16 500
Vedlikeholdskostnader , anslått av takstmannen.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**39 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 900 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 300 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 800 000**

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

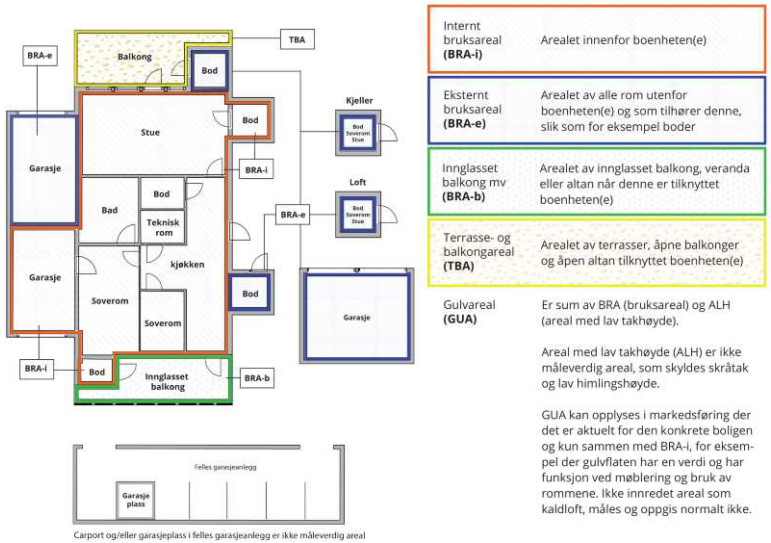
Hva er måleverdig areal?

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 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

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	93			93	7
Loft	43			43	
SUM	**136**				**7**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Spisestue, stue m/trapp, kjøkken, bad /wc, vaskerom, soverom, soverom 2, bod		
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bod, toalettrom		

Kommentar

Veranda på 7 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	131	5
Garasje	0	27

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1965		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørhamna 21C

Hjemmelshaver
Nobelsystem Scandinavia AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet 3. og 4. etasje i Sørhamna, like ved småbåthavn sør for Sortland sentrum.
Utsikt utover Sortland-sundet
Sortland er kommunesentret i Sortland kommune og regionsenter i Vesterålen
Gangvei til skoler, barnehager og nærbutikker, kommunale kontorer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Solåpen tomt med fin utsikt til havet.
Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen og grøntanlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje;
Støpt plate på mark med ringmur.

Takbjelker pålagt stålplater.
Takrenner og nedløp i stål.
Murte vegger som er utvendig pusset.
Murte skille-vegger.
Liggende, malt utvendig kledning.
Garasjeport i stål med motor.

Innlagt strøm og lys.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.10.2025		Gjennomgått	11	Nei

Sørhamna 21C , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1965
1870 SORTLAND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.11.2025
Storvestre Aleksander R

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

Aleksander Storvestre

Boligen

Sørhamna 21C
8403 Sortland

1870-15/1965/0/12

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan 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**

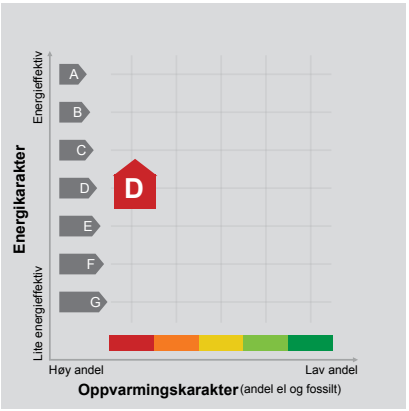
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Sørhamna 21C
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1965
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19297373
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-188695
Dato	10.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

PROTOKOLL

ÅRSMØTE I SAMEIET SØRHAMNA 18-22, Sortland
MANDAG 24. MARS 2025 KL 1900

STED: Thon Partner Hotel, Sortland

Til stede for:

Leilighet 18 A:	Roar Skjervengen og Sissel Jensen	
Leilighet 18 B:	Jan Johansen	
Leilighet 18 C:	Leif Klausen og Randi Iversen	
Leilighet 19 A:	Eva Wessel Ottem	
Leilighet 19 B:	Ronald Johansen	
Leilighet 19 C:	Johnny og Helle Karlsen	
Leilighet 20 A:	Kjersti S. Paulsen	
Leilighet 20 B:	Einar Nilsen og Reidun Myhre Dale	
Leilighet 20 C:	Tom Dahl og Sigrun Dahl	
Leilighet 21 A:	Finn Liland	IKKE TILSTEDE
Leilighet 21 B:	Espen Lydersen og Lene Lydersen	
Leilighet 21 C:	Richard Storvestre	IKKE TILSTEDE
Leilighet 22 A:	Sveinung Høines	
Leilighet 22 B:	Ottar og Inger Toresen	
Leilighet 22 C:	Inger Torbjørnsen -	fullmakt til Tom Dahl (godkjent)

SAKSLISTE:

1/25 Godkjenning av innkalling og saksliste
Vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes (enstemmig)

2/25 Valg av møteleder
Vedtak: Som møteleder velges Tom Dahl (enstemmig)

3/25 Valg av to til å underskrive protokoll
Vedtak : Leif Klausen og Ronald Johansen (Enstemmig)

4/25 Orientering om konflikt mellom sameiet og en av seksjonseierne
Orienteringen gis på møtet

Vedtak: Saken tas til orientering (Enstemmig)

5/25 Regnskap 2024
Regnskapet følger vedlagt og vil bli gjennomgått på årsmøtet.
Revisors beretning leses opp på møtet.

Johnny Karlsen gjennomgikk regnskapet da Leif Torbjørnsen er syk.

Vedtak: Regnskap for 2024 godkjennes (Enstemmig)

6/25 Vedlikeholdsplan 2025
I tillegg til «småvedlikehold» planlegges det å bytte noe bordkle som det er råte i på heishuset. Det er også planen å fortsette med verandaene i første omgang i 3. etg. Det er lagt inn et beløp i budsjettet (og inngår i beregnet husleie), men kostnadene er høyst

usikre og man må ikke bli overrasket om det blir nødvendig å hente inn penger fra seksjonseierne for å få ferdigstilt det som må gjøres i 2025. En annen utfordring er å få tak i firma som gjør jobben.
Styret må derfor vurdere underveis hva og hvor mye det er forsvarlig å gjøre i 2025.
Styreleder gav mer utfyllende info.

Vedtak: Vedlikeholdsplan for 2025 tas til orientering (Enstemmig)

7/25 Budsjett 2025/husleie 2025
Budsjett presenteres på årsmøtet.

Vedtak: Budsjett 2025 godkjennes. Følgende blir husleien fra april 2025 :
Type I: Kr 5.286,- ,18c og 22c Type II: Kr 4.504,- ,19c og 20c og 21c Type III: Kr 4.054,- 18a, 22a, 22b, 18b
Type IV: Kr 3.462,- , 21a, 20a, 19a, 21b, 20b, 19b

Enstemmig vedtatt.

8/25 Valg
Det ble fremmet utsettelsesforslag vegne av
Jan og Bodil Johansen, Kjersti S. Paulsen, samt Inger og Ottar Toresen slik:

«Ekstraordinært årsmøte med valg av nytt styre, vara og revisor, tidspunkt fastsettes når sak 4/25 er avsluttet».

Vedtak: Forkastet mot 3 stemmer

Valgkomiteens forslag ble så lagt frem:

Tom Dahl	styreleder	velges for 1 år
Lene Lydersen	sekretær	ikke på valg i 2025
Johnny Karlsen	styremedlem	velges for 2 år
Roar Skjervengen	varamedlem	velges for 2 år
Leif Klausen	revisor	velges for 2 år

Fra noen i sameiet ble det kritiser at ikke forsalget var sendt ut på forhånd, dette tok styret til seg.

Vedtak:

Tom Dahl	styreleder	velges for 1 år
Lene Lydersen	sekretær	ikke på valg i 2025
Johnny Karlsen	styremedlem	velges for 2 år
Roar Skjervengen	varamedlem	velges for 2 år
Leif Klausen	revisor	velges for 2 år

Vedtaket var enstemmig.

9/25 Avslutning
Denne saken ble tatt etter sak 10/15
Styrets leder avsluttet møtet. Ingen vedtak.

10/25 Innmeldte saker

1. Vedtektsendring (innsendt av Jan og Bodil Johansen, Kjersti Strandskog Paulsen og Inger og Ottar Toresen)
Inntil for 2 år siden var det 3 representanter i styret. Da ønsket styret å få regnskapsfører inn i styret, men styret har siste året ønsket å være 3 representanter.

Innstilling: Vedtektsendring «Sameiet velger ett styre som består av 3 representanter og en vara».

Vedtak: Forslaget fikk 2 stemmer og falt.

