

Velkommen til

Bufjellvegen 4B, 8410 Lødingen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bufjellvegen 4B
8410 Lødingen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-	**BRA/BRA-i**	116 / 91 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	1 201 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	592 262,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 793 352,-	**Byggeår**	1975
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 966,-	**Etasje**	3

Energimerke E

Velkommen til Bufjellvegen 4B og denne romslige andelsleiligheten nært sentrum av Lødingen!

Her bor du sentrumsnært, samtidig som området oppleves rolig og familievennlig. Det er gangavstand til det meste av hverdagsfasiliteter, og nærområdet byr på flotte turmuligheter, enten du foretrekker skog og mark, fjell eller sjø.

Leiligheten ligger fint til i toppetasjen av bygget, vendt mot øst, og byr på gode utsiktsforhold. Leiligheten er oppført i 1975 og har en praktisk planløsning. Den er jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard. Vinduer, tak og fasade med etterisolering oppdatert i 2023.

Her får du et kjøkken med god skap- og benkeplass, en lys stue med tidløse overflater, vedfyring og utgang til balkong som byr på herlig formiddagssol og nydelig utsikt mot sjø, fjell og omgivelsene. Her kan du nyte morgenkaffen til vakre soloppganger! Videre finner du tre gode soverom, et helfliset bad, separat vaskerom, samt oppbevaringsplass i innvendig bod. Egen garasjeplass medfølger.

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
Bufjellvegen 4B, 8410 Lødingen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 16 i LØDINGEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 953222787, LØDINGEN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 792 262,-
Prisantydning	kr	1 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	592 262,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 793 352,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 799 852,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- 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.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 966,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 2 963
Avdrag kr 965
Renovasjon Reno Vest kr 423
Renter kr 2 526
Tilleggsytelser: Tillegg for garasje kr 500
TVBredbånd - Altibox kr 589

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 12 840 294,- pr 08-01-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364038635, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 08.01.2026: 12 840 294
Andel av saldo: 592 262
Første termin/første avdrag: 30.07.2021 (siste termin 30.04.2051)
Flytende rente
Refinansiering + renovering

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 246 700.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et forventet overskudd på kr 318 481.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
BoNord Harstad, org.nr. 948247399
Postboks 95, 9481 Harstad
post@bonord.no tlf. 77018460
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: 91 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 6 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Parkering i egen garasje som tilhører leiligheten, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører.

Borettslagets eiendom
Gnr. 28, Bnr. 1, LØDINGEN kommune.
Tomtestørrelse 3 962 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet. Vurdering av omfang og tilstand ikke mulig å vurdere grunnet snødekke.

Grunneier: Allstad Grunneiendom AS
Festeavgift: kr 19 787 per år (faktureres borettslaget)
Festekontrakt inngått: 01.01.1972
Utløpsdato: 01.01.2071

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år, reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen, likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp jf. under.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Garasjeanlegget står på eiendommen gnr. 28/ bnr. 364.
Hjemmel til eiendommen er Lødingen Borettslag A/L.

Byggeår
1975 ifølge kommunen.

Innhold
Hovedetasje:
BRA-i 91 m²: Stue, kjøkken, bad, vaskerom /gang, 3 soverom, entré og bod.
TBA 6 m²:

Kjellerplan:
BRA-e 5 m²: Bod

Garasje
BRA-e: 20 m²
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

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

Standard
Det er normal standard på bygget ut ifra alder.

Innvendige overflater:
Gulvene består av laminat, vinylbelegg, vinylbelegg med oppbrett i vaskerom og gang, fliser på baderom samt vinylfilt. Veggene er kledd med malt glassfiberstrie, fliser over kjøkkenbenken, maletapet, våtromstapet, malt betong, tapeter, malt panel og vinylduk på systemvegger. Himlingene er utført i malt panel, malt betong og malte plater. Etasjeskille i form av plasstøpt betong. Trapp i fellesareal er betongtrapp med terrazzo. Innerdører med utførelser i tre og slette overflater. Glassdør mellom stue og entrè.

Kjøkken:
Kjøkkenet har laminat på gulv og fliser på vegg mellom benk og overskap. Innredningen består av prefabrikkerte skap med furufronter og en benkeplate i laminat. Det er montert kumbeslag med to kummer som er felt ned i benkeplaten. Kjøkkenet har også nisje for komfyr og nisje for oppvaskmaskin.

Bad:
Våtromspanel på veggflater, og malte plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler og plastsluk. Sanitærutstyr i form av gulvmontert klosett, dusjkabinett og servant på skuffeseksjon. Speil med hylle og lyskasse. Ventil i himling. ingen tilluftsløsning. Hulltaking ikke utført grunnet betongvegger.

Vaskerom:
Veggflater av malt betong og malt maletapet. Malte plater i himling. Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Gulvbelegg avsluttet under klemring, plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Vaskekum innfelt i benkeplate. Innredning med benkeplate og tre underskap. To stk. avtrekksventiler. Ingen åpning mellom dørblad og dørterskel. Hulltaking ikke utført grunnet betongvegger.