Sortland, 24. mars 2025

L. Klausen
Leif Klausen

Ronald Johansen
Ronald Johansen

Tom Dahl
Tom Dahl
Styrets leder

VEDLEGG: Ingen

RESULTATREGNSKAP 2024
SAMEIET SØRHAMNA 18-22 ABC
Org.nr 992 574 666

INNTEKTER:		***Nøkkeltall 2024***	***Nøkkeltall 2023***
Husleieinntekter	-	***659 569,00***	***547 306,00***
Renteinntekter	-	***10 938,00***	***6 590,00***
Sum inntekter	-	***670 507,00***	***553 896,00***
UTGIFTER:			
Advokathonorarer		***32 250,00***	
Ekstraordinære utgifter blokka			***458 288,18***
Vedlikehold blokka Note 1		***102 406,80***	***154 887,15***
Regnskap/Styrehonorar		***33 055,00***	***26 652,00***
Vann/Avløp Note 2		***92 388,45***	***60 346,97***
Renovasjon		***68 978,00***	***65 018,00***
Snørydding/Strøing		***19 028,00***	***18 659,00***
Strøm		***12 112,60***	***13 132,60***
Heis/Telenor		***27 580,63***	***13 938,88***
Forsikring Note 3		***73 132,00***	***62 508,00***
Vask heishuset		***17 539,00***	***15 348,00***
Planter, Plenklipping, bensin, gjødsel		***16 132,20***	***13 294,00***
Diverse		***6 239,00***	***3 473,00***
Bankgebyr		***518,50***	***678,31***
Sum utgifter		***501 360,18***	***906 224,09***
RESULTAT (Overskudd)(Underskudd)	-	***169 146,82***	***352 328,09***
Balanse:			
Bankinnskudd 0101		***368 437,17***	***720 765,26***
Overskudd 2024 (Underskudd 2023)	-	***169 146,82***	***352 328,09***
Egenkapital pr 3112		***537 583,99***	***368 437,17***

SØRTLAND, 4.mars 2025

Rene Lyckersen Tom Dahl

BEREGNING AV HUSLEIE - BUDSJETT 2025

| KOSTNADER | FORDELING BRØK | FORDELING ANDEL 4/15 | | |

Vedtekter for Sameiet Sørhamna 18-22 ABC

Grunnbokbetegnelse: GNR. 15 BNR. 1965 i Sortland Kommune

§ 1 Sameiet velger et styre på inntil 4 personer med vara og en revisor

§ 2 Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0600

§ 3 Balkonger, vindusrammer, terasser og inngangspartier inngår som en del av
Fasaden , og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra sameiet.

§ 4 Banking av tepper, matter, etc. Kan ikke gjøres fra balkong eller svalgang slik
At det sjenerer andre eierseksjoner. Det er tillatt å rengjøre egen balkong med
Høytrykksspyler eller vannslange. Fra andre og tredje etasje må det på forhånd varsles
dem som bor under. Etter at jobben er utført, plikter sameiet å ta ei befaring med berørte
Beboer/beboere for å forvisse seg om at spylevann er fjernet. Det samme gjelder svalgang.

§ 5 Ytterdøren til trapp huset skal være låst 24 timer i døgnet. Alle som går gjennom ytterdøren
må sørge for at den blir låst. Garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.

§ 6 Arbeid/vedlikehold av fellesarealer tas på dugnad, så fremt ikke annet er avtalt.
(se vedtekter for sameie avtale vaktmestertjenester)

§ 7 Parkering til hinder for øvrig ferdsel eller på plenen er forbudt. Sameierne plikter
Å gjøre oppmerksom på sameiets parkeringsbestemmelser.

§ 8 Dyrehold er tillatt, men sameier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell, og at det ikke
Er til sjenanse for andre beboere. (bruk pose)

For Styret

Tom Dahl

Revidert årsmøte 2023

INFORMASJON FRA STYRET I SAMEIET SØRHAVNA 18-22

Styret har fått brev fra en av beboerne hvor det etterlyses informasjon angående uenighet om husleien i sameiet. Styret skjønner behovet og skal her prøve å gi informasjon om status.

Styret i sameie satte i 2022 ned en komite (med en person fra hver av de 4 leilighetstypene vi har) som skulle se på hvordan husleien ble beregnet i sameiet. Bakgrunnen for dette var at det ble påstått at husleien ikke ble beregnet iht eierseksjonsloven.

Komiteen fant at påstanden nok var rett i og med at husleien etter forslag på **årsmøter** blant annet i flere omganger er blitt økt med likt kronebeløp for alle noe som ikke er korrekt måte å gjøre det på.

Komiteen fremla sitt forslag på ekstraordinært årsmøte i 2023 og som ble vedtatt mot 1 stemme. Husleien (fom 2023) er etter dette beregnet iht vedtaket på årsmøtet. Fordelingsnøkkel er **IKKE** endret ift tinglyst eierandel.

Kjersti Paulsen, Jan Johansen, samt Ottar og Inger Toresen har tatt advokat for å få endret fordelingen av kostnadene i sameiet. Dette ble det orientert om på årsmøtet mars 2025.

Når en av partene tar advokat måtte styret som motvekt til dette også engasjere advokat, ref. orienteringen på årsmøtet i mars 2025.

Uenigheten er hvilke av kostnadene som skal fordeles etter sameiebrøk og hva som skal fordeles med 1/15 del (likt på hver av leilighetene).

Det foregår nå en diskusjon mellom advokatene om dette, hvor sameiets advokat mener at fordeling av kostnadene kan gjøres slik vi gjør.

Som orientert og vist på årsmøtet i 2025 brukte sameiet i 2024 kr 32.250, - på saken (årsregnskap 2024.
Årsmøtet satte også av kr 25.000, - i budsjettet for 2025 til advokathonorar. Hittil i 2025 har vi betalt advokathonorar med ca. kr 32.000,-

Styret beklager situasjonen, men mener at styret ikke har hatt noe annet valg enn å engasjere advokat.

Styret har søkt (og prøver fortsatt) å få avsluttet saken uten at vi har lykkes – det dukker stadig opp nye ting fra de tre som har engasjert advokat. I ytterste konsekvens kan sameiet havne i retten med de kostnader det medfører – kostnader som blir fordelt etter sameiebrøk på alle leilighetene i sameiet. Det blir også de kostnadene som er påløpt så langt.

Håper dette er litt oppklarende ift status i saken.

Sortland, 2. desember 2025

Tom Dahl

Styret

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni-85
§ 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.)		
Sørhavna 19a, 19b og 21c.		15/1638		
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Bolighus	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Tiltakshaver: Tre-Bo AS,		Adresse: Maurnes, 8400 Sortland		Tlf.
Søker: ,,		Adresse: ,,		Tlf.
Ansvarshavende: ,,		Adresse: ,,		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[ ] Hele bygget [X] Følgende del av bygget 19a, 19b og 21c.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det henvises til anmodning om midlertidig brukstillatelse dat. 31.10.00.

Utvendige arbeid:
- Strandpromenade, veger, parkeringsplasser, parkanlegg og lekeplasser skal ferdig opparbeides.
- Undergang E10 – igangsetting av arbeidet etter bekreftet dato 05.12.00.
-

Arbeidet må være utført innen: .....
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

Sted og dato: Sortland 10.11.00

Stempel og underskrift: Eskild Rolf brønlund

Kopi sendes til:

	Tiltakshaver		Søker		Ansvarshavende		Byggeløyvemyndighet

BEREGNING AV HUSLEIE - BUDSJETT 2025

KOSTNADER	FORDELING BRØK	FORDELING ANDEL 1/15
Vedlikehold	250.000	
Vedlikehold garanisje		25.000
Regnskaps og styrehonorar	-	50.000
Vann og avløp fastavg pr enhet (1)		64.179
Vann- og avløpsavgifter, forbruk	34.645	
Renovasjon	70.000	
Snørydding, strøing,vei, parkering (2)		25.000
Strøm*	10.000	
Kostnader telenor og heis	30.000	
Forsikringer	79.000	
Vask helsehus	20.000	
Plenklipp, kjøp av planter med mer (3)		24.000
Avsetning til vedlikehold	-	
Uforutsett	25.000	
Bankgebyr	1.000	
Advokat	25.000	
SUM KOSTNADER	544.645	188.179
SUM KOSTNADER/INNTEKTER	732.824	
Kostnader pr måned		

98.824

	22 C	22 C	22 C	21 C	21 C	21 C	18 A	18 A	18 A	21 B	21 B	21 B
	ANDEL		TOTALT	ANDEL		TOTALT	DELER		TOTALT	DELER		TOTALT
	12.545	50.880,74	63.426,00	12.545	41.501,95	54.047,22	12.545	36099,07	48.644,34	12.545	28996,90	41.542,17
		9,342			7,620			6,628			5,324	
			5.285,50			4.503,93		3008,26	4.053,69		2416,41	3.461,85
	1.045,44	4.240,06			3.458,50							