Vannledninger:
Kobber og forniklede rør. Lekkasjesikring (WaterGuard) er installert i kjøkkenbenk. Stoppekran på baderom ved klosett.

Avløpsrør:
Utførelse i plast.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk og kjøkkenventilator. Manglende tilluftsløsninger/gjennomstrømning beskrevet under andre bygningsdeler/rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank plassert på vaskerom/gang. Volum 115 liter, produsert 1999.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Innvendig:
- Bad: Manglende tilluftsløsning ventilasjon.
- Vaskerom: Manglende tilluftsløsning ventilasjon.
- Ventilasjon: Manglende tilluftsløsninger/ gjennomstrømning.
- Varmtvannstank: Halvparten av forventet levetid er overskredet. Løs tilkobling.

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. 2: Membran og fliser, utført arbeid i 2008. Firmaet har opphørt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Trevinduer med trelags isolerglass - aluminiumsmantling utvendig side. Nederste glassfelt på stuevinduer har brannklasse.

Dører:
Verandadør har utførelse i tre med aluminiumsmantling utvendig side.

Balkonger/terrasser:
Veranda har dekke av betong og glassrekkverk. Rekkverk ble fornyet i 2023.

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.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligbygget eller garasjer iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Internett- og tv-leverandør
TV og internett via fiberkabel.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Bufjellet med plan-ID 1971001, datert 02.02.71. I henhold til kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Eiendommen registreres å ligge i faresone for ras og skred.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 469 714,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 878 856,-.

Andel felles formue
kr 22 446,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. I henhold til burettslagslova tar dette 20 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Unn May Hennie Bordevich

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. 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
Lødingen Borettslag:
- Boligselskapet består av 24 boliger i blokk.
- Det foreligger ikke særskilte bestemmelser om dyrehold.
- Kontaktperson er Anne Grete Johansen, e-post: sigkris@online.no.

Styret planla i 2025:
- Få installert godkjent løsning for elbil-lading i garasjene.
- Avtale med firma om vask/renhold i trappeoppgangene.
- Ny løsning for plenklipping.
- Diverse utbedringer og vedlikehold på anlegg.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 4,5 % 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 2 000,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Per Roger Arentsen i Ing./takstmann Per Roger Arentsen den 19-01-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.01.26
Selgers egenerklæring, datert 16.01.26
Energiattest, datert 23.01.26
Vedtekter, datert 18.05.04
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 14.05.25
Bygningstegninger fasade, datert 20.02.05
Tegning garasje, datert 12.07.11
Festekontrakt, datert 15.01.72
Matrikkelrapport, datert 08.01.26
Situasjonskart, ikke datert
Reguleringsplan, datert 26.01.26
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
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
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




16

















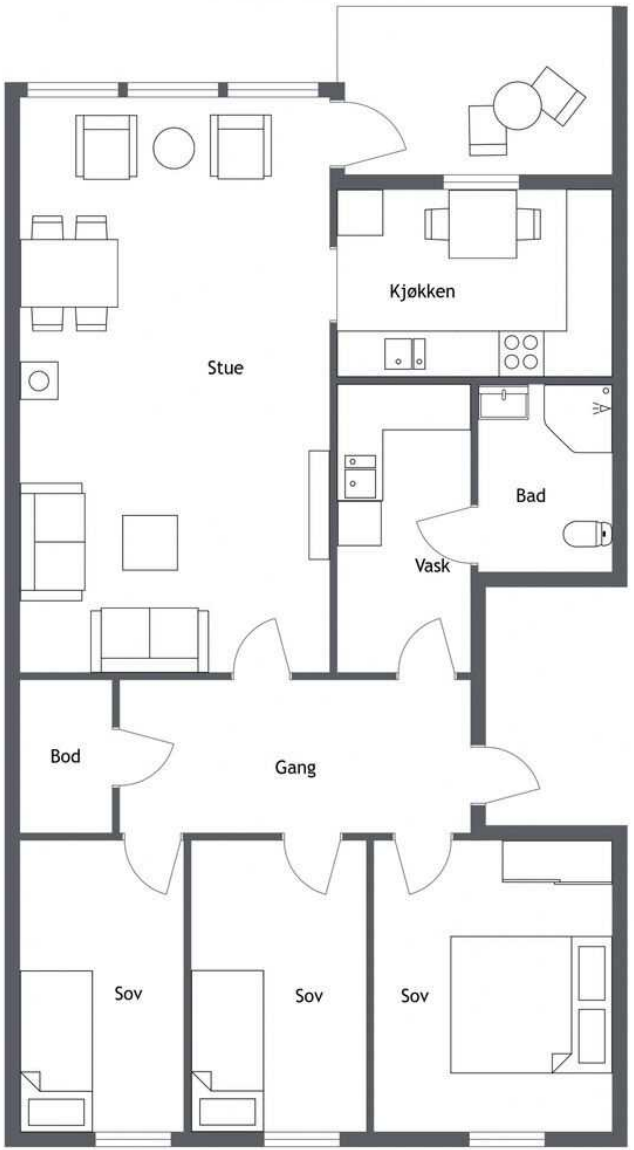




Plantegning

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.