* Strøm til ladere fordeles iht forbruk på den enkelte

18C,22C 19C,20C,21C 18A,22A, 22B,18B 21A,20A,19A 21B,20B,19B

Husleie 2024	4922	4096	3621	2995

(1) Iht fakturering fra Sortland kommune (2024)
(2) Iht fakturering til sameiet fordelt pr enhet
(3) etter nytte ref sameieloven

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	146/1916	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				15/1965, 15/1965/0/12

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Nobelsystem Scandinavia AS S968602152	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bryggetorget 11 0250 0250 OSLO	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørhamna 21C	H0301	15/1965/0/12	142	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sørhamna 21 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	205 Nattland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19297373		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	16.10.2000

1: Bygning 19297373: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 16.10.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1714
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1714
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	15

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.06.1999	18.08.1999
Igangsettingstillatelse	29.06.1999	18.08.1999
Tatt i bruk	16.10.2000	24.01.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørhamna 21C	H0301	15/1965/0/12	142	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	277	0	277	0	0	0
H03	5	479	0	479	0	0	0
H02	5	479	0	479	0	0	0
H01	5	479	0	479	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/1965

Bruksnavn		Beregnet areal	1240.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	2000
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619164.24	516340.1		Ja	786.4	
Eiendomsteig	7619180.08	516316.89		Nei	453.7	

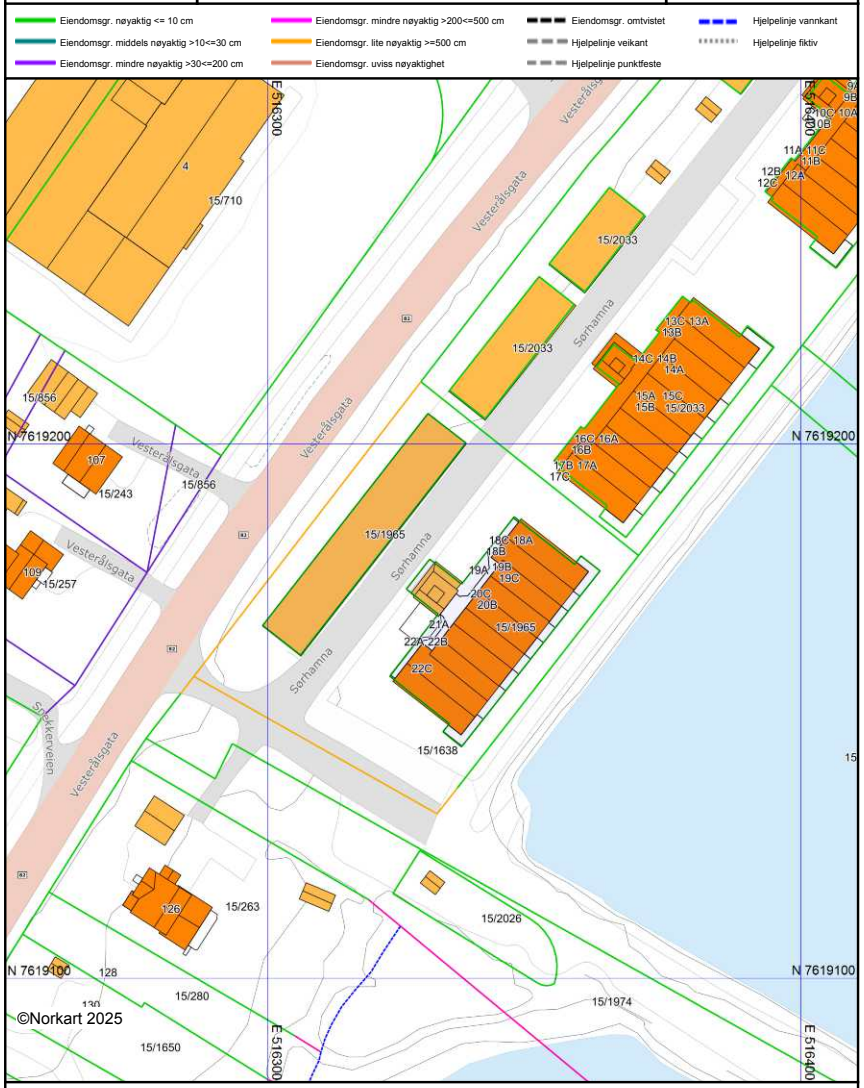
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1965/0/12
Adresse: Sørhamna 21C
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

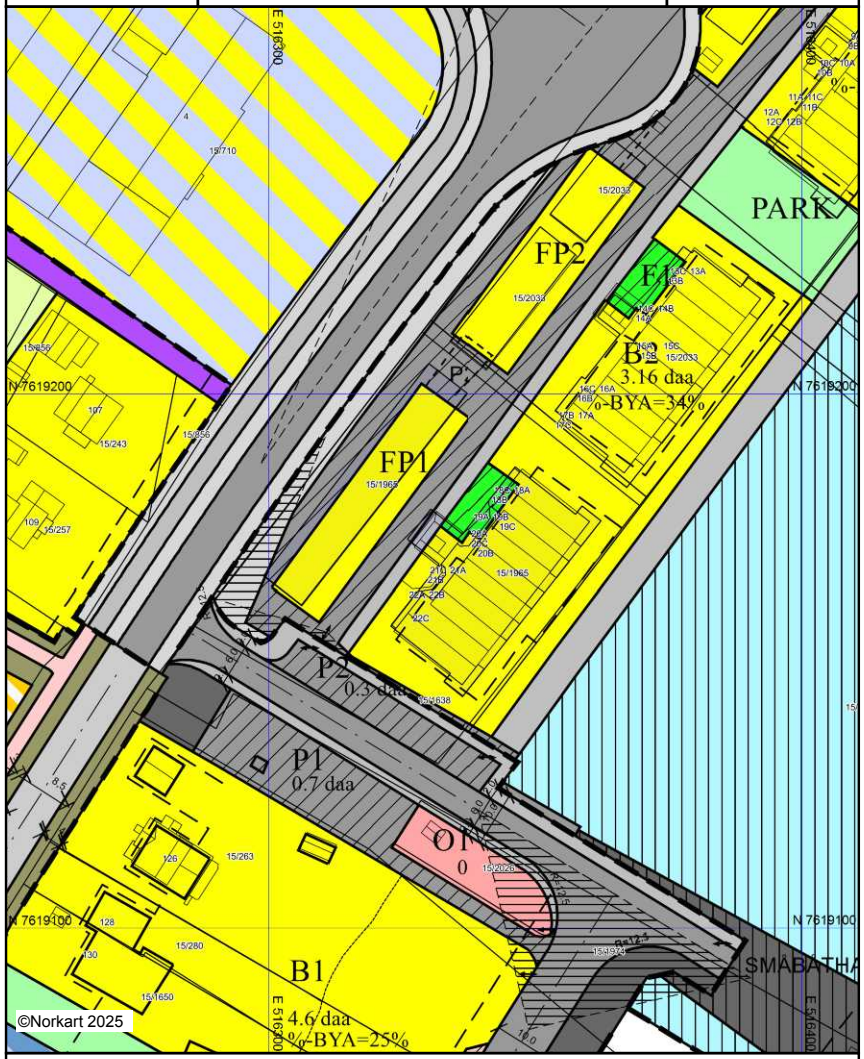
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1965/0/12
Adresse: Sørhamna 21C
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Blokkbebyggelse
Garsjer i boligområder
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Landbruksområder
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Privat småbåthavn (land)
Privat småbåthavn (sjø)
Vann- og avløpsanlegg
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert parkeringsfelt
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

*

122

BESTEMMELSER FOR "SØRHAVNA", SORTLAND

Sist revidert : 21.10.97

Godkjent av planutvalget: 06.11.97

FORMÅLET MED BEYGGELSESPLANEN OG TILHØRENDE BESTEMMELSER ER:

1. Å sikre adkomstforholdene slik at de gagner det området planen berører.

2. Å sikre en helhetlig utbygging av planområdet.

GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet som er beskrevet på plankartet er inndelt i følgende reguleringsformål:

Byggeområder:
- Boliger
- Fremtidig klubbhus for småbåtforreninga.