Planskisse



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
Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
LØDINGEN kommune
gnr. 28,28, bnr. 1,364, snr. 0,0, fnr. 384
Andelsnummer 16

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15168-1692 **Referansenummer:** GF8486

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen **Sertifisert Takstingeniør:** Per Roger Arentsen

AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN
Rådgivende ingeniør | Takstmann

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.

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.
Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.
Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.
Praksis med taksering siden 1994.
Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.
Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..
Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.
Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no
905 21 795

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

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

Ingen bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

VINDUER..
Trevinduer med trelags isolerglass - aluminiumsmantling utvendig side.
Nederste glassfelt på stuevinduer har brannklasse.

DØRER.
Verandadør.
Utførelse i tre med aluminiumsmantling utvendig side.

TERRASSER ETC..
Veranda.
Dekke av betong.
Glassrekkverk.
Areal: 5,7 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 102 cm.
Rekkverk ble fornyet i 2023.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER.
Gulvflater: laminat, vinylbelegg, vinylbelegg med oppbrett (vaskerom/gang), fliser (baderom) og vinylfilt,
Veggflater: malt glassfiberstrie, fliser (over kjøkkenbenk), maletapet, våtromstapet, malt betong, tapeter, malt panel og vinylduk (systemvegger).
Himlinger: malt panel, malt betong og malte plater.

DEKKER.
Etasjeskille: plasstøpt betong.

Kontroll av planhet: OK - kontroll utført i stue, kjøkken og entre.

PIPE OG ILDSTED.
Pipe i stue - vurdert utførelse til teglsteinspipe sett i forhold til byggeår.
Vedovn i stue - fabrikat: Dovre.

INNVENDIGE TRAPPER.
Trapp i fellesareal.
Betongtrapp med terrazzo.
Rekkverkshøyde: 93 cm.
Åpninger i rekkverk tilnærmet 13 cm.
Ingen håndløpere på vegger.

INNERDØRER.
Innerdører med utførelser i tre.
Dører med slette overflater.
Dør mellom stue og entre med glass.

VÅTROM Gå til side

BADEROM.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggflater: våtromspanel.
Himling: malte plater.
Gulvflate: fliser - format 20*20 cm.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 16 mm.
- avstand: 1,25 meter - fall: 1:78.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 39 mm.

Plastsluk.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- dusjkabinett
- servant på skuffeseksjon.

Innredninger:
- skuffeseksjon.
- speil med hylle og lyskasse med to stk. spots.

Ventilasjon.
Ventil i himling.
Ingen tilluftsløsning.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking ikke utført grunnet betongvegger, vegg med kjøkkeninnredning på motstående side og vegg mot vaskerom.
For øvrig åpen rørinstallasjon.

VASKEROM/GANG.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Himling: malte plater.
Veggflater: malt betong og malt maletapet.
Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: kun varmtvannstank.

Fallforhold:
- lokalt fall ved sluk:
  - tilnærmet 0,45 meter ut fra sluk.
  - fall: tilnærmet: 1:56.

- flatt gulv på øvrige flater.
- nivåforskjell fra sluk til oppkant vinylbelegg ved dører: 43 mm.

Fall vurderes som OK i forhold til TEK 1997 - krav om fall til sluk på de flater som utsettes for vann regelmessig.

Plastsluk.
Gulvbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Beskrivelse av eiendommen

- kumbeslag med en kum innfelt i benkeplate.

Innredninger:
- benkeplate.
- tre stk. underskap.

Ventilasjon.
To stk. avtrekksventiler
Ingen åpning mellom dørblad og dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking ikke utført grunnet betongvegger, vegg med kjøkkeninnredning på motstående side og vegg mot baderom.
For øvrig åpen rørinstallasjon.

KJØKKEN Gå til side

Overflater:
- gulvflate: laminat.
- vegger mellom benk og overskap: fliser.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med furufronter.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for komfyr.
Nisje for oppvaskmaskin.

Avtrekk.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNLEDNINGER.
Vannledninger: kobber og forniklede rør.
Lekkasjesikring (WaterGuard) er installert i kjøkkenbenk.
Stoppekran på baderom ved klosett.

AVLØPSRØR.
Utførelse i plast.

VENTILASJON.
Naturlig avtrekk og kjøkkenventilator.
Manglende tilluftsløsninger/gjennomstrømning beskrevet under andre bygningsdeler/rom.

VARMTVANNTANK.
Varmtvannstank plassert på vaskerom/gang.
Fabrik: CTC Ferro Fil.
Volum: 115 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 1999.

Løs tilkobling med stikk..

ELEKTROINSTALLASJON.
Normal installasjon.
Kurser jfr. kursfortegnelse:
- en kurs à 20A.
- en kurs à 16A.
- fem kurser à 10A.

Hovedsikring: 50A.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.
Endringer utført fra byggeår er endret inndeling av baderom og vaskerom/gang.

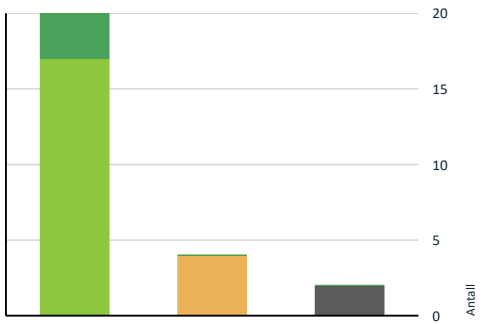
Garasjeanlegg

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

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

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom /gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom /gang > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig for eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boenheten og bygning er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Trevinduer med trelags isolerglass - aluminiumsmantling utvendig side.
Nederste glassfelt på stuevinduer har brannklasse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Utsnitt av vinduer i fasade mot øst.

TG 0 Dører

Verandadør.
Utførelse i tre med aluminiumsmantling utvendig side.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Verandadør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda.
Dekke av betong.
Glassrekkverk.
Areal: 5,7 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 102 cm.
Rekkverk ble fornyet i 2023.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: laminat, vinylbelegg, vinylbelegg med oppbrett (vaskerom/gang), fliser (baderom) og vinylfilt,
Veggflater: malt glassfiberstrie, fliser (over kjøkkenbenk), maletapet, våtromstapet, malt betong, tapeter, malt panel og vinylduk (systemvegger).
Himlinger: malt panel, malt betong og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille: plasstøpt betong.

Kontroll av planhet: OK - kontroll utført i stue, kjøkken og entre.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i stue - vurdert utførelse til teglsteinspipe sett i forhold til byggeår.
Vedovn i stue - fabrikat: Dovre.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i fellesareal.
Betongtrapp med terrazzo.
Rekkverkshøyde: 93 cm.
Åpninger i rekkverk tilnærmet 13 cm.
Ingen håndløpere på vegger.



Trapp i fellesareal.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med utførelser i tre.
Dører med slette overflater.
Dør mellom stue og entre med glass.



Trapp mellom stue og entre - tredør med glass.



Utsnitt av dører i entre.



Inngangsdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Utsnitt av baderom.

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Utsnitt av baderom.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: våtromspanel.
Himling: malte plater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Overgang veggflater/himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser - format 20*20 cm.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 16 mm.
- avstand: 1,25 meter - fall: 1:78.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 39 mm.



Overgang gulvflate/veggflate.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- dusjkabinett
- servant på skuffeseksjon.

Innredninger:
- skuffeseksjon.
- speil med hylle og lyskasse med to stk. spots.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Dusjkabinett.
Heldekkende servant på skuffeseksjon.
Speil med hylle og lyskasse.



Gulv monter klosett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling.
Ingen tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsning for tilluft bør etableres - enten med ventil i dør eller spalte under dør.



Ventil i himling.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført grunnet betongvegger, vegg med kjøkkeninnredning på motstående side og vegg mot vaskerom.
For øvrig åpen rørinstallasjon.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Utsnitt av vaskerom/gang.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: malt betong og malt maletapet.
Himling: malte plater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Overgang veggflate/himling.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

TG 1 Overflater Gulv

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: kun varmtvannstank.

Fallforhold:
- lokalt fall ved sluk:
  - tilnærmet 0,45 meter ut fra sluk.
  - fall: tilnærmet: 1:56.

- flatt gulv på øvrige flater.
- nivåforskjell fra sluk til oppkant vinylbelegg ved dører: 43 mm.

Fall vurderes som OK i forhold til TEK 1997 - krav om fall til sluk på de flater som utsettes for vann regelmessig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Overgang gulvflate/veggfate.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Gulvbelegg avsluttet under klemring.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Plastsluk.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.
- kumbeslag med en kum innfelt i benkeplate.

Innredninger:
- benkeplate.
- tre stk. underskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Opplegg for vaskemaskin.
Kumbeslag innfelt i benkeplate.
Tre stk. underskap.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

TG 2 Ventilasjon

To stk. avtrekksventiler
Ingen åpning mellom dørblad og dørterskel

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsning for tilluft bør etableres - enten med ventil i dør eller spalte under dør.



Avtrekksventil 1.

.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil 2.

3. ETASJE > VASKEROM /GANG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført grunnet betongvegger, vegg med kjøkkeninnredning på motstående side og vegg mot baderom.
For øvrig åpen rørinstallasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Overflater:
- gulvflate: laminat.
- vegger mellom benk og overskap: fliser.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med furufronter.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for komfyr.
Nisje for oppvaskmaskin.



Utsnitt av kjøkkeninnredning.



Utsnitt av kjøkkeninnredning.



Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger: kobber og forniklede rør.
Lekkasjesikring (WaterGuard) er installert i kjøkkenbenk.
Stoppekran på baderom ved klosett.

TG 1 Avløpsrør

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Utførelse i plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og kjøkkenventilator.
Manglende tilluftsløsninger/gjennomstrømning beskrevet under andre bygningsdeler/rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende tilluftsløsninger/gjennomstrømning beskrevet under andre bygningsdeler/rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av tilluftsløsning.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert på vaskerom/gang.
Fabrik: CTC Ferro Fil.
Volum: 115 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 1999.