Offentlig trafikk område:
- Kjøreveg

Spesialområder:
- Pumpestasjon (VA-anlegg)
- Trafo
- Frisiktssoner
- Serviceareal/opplagsplass
- Småbåthavn
- Strandpromenade
- Felles avkjøring og parkering
- Undergang E10
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal (park)

BYGGEOMRÅDER

2.1.1 Boligområde B1 og B2, garasjeområde FP1, 2, 3, 4, 5 og 6.

2.1.2 Områdene skal disponeres til lavblokkbebyggelse i inntil 3 etasjer pluss loftsetasje. Bygningene skal ha saltak. Maks gesimshøyde er 7,5m.

2.1.3 Husene skal planlegges slik at det blir plass til minst 1 garasje/carportplass og 0,5 parkeringsplass for hver boenhet. Garasjer/carporter kan plasseres i nabogrense.

2.1.4 Utnyttelsesgrad U = 0,4. Definert som samla gulvareal/ netto tomteareal. Se forøvrig plankartet.

2.2 Serviceanlegg, F1.

2.2.1 Området kan nyttes til fremtidig serviceanlegg for Småbåthavna. Bygning tillates oppført i 2 etasjer. Utnyttelsesgrad U = 0,2, definert som samla gulvareal/ netto tomtareal.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveg, opparbeides etter kommunal standard.

SPESIALOMRÅDER

4.1 Pumpestasjon (VA-anlegg).

4.2 Trafo

5.1 Frisiktssoner ved vegkryss. Innenfor disse sonene skal det være fri sikt fra en høyde av maks. 0,5m over de møtende vegers nivå.

6.1 Service/opplagsareal for småbåthavna, utbygges etter plan godkjent av teknisk utvalg.

6.2 Småbåthavn, utbygges etter plan godkjent teknisk utvalg.

6.3 Fellesareal for flere eiendommer.

6.3.1 Strandpromenade. Skal opparbeides etter planener godkjent av teknisk utvalg. Det vil bli stilt krav om utforming og materialvalg. Skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligbygginga. Strandpromenaden skal være åpen for allmenn ferdsel.

6.3.2 Felles avkjøring og parkering. Det vil bli stilt krav om utforming og materialvalg. Veier og parkeringsplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligutbygginga.

6.3.3 Undergang under E10 opparbeides etter planer godkjent av vegmyndighetene og skal stå ferdig godkjent før boligene i planområdet kan tas i bruk.

6.3.4 Parkanlegg/lekeplasser. Det vil bli stilt krav om utforming og materialvalg. Parkanlegg og lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligutbygginga.

FELLESBESTEMMELSER

7.1 Teknisk utvalg kan stille krav om bebyggelsesplan ved avvik.

7.2 Detaljert byggeplan for ikke bebygd areal.

BEBYGGELSESPLAN FOR "SØRHAVNA", SORTLAND SENTRUM

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14.06.85, nr. 77, ajourført med endringer senest av 28.06.96 , @ 28.2, har Planutvalget i møte den 06.11.1997, i sak TU-104/97 vedtatt overnevnte bebyggelesesplan med tilhørende bestemmelser.

Bebyggelsesplanen er inntegnet på dette kart i henhold til planutvalgets vedtak.

Sortland den. 06.11.97

Karl Erling Nordlund
formann TU

Kjersti L. Løkse
teknisk sjef

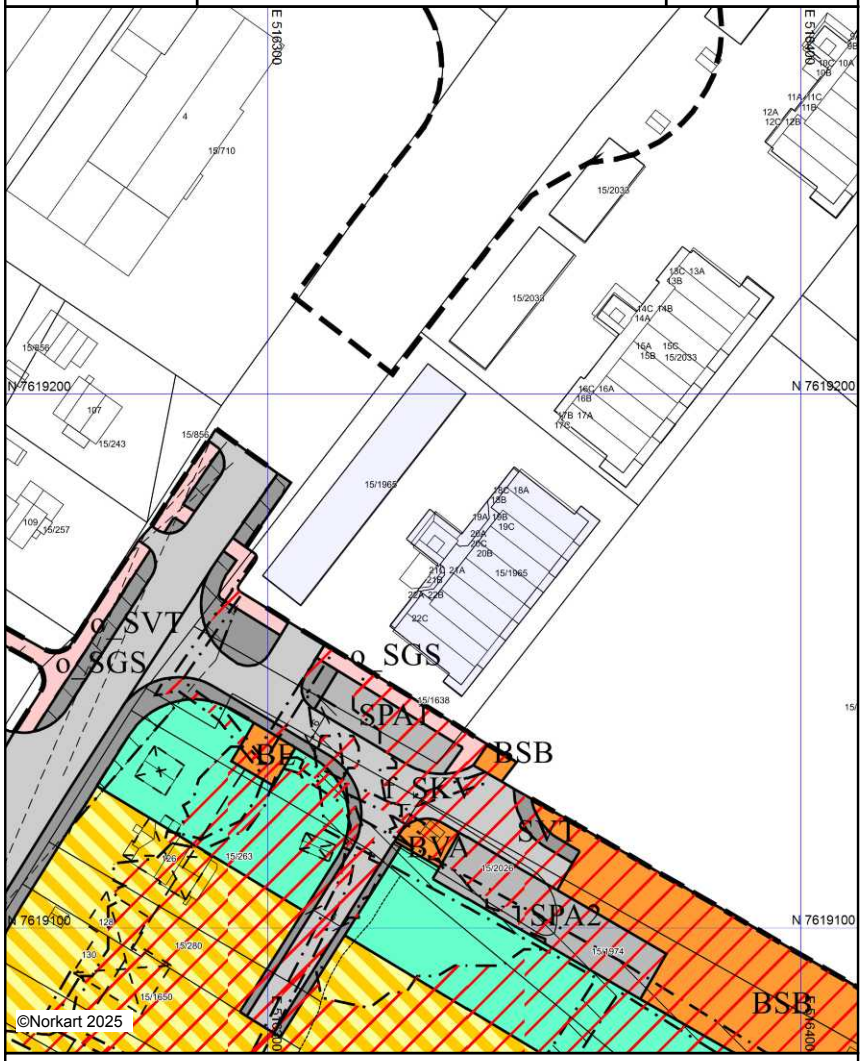
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1965/0/12
Adresse: Sørhamna 21C
Utskriftsdato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Blågrønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 20.10.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1965//



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.