Løs tilkobling.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er overskredet.
El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av varmtvannstank må påregnes.
Krav om fast tilkobling jfr. forskrift fra 2010.



Varmtvannstank plassert på vaskerom/gang.

Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon.
Kurser jfr. kursfortegnelse:
- en kurs à 20A.
- en kurs à 16A.
- fem kurser à 10A.

Hovedsikring: 50a.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

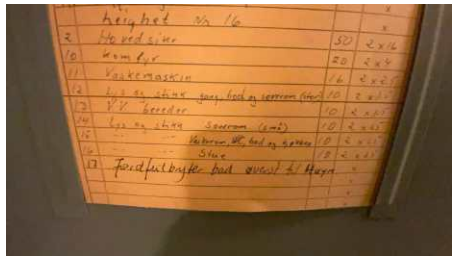
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. 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?
Ukjent


Elektrofordeler.


Sikringselementer.


Kursfortegnelse.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/91 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Entré, 2 Bod

Andre bygg: Garasjeanlegg
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 850 000

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 uten fradrag		**1 750 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	22 446
Fradrag for andel felles gjeld	-	592 262
Konklusjon markedsverdi		**1 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer omsatt den senere tid.

Sammenlignbare omsetninger gjennomført de seneste år fremkommer i det underliggende.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bufjellvegen 4B ,8410 LØDINGEN 89 m²	1975	3 sov	15-01-2024	1 300 000	**1 300 000**	614 447	1 914 447	**21 511**
2	Bufjellvegen 4A ,8410 LØDINGEN 88 m²	1975	3 sov	05-04-2022	1 250 000	**1 150 000**	637 229	1 787 229	**20 309**
3	Bufjellvegen 4B ,8410 LØDINGEN 91 m²	1974	3 sov	30-05-2018	1 350 000	**1 200 000**	261 989	1 461 989	**16 066**
4	Bufjellvegen 2A ,8410 LØDINGEN 91 m²	1972	3 sov	22-04-2022	1 400 000	**1 250 000**	76 592	1 326 592	**14 578**

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	Kr.	95 592
Vedlikehold	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**105 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**

Garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasjeanlegg	Kr.		**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

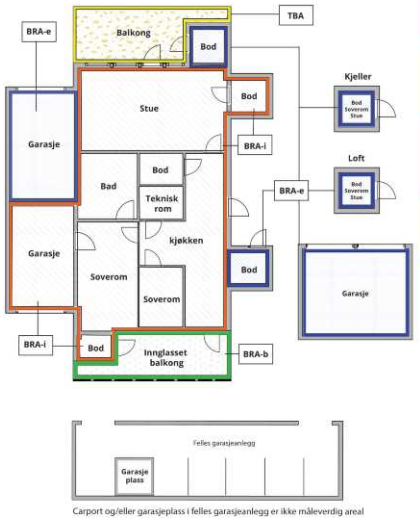
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	91			91	6
Kjellerplan		5		5	
SUM	**91**	**5**			**6**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom /gang, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bod		
Kjellerplan		Bod	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Åpent areal (TBA) eer veranda - delvis overbygget - areal: 5,7 kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.
Endringer utført fra byggeår er endret inndeling av baderom og vaskerom/gang.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjeanlegg

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasjerom	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal omfatter kun garasjerom for aktuelle boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	8
Garasjeanlegg	0	20

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom (sekundærrom) er følgende: - 3. etasje: bod. - kjellerplan: bod.
Garasjeanlegg	S-rom (sekundærrom) er følgende: - garasjerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
	Unn May Hennie Bordevich	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	1	384	0	3962.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bufjellvegen 4B

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Allstad Grunneiendom AS
Hjemmel til feste: Lødingen Borettslag AL
Hjemmel til adkomstdokumenter: Unn May Hennie Bordevich

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	364		0	2087 m²	Eiendomsdata	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lødingen Borettslag A/L

Kommentar

Tomt for garasjeanlegg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
16/AL LØDINGEN BORETTSLAG	953222787	16	BoNord	Bordevich Unn May Hennie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	100	21 350	22 446	592 262

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		2 400
Omløpsmidler:		439 233	Samlet innskuddskapital:		445 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	219 689	Langsiktig gjeld (+):	+	13 026 204
Disponible midler:		219 544	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		13 471 404

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokk med sentral beliggenhet på Lødingen tettsted.
Skoler, barnehager og idrettsanlegg ligger innenfor en avstand på ca. 500 meter.
Avstand til post og offentlige kontorer er ca. en kilometer.
Ingen gjennomgangstrafikk - ligger ved blindveg.
Garasjeanlegg med full dekning i forhold til antall boenheter.

Adkomstvei

Offentlig - kommunal veg - 1851 KV1050

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Bolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet.
Vurdering av omfang og tiltand ikke mulig å vurdere grunnet snødekke.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP588882			

Kommentar

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Bygninger på eiendommen

Garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: eiendomsdata.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjerom i garasjeanlegg.

Enkel utførelse.
Gulv: betongplate på grunnen.
Leddheiseport med portåpner.

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
Egeneerklæring	16.01.2026		Gjennomgått	5	Ja
.Eiendomsdata . 185128/1/384	15.01.2026		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsdata - 851-28/364	15.01.2026		Gjennomgått	3	Ja
Oversiktskart	15.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart - 1851-28/1/384 - Boligblokk.	15.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart - 1851-28/364 - Garasjeanlegg.	15.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke		Flere dokumenter	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	20.01.2026	Supplerende tekst for vinduer.

For gyldighet på rapporten se forside

Bufjellvegen 4B , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Fasader mot øst og nord.



Fasader mot nord og vest.



Del av garasjeanlegg.



Utsnitt av utsikt.



Utsnitt av utsikt.

bankID SIGNERT 16.01.2026
Bordevich Unn May Hennie

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

Unn May Hennie Bordevich

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bufjellvegen 4B
8410 LØDINGEN

1851-28/1/384/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Firmaet er opphørt
   Beskrivelse av arbeidet: Membrand og fliser

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

• **Ja**

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

Det er membrand og sluk er kontrolert og riktig fall til sluken.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader 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**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Bufjellvegen 4B, 8410 LØDINGEN	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249649**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **189277512**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
212,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
288,78 kWh/m²	**27 795 kWh**

Bufjellvegen 4B, 8410 LØDINGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Vedtekter

for AL Lødingen borettslag org nr 953 222 787

vedtatt på ordinær generalforsamling den 18. mai 2004. Gjeldende fra 15. august 2005 etter ny lov om borettslag.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AL Lødingen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lødingen kommune og har forretningskontor i Lødingen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Lødingen Borettslag

Generalforsamling i AL Lødingen Borettslag, onsdag 14.05.2025.

Tidspunkt: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Sted: Klubbhuset, Lødingen Idrettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i AL Lødingen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

05.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i AL Lødingen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 14.05.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Lødingen Borettslag onsdag 14.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

AL Lødingen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Sted: Klubbhuset, Lødingen Idrettslag

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 05.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar i forrige periode ble vedtatt med kr 40 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 40 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 16.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Styreleder Sigbjørn Kristensen fratrer og tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling for styreleder: Anne Grete Johansen.

Forslag til vedtak: Anne Grete Johansen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem:

Lise Støvset Martinussen

Forslag til vedtak: Lise Støvset Martinussen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Arvid Henriksen

Tor Ribe

Line Svendsen tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Arvid Henriksen velges til varamedlem for 1 år.

Tor Ribe velges til varamedlem for 1 år.

Line Svendsen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité.

Kjersti Rinø og Magnus Svendsen er på valg.

Begge er villige til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kjersti Rinø og Magnus Svendsen velges som valgkomitè for 1 år.

5. Innkjøp av renholdstjeneste for fellesarealer.

I 2024 kom en forespørsel fra Kirsti Hansen på vegne av andelseiere i oppgang A om endring av renholdsrutiner til hver 14. dag slik at alle i oppgangen kunne kjøpe denne tjenesten.

I rundspørring som ble utført blant andelseierne ble resultatet som følger:

Ønsker å kjøpe tjenesten: 18 andelseiere (kommunens to andeler er her regnet som en.)
To av disse melder at det også er ok å vaske selv.

Ønsker å vaske selv: 4 andelseiere.

Nøytral: 1 andelseier.

Styret behandlet dette og valgte å utsette saken til denne Generalforsamlingen.

Vi har forespurt Vestbygd Vask og Rens AS og Vestfjord Service AS.

Vi venter på tilbud fra Vestfjord Service AS. Dette presenteres på Generalforsamlingen.

Borettslaget har fått følgende oppdaterte tilbud fra Vestbygd Vask og Rens AS:

Følgende priser nå er kr. 390,00 + mva pr. time vask.
Som sist regner vi med å bruke 1,5-2 timer pr. vask, avhengig av føret ute. Pris pr. mnd. blir da kr. 1170,00 - kr. 1560,00 kr + mva.
I tillegg kommer det kr. 170,00 i kjøregebyr.

Dette utgjør en økning, kr. 90,- pr. mnd. på felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at tjenesten kjøpes inn fra billigste tilbyder.

Det kan i midlertid i perioder være nødvendig med vask av inngangspartiene hver uke. Dette vil medføre merkostnader.

6. Husreglene - Endring

De gjeldende husreglene ble vedtatt på forrige Generalforsamling den 16.04.2024.

Ønske om endringer i renhold i fellesarealer, samt evt. innkjøp av tjenesten krever justering av disse.

Når evt. innkjøp av renhold i fellesarealer er behandlet:

1. Dersom innkjøp av renhold er vedtatt, skal Husreglene angi dette.
2. Dersom andelseierne skal vaske selv, skal Husreglene angi dette.
3. Hyppighet av vask skal også framgå av husreglene.

Se vedlagte utkast til nye Husregler.

Forslag til vedtak: Forslaget til nye Husregler redigeres i henhold til vedtak i sak nr. 5.

7. Ladeanlegg for el-biler i Borettslaget

Sak 7 a) Styrets saksutredning og forslag til vedtak

Styret har forespurt Vestfjord Elektro om en fleksibel løsning basert på det anlegget vi har i garasjene i dag, og som enkelt kan utvides etter hvert som behovet øker.