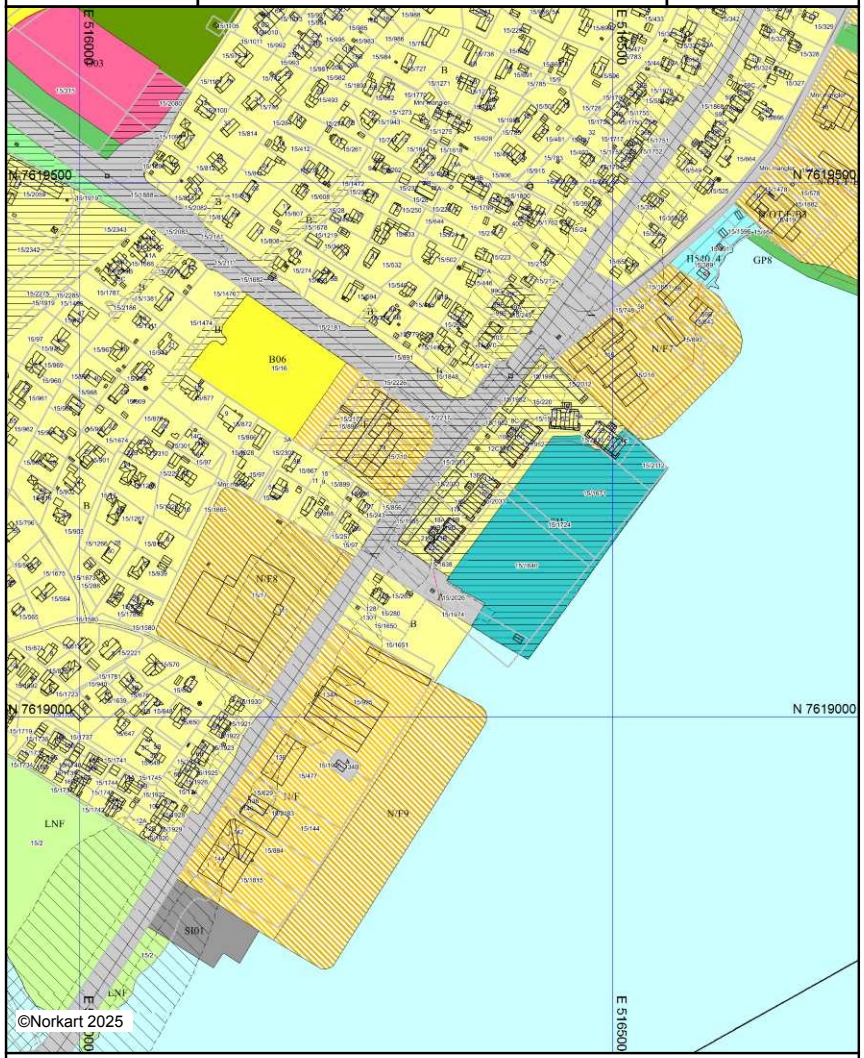
Kommuneplankart

Sortland kommune

Eiendom: 15/1965/0/12
Adresse: Sørhamna 21C
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC66	255-204-0	0-20-100-0	E4B600	230-182-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-40-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-60
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-160	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-33-0-40
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	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	663366	102-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC66	255-204-0	0-20-100-0	E4B600	230-182-0	0-17-90-0
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Luftbane	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	20-0-0-31
Hovedmett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B4B4B9	180-180-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasé for teknisk infrastruktur	2100	FF9966	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	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	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	153-255-153	40-0-40-0	669966	102-204-102	40-0-40-20
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	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						
Skytefeltsinnsprengsområde	4020						
Forlegningsfelt	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	51-153-204	80-20-0-20
Farleder	6230						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	6699FF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6530	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6630	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	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	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	H310_3		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 150			
KpStøySone	210, 220, 230, 290	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpInfrastrukturSone	410, 430, 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 hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpDetaljeringSone (Vi-deresføring av reg.plan)	910	H910		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men redusert 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 avgrensing av alle hensynsoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpReguleringsGrense	0,20	2,0	1,0		

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol													
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT													
Vegkryss	1129												
Kollektivknutepunkt	1159												

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/4211/78
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 15:27
Side 1 av 10

Returneres etter tinglysing til

SORTLAND KOMMUNE
Teknisk etat
JA X NEI
21 AUG. 2000
Saksnr. 00/2600 Dok.nr. 1
Saksbeh. CAM Ark.kode 236

Inv. 88/2000

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Inv. 392

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
- 6 SEPT. 2000
VESTERÅLEN SORENSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR. 4211

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1870	Sortland		15		1965

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
92 19 11 15 7	TRE-BO AS	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	127,4		13	B	146,6		25				37				49			
2	B	102,8		14	B	146,6		26				38				50			
3	B	102,8		15	B	179,2		27				39				51			
4	B	102,8		16				28				40				52			
5	B	127,4		17				29				41				53			
6	B	127,4		18				30				42				54			
7	B	102,8		19				31				43				55			
8	B	102,8		20				32				44				56			
9	B	102,8		21				33				45				57			
10	B	127,4		22				34				46				58			
11	B	179,2		23				35				47				59			
12	B	146,6		24				36				48				60			

Sum tellere: 1916,6 = nevner: 1916,6

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 4211 Tinglyst: 06.09.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [ ] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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 hvor sameiebrøken reduseres)
Maurnes 11.07.2000	Roald Sauser Finn N. H... TRE-BO AS Maurnes 8400 Sortland Tlf: 76 11 30 80 Fax: 76 11 30 89 NO 921 911 157 MVA	

8. Styrets samtykke m v 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

[X] Befaring er foretatt
[X] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

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

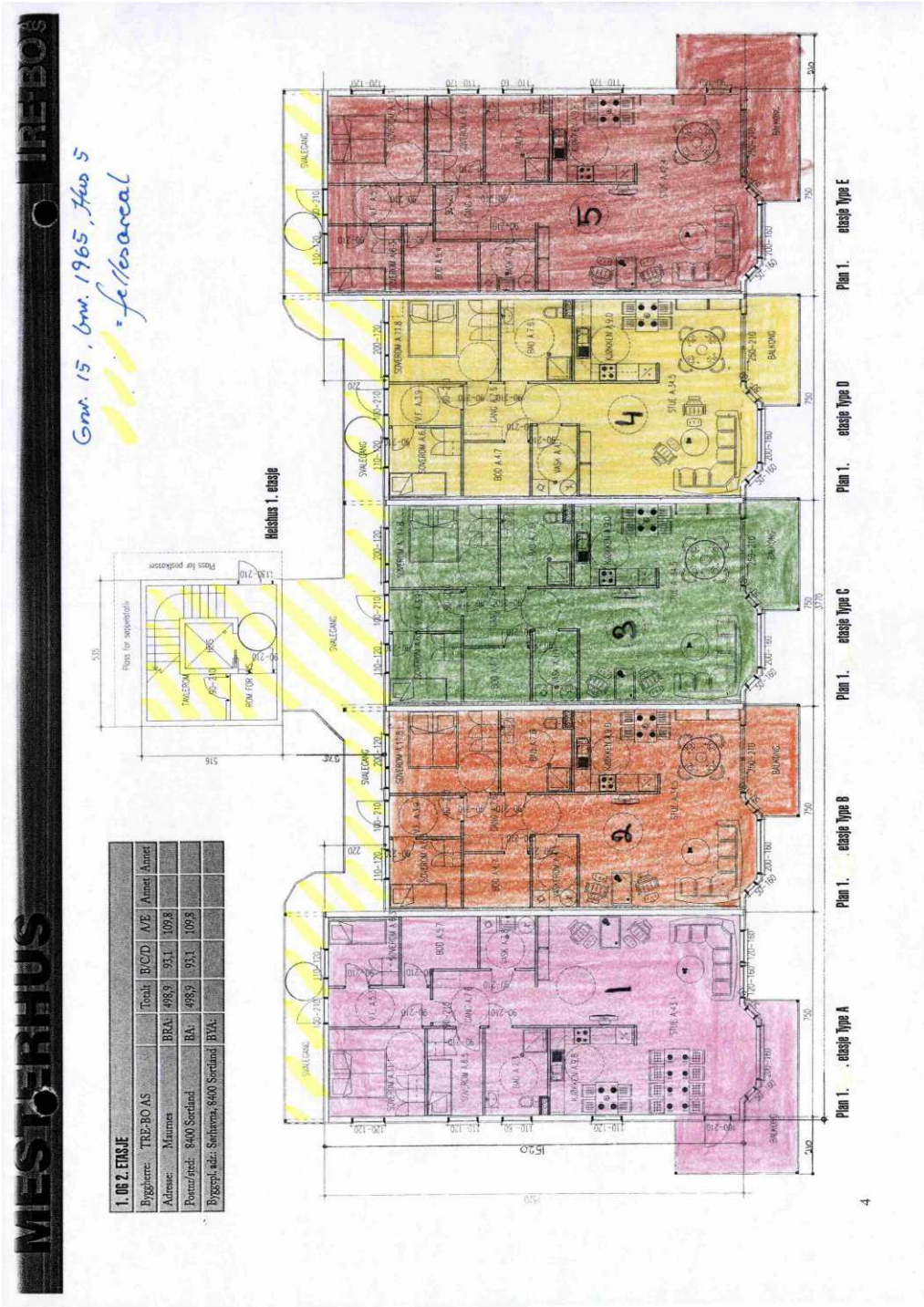
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

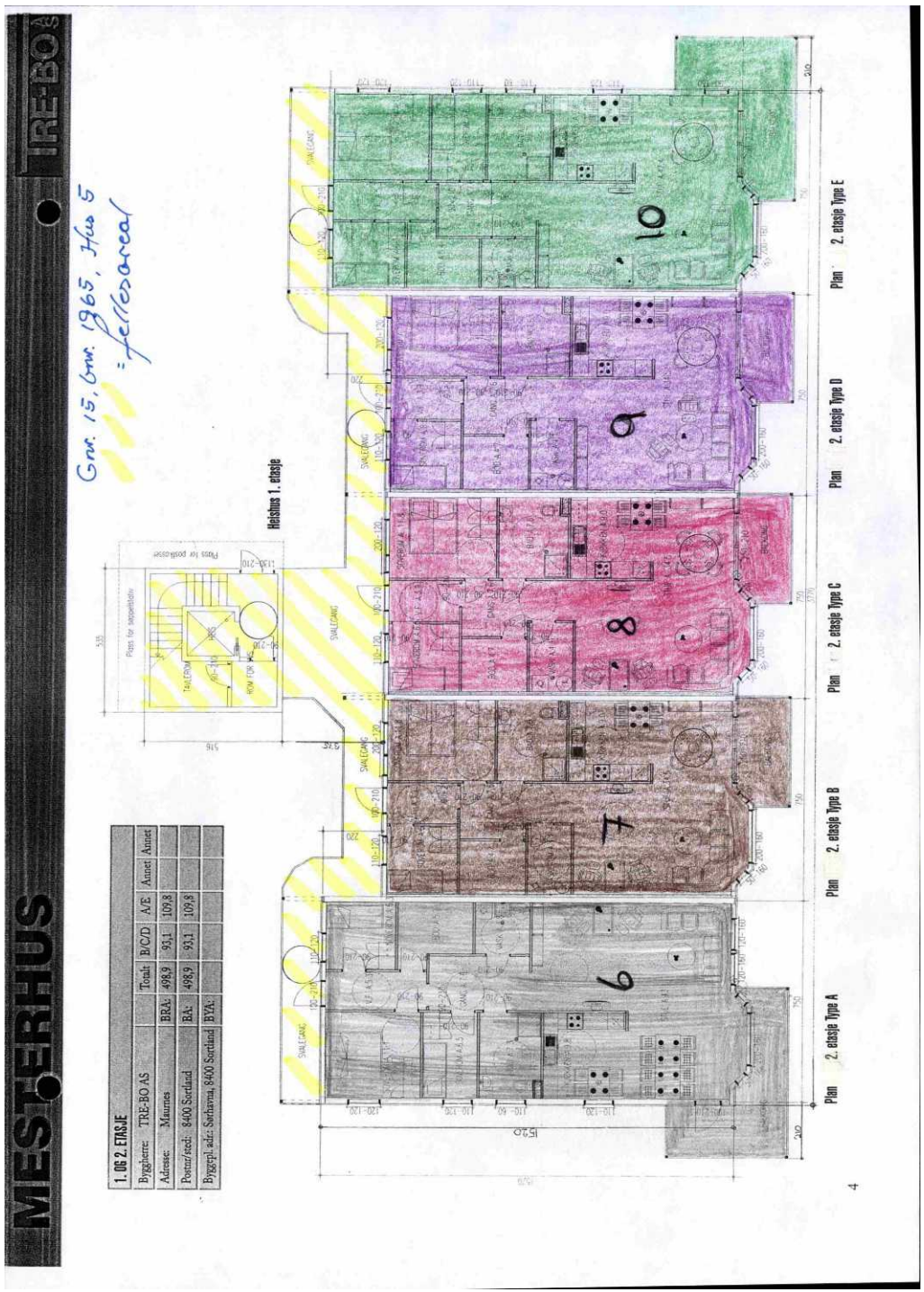
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
15	1965		7→15	SORTLAND	kommune

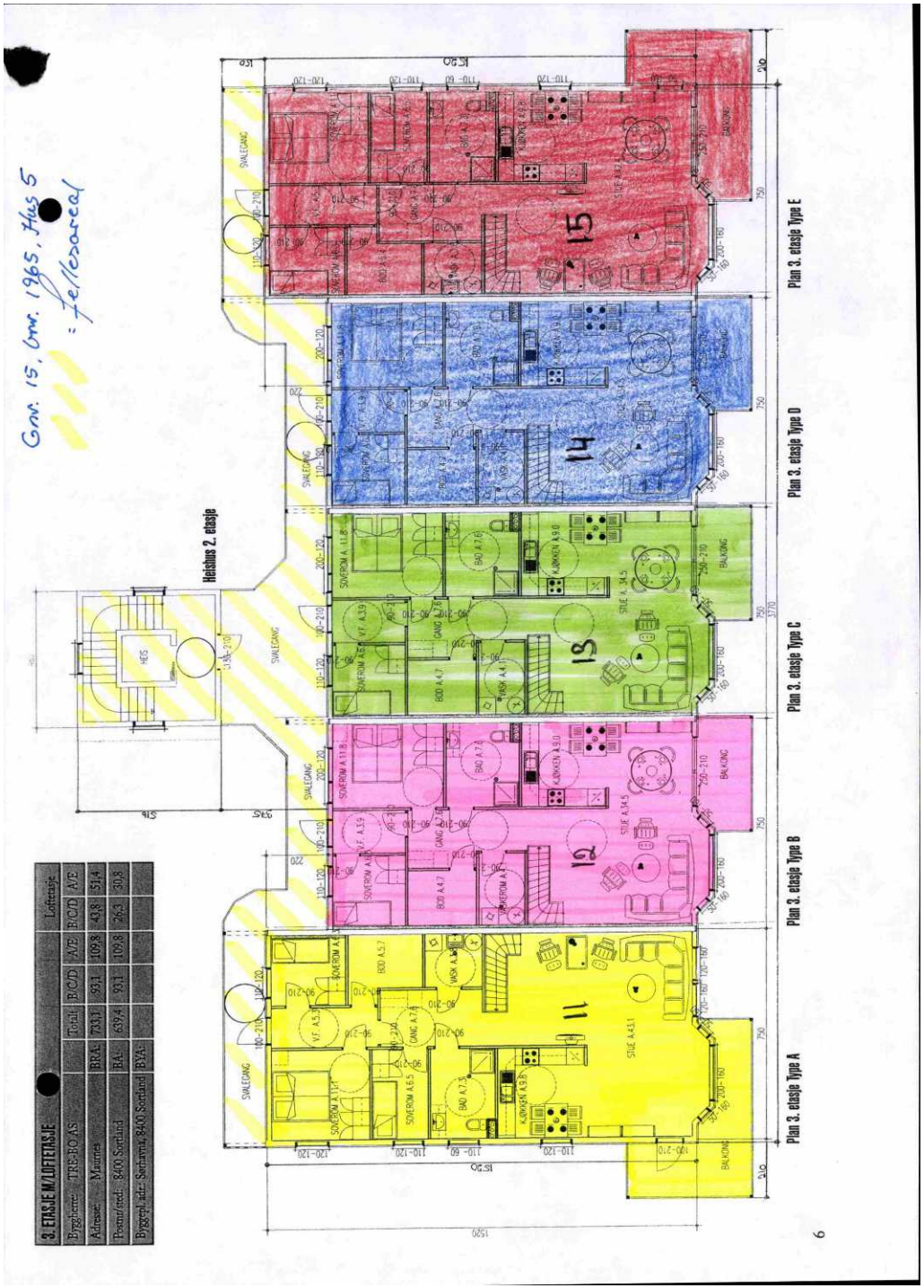
Dato	Stempel og underskrift
30/8-2000	Sortland kommune Teknisk sjef

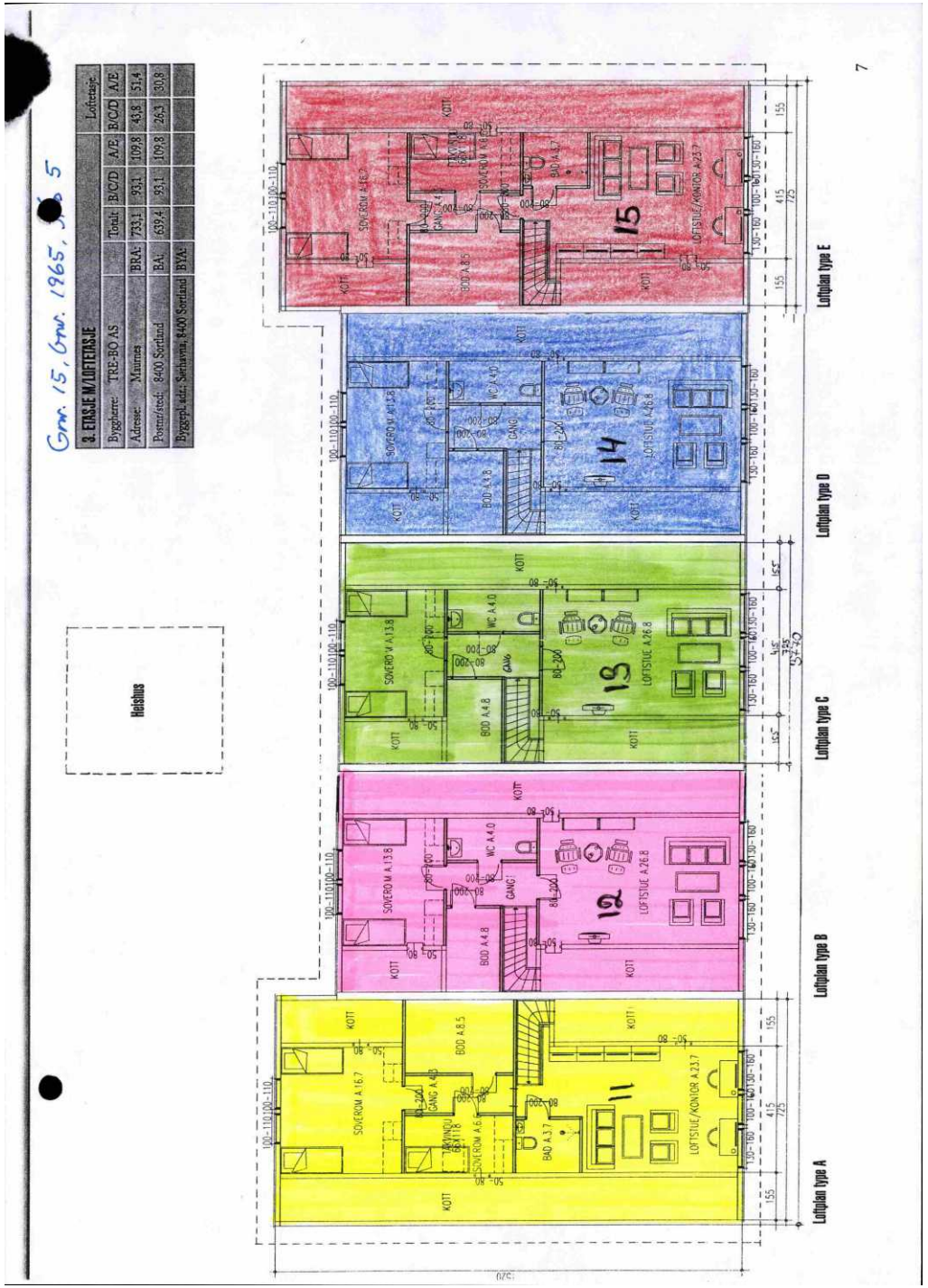
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen 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.