Pr. i dag er styret kjent med to el-biler og to hybridbiler i Borettslaget, men har indikasjoner på at to til fire biler vil komme i tillegg i overskuelig framtid.

I forbindelse med kabellegging i regi av Noranett har vi fått lagt et gratis kabelrør fra transformatoren som står nedenfor garasjene, opp til hjørnet av garasjene nærmest barnehagen. Dette gir mulighet for enkelt å øke kapasiteten etter hvert som den elektriske bilparken øker.

Det vil være aktuelt med leveranse fra et selskap som leverer ladeanlegg og betalingsstyring, slik at styret i borettslaget slipper merarbeid med dette.

Sak 7 b) Innkommet forslag fra Tor Ribe:

Se vedlagt forslag fra Tor Ribe.

Sak 7 c) Innkommet forslag fra Kirsti Hansen:

Installering av ladeboks for El-biler i hver enkelt andelshaver sin garasje.

Kan hver andelseier få utført installasjon av ladeboks i sin garasje?
Er det påkrevd å søke borettslaget for slik installering?
Retningslinjer utformes og behandles på generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak: Lov om Burettslag sier at Borettslaget skal legge til rette for andelseiere som ønsker ladepunkt.

Rundspørring viser at 6 andelseiere ønsker ladepunkt.

Styret har mottatt to tilbud fra Vestfjord Elektro AS:

1. Full installasjon i alle garasjer, klargjort for tilkobling av ladere. Pris kr. 195 000,-.
2. Klargjøring av skap med uttak for at hver andelseier som ønsker kan installere lader ut fra dette skapet. Pris kr. 21 300,-. Anlegg ut fra skapet kostes av den enkelte andelseier.

Løsning for betaling av ladestrøm kan være undermåler på alle

ladeuttak eller adminstrasjon av dette fra ekstern tilbyder. Påslag for administrasjon av strømforbruk vil evt. komme i tillegg til strømprisen.

Styret gis fullmakt til å iverksette den løsningen Generalforsamlingen velger.

8. Plenklipp

Tor-Harald Nilsen meldte i høst at han ikke har anledning til å klippe plen hos oss og i Bufjellet Borettslag lenger.

Bufjellet Borettslag har forespurt om samarbeide om mulig.

Vår plen er ca. 1000 m2, og Bufjellet Borettslag sin er ca. 700 m2

Styret har undersøkt og finner ikke aktuelle leverandører av tjenesten lokalt.

Vi har rådført oss med B. Zakariassen AS om løsning, og Stein Zakariassen mener det er ikke en praktisk løsning å dele på en klipper. Bufjellet Borettslag har fått samme svar.

Han foreslår, for oss, en kraftig robotklipper som er beregnet for opptil 900 m2. Dette er OK siden det ikke er gunstig at den går hele tiden. Likedan ønsker vi ikke at den går nattestid og evt. på helligdager. 50% gangtid sies å være passende.

Tilbud fra B. Zakariassen AS på robotklipper med GPS-styring, kr. 27 000,-.

Vi bør evt. ha en gresstrimmer for å klippe grøfter, under klessnor og ellers der robotklipper ikke kommer til. Disse ligger i prisleie kr. 3 500,- og oppover.

Forslag til vedtak: Styret kjøper inn robotklipper iht. tilbud.

Innkjøp av gresstrimmer avventes. Tjenesten kjøpes inntil videre fra Stubbefreser Nord AS.

9. Aktuelle tiltak i 2025 - økonomiske konsekvenser

Styret arbeider med diverse tiltak i 2025. Det vises til vedlagte oversikt med økonomiske konsekvenser. Dette er tiltak som kommer i tillegg til budsjettet for 2025.

Finansiering av tiltakene kan skje på ulike måter, herunder bl.a. å "spise" av disponible midler, eller å øke husleien.

Årsmøtet inviteres til å drøfte tiltakene, og alternativer for finansiering av disse.

Forslag til vedtak: Styret søker å finansiere de prioriterte tiltakene for 2025 i størst mulig grad uten å øke fellesutgiftene, unntatt løpende driftskostnader som vil løpe over flere år.

Årsmelding 2024 for AL Lødingen Borettslag

Generelle opplysninger

AL Lødingen Borettslag, org.nr.953222787, er lokalisert i Lødingen kommune.
Boligselskapet består av 24 boliger i blokk.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588882. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. AL Lødingen Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

AL Lødingen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 246 700,-.
Endring i disponible midler i 2024 er kr -15 285,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 219 546,-.

I tillegg har boligselskapet kr 103 156,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

2 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 1 250 000,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Sigbjørn Kristensen
Styremedlem, Atle Daniel Andersen
Styremedlem, Anne Grete Johansen

Varamedlem, Idar Hansen (Fram til hans død 02.11.2024)
Varamedlem, Line Svendsen
Varamedlem, Tonje Marlene jacobsen Moelv

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter hvor 22 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Behandling av forespørsel/søknad om hundehold ifb.m. salg av leilighet.
- Regulering av felleskostnader ifb.m. renteregueringer.
- Oppfølging av HMS-systemet.
- Generelt vedlikehold i borettslaget.