MESTERHUS
TRE-BO AS
Gnr. 15, bnr. 1965, Hus 5
= fellesareal
Heishus 1. etasje
Plass for søppeldunk
SVALEGANG
TAKLEDNING
ROM FOR
Plan 1. etasje Type A
Plan 1. etasje Type B
Plan 1. etasje Type C
Plan 1. etasje Type D
Plan 1. etasje Type E
1. OG 2. ETASJE
Byggherre: TRE-BO AS
Adresse: Maurnes
Poststed: 8400 Sortland
Byggepl. adr.: Sørhavna, 8400 Sortland
Totalt
B/C/D
A/E
Annet
BRA:
BA:
BYA:
498,9
93,1
109,8
1520
4


MESTERHUS
TRE-BO AS
Gnr. 15, bnr. 1965, Hus 5
= fellesareal
Heishus 1. etasje
Plass for søppeldunk
SVALEGANG
TAKLEDNING
ROM FOR
Plan 2. etasje Type A
Plan 2. etasje Type B
Plan 2. etasje Type C
Plan 2. etasje Type D
Plan 2. etasje Type E
1. OG 2. ETASJE
Byggherre: TRE-BO AS
Adresse: Maurnes
Poststed: 8400 Sortland
Byggepl. adr.: Sørhavna, 8400 Sortland
Totalt
B/C/D
A/E
Annet
BRA:
BA:
BYA:
498,9
93,1
109,8
1520
4


Gnr. 15, Gnr. 1965, Hus 5
= Fellesareal
Heishus 2. etasje
Plan 3. etasje Type E
Plan 3. etasje Type D
Plan 3. etasje Type C
Plan 3. etasje Type B
Plan 3. etasje Type A
3. ETASJE M/LØFTEHUS
Byggherre: TRE-BO AS
Adresse: Maurnes
Poststed: 8400 Sortland
Byggepl. adr.: Sørhavna, 8400 Sortland
Leilighet
Total: BRA: 733,1 BA: 639,4 BYA:
B/C/D 93,1 93,1
A/E 109,8 109,8
B/C/D 43,8 26,3
A/E 51,4 30,8

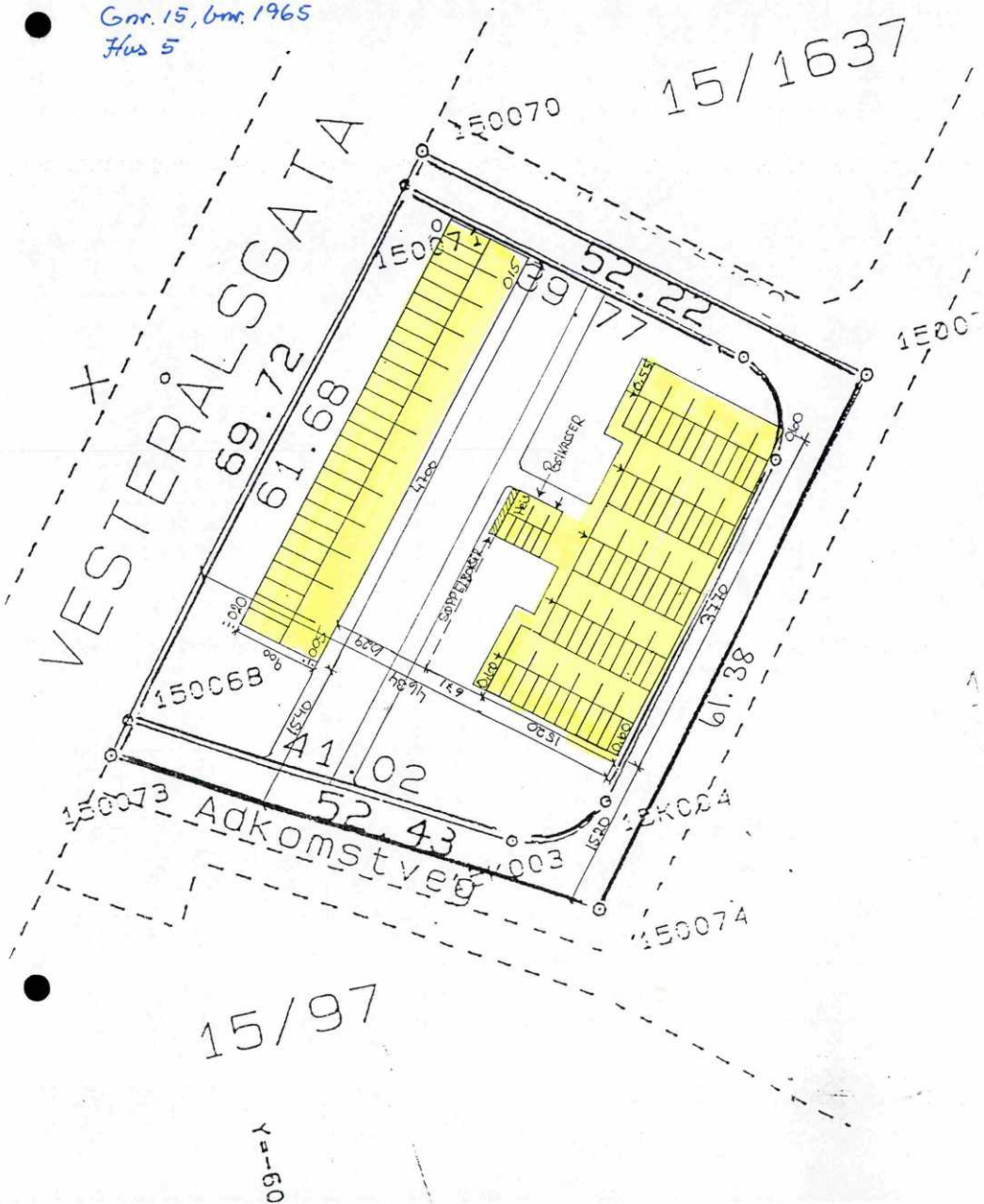

Gnr. 15, Gnr. 1965, Hus 5
Heishus
Loftplan type E
Loftplan type D
Loftplan type C
Loftplan type B
Loftplan type A
3. ETASJE M/LØFTEHUS
Byggherre: TRE-BO AS
Adresse: Maurnes
Poststed: 8400 Sortland
Byggepl. adr.: Sørhavna, 8400 Sortland
Leilighet
Total: BRA: 733,1 BA: 639,4 BYA:
B/C/D 93,1 93,1
A/E 109,8 109,8
B/C/D 43,8 26,3
A/E 51,4 30,8

SITUASJONSPLAN

Jnr. 88/2000 m.fl.

Byggherre: TRE-BO AS	Byggeplass: Sørhavna, 8400 Sortland
Adresse: Maurnes	Poststed: 8400 Sortland
~~Gnr. 15 Bnr. 1638 Areal: 3 411,2 kvm.~~	Byggekommune: Sortland
Målestokk: 1:500	Ligger tomta i regulert område?: Ja
Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett?: Ja	Dato: 17.12.97 Rev:18.03.99

Gnr. 15, bnr. 1965
Hus 5



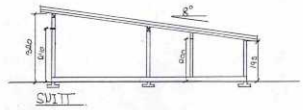
GARASJEANLEGG

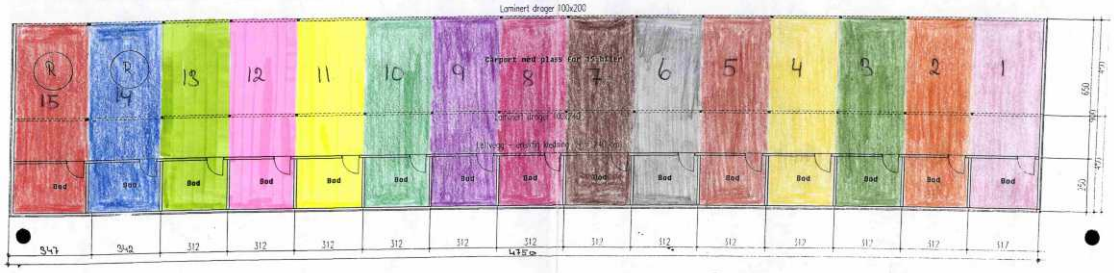
TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK

R = TILRETTELAGT FOR RULLESTOLBRUKER

Gnr. 15, bnr. 1965, Hus 5





SØRHAMNA 21C

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Steiroveien kryss Linje 754	**2 min** 0.2 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	**16 min**	
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 29 min**	

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	**20 min** 1.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**21 min** 1.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**20 min** 1.7 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Sortland	**2 min**
Bjørklundveien 4	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

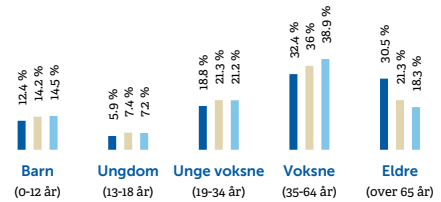
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	**9 min** 0.8 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	**9 min** 0.8 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	**11 min** 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**2 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**11 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

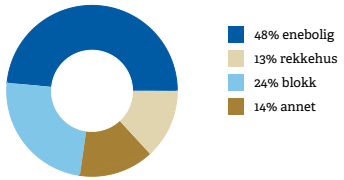
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill	**11 min** 0.9 km
Sortland idrettspark Fotball, friidrett	**13 min** 1.2 km
Frisk Sortland	**15 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**15 min**

BOLIGMASSE



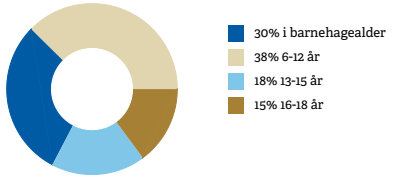
«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent

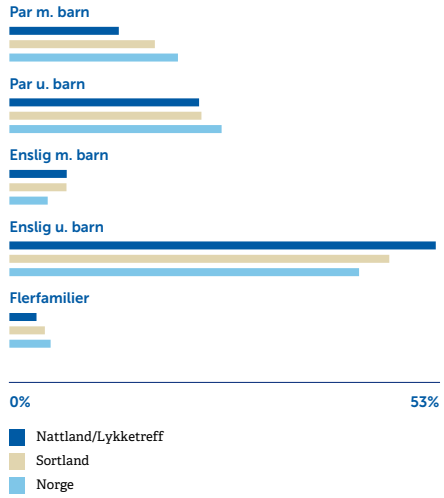
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**12 min**
Apotek 1 Blåbyen	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



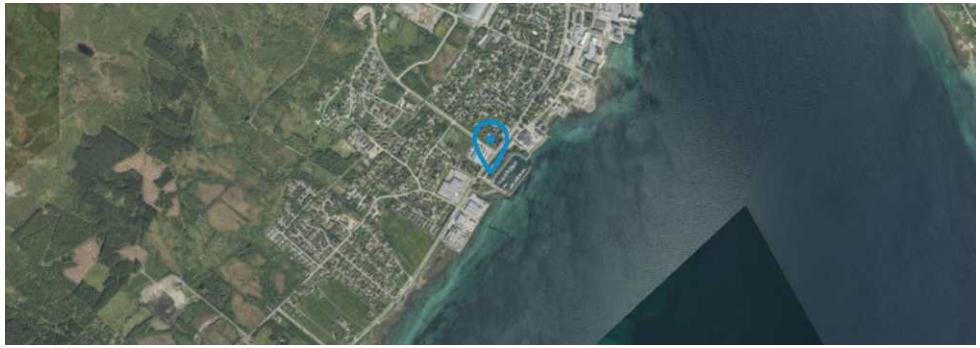
FAMILIESAMMENSETNING

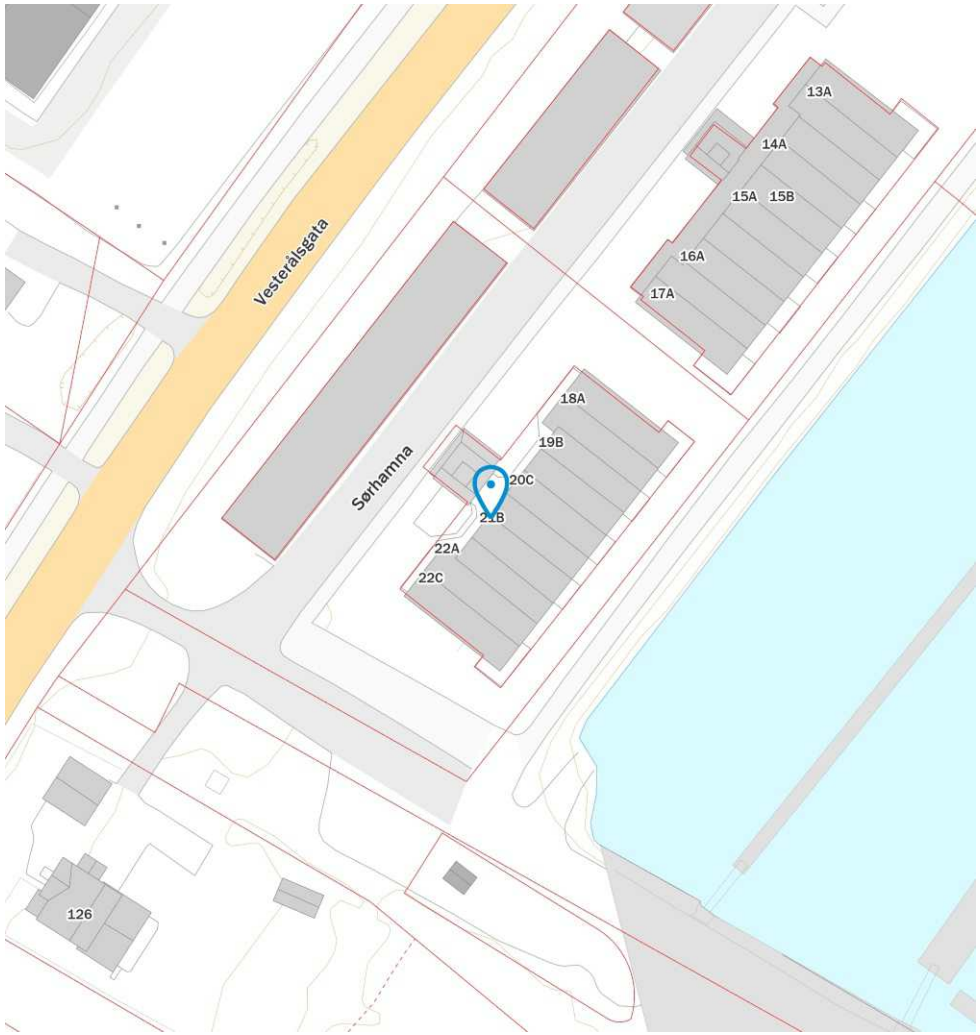


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

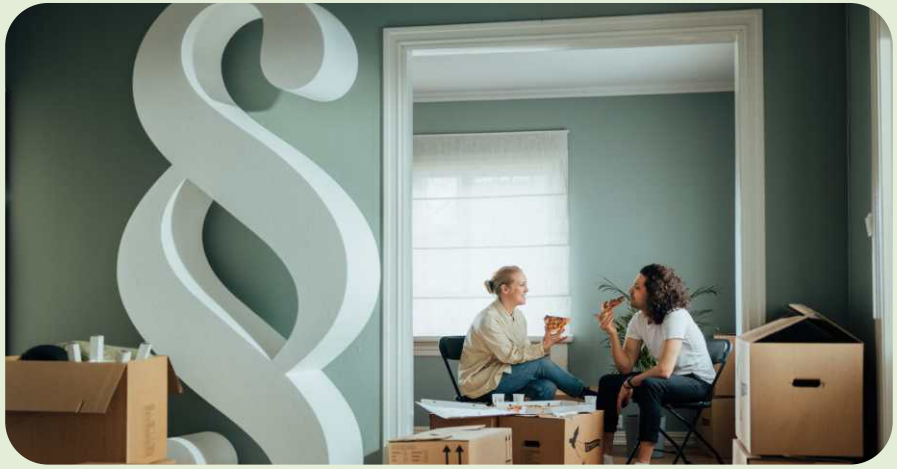
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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: 19250147 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Sørhamna 21C, 8403 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 1965, Snr. 12, 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: 19250147
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.12.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no