- Snørydding og evt. tak/skjerm over innganger.
- Lekkasjer på ventilasjonsrør fra leiligheter i underetasje.
- Lekkasjestoppere montert ga ca. 40% avslag på øket forsikringssum etter diverse vannskader gjennom de siste årene.
- Vannsjekken utført for å oppnå/beholde 10% rabatt på forsikringer.
- Godkjenning av nye andelseiere i leilighetene nr. 13 og 15.
- Forberedende undersøkelser ang. el-billadere i borettslaget.
- Evt. innkjøp av renhold i oppgangene.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Få installert godkjent løsning for elbil-lading i garasjene.
- Avtale med firma om vask/renhold i trappeoppgangene.
- Ny løsning for plenklipping.
- Diverse utbedringer og vedlikehold på anlegg.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 061 129	2 006 006	1 853 679	2 098 907
Andre driftsinntekter	2	8 500	6 000	6 000	6 000
Sum inntekter		**2 069 629**	**2 012 006**	**1 859 679**	**2 104 907**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	2 040	2 040	2 040	2 040
Styrehonorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	5	9 024	8 000	10 969	9 500
Forretningsførerhonorar		86 713	86 712	82 584	91 050
Konsulenttjenester	6	4 594	20 000	15 094	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	166 480	30 000	113 225	30 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	6 551	10 000	8 951	10 000
Annet vedlikehold	9	66 289	78 000	81 009	80 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	1 680	2 000	1 680	3 000
Kostnader TV/Internett		158 112	190 000	192 671	160 000
Forsikringsskader	11	0	0	20 000	0
Forsikring	12	142 118	140 086	127 351	162 015
Eiendomsavgift og renovasjon	13	374 607	381 600	363 825	420 409
Energi og brensel	14	26 067	20 000	18 640	22 400
Andre driftskostnader	15	13 745	15 000	17 469	14 910
Sum kostnader		**1 098 020**	**1 023 438**	**1 095 507**	**1 065 324**
Driftsresultat		**971 609**	**988 568**	**764 172**	**1 039 583**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	16 821	12 000	14 478	12 000
Finanskostnader	17	741 729	723 606	631 870	733 102
Resultat finansposter		**-724 908**	**-711 606**	**-617 392**	**-721 102**
Ordinært resultat før skatt		**246 700**	**276 962**	**146 780**	**318 481**
Årets resultat		**246 700**	**276 962**	**146 780**	**318 481**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		246 700	0	146 780	0
Sum disponeringer		**246 700**	**0**	**146 780**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		234 831	234 830	362 209	663 239
Periodens resultat		246 700	276 962	146 780	318 481
Avdrag på lån		-209 868	-213 400	-223 471	-220 244
Innskudd øremerkede midler		-52 118	0	-50 688	0
Endring i disponible midler		**-15 285**	**63 562**	**-127 378**	**98 237**
Sum disponible midler		**219 546**	**298 392**	**234 831**	**761 476**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	6 565 547	6 565 547
Tomter	19, 23	87 058	87 058
Sum varige anleggsmidler		**6 652 605**	**6 652 605**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	103 146	51 028
Sum finansielle anleggsmidler		**103 146**	**51 028**
Sum anleggsmidler		**6 755 751**	**6 703 633**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		40 505	50 946
Sum fordringer		**40 505**	**50 946**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		398 627	402 462
Innestående på skattetrekkskonto		101	12 570
Sum bankinnskudd og kontanter		**398 728**	**415 032**
Sum omløpsmidler		**439 233**	**465 978**
SUM EIENDELER		**7 194 984**	**7 169 611**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital 01.01		-6 745 209	-6 891 990
Årets endringer i egenkapital		246 700	146 780
Sum egenkapital 31.12	**21**	**-6 496 109**	**-6 742 809**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	13 026 204	13 236 072
Borettsinnskudd	22, 23	445 200	445 200
Sum langsiktig gjeld		**13 471 404**	**13 681 272**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 730	72 556
Påløpte renter		127 044	123 693
Påløpte avdrag	23, 24	36 915	34 900
Sum kortsiktig gjeld		**219 689**	**231 149**
Sum gjeld		**13 691 093**	**13 912 421**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 194 984**	**7 169 611**

31.12.24
AL Lødingen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Sigbjørn Kristensen	Atle Daniel Andersen	Anne Grete Johansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	775 818	730 000	655 965	835 000
Garasjeleie	144 000	144 000	144 000	144 000
Strøm garasje	6 561	5 000	18 726	6 561
Renter lån	735 654	723 606	559 710	733 102
TV - Internett	190 080	190 000	192 672	160 000
Avdrag lån	209 016	213 400	282 606	220 244
Sum	**2 061 129**	**2 006 006**	**1 853 679**	**2 098 907**

Borettslaget består av 24 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	8 500	6 000	6 000	6 000
Sum	**8 500**	**6 000**	**6 000**	**6 000**

Andre driftsinntekter kr 6 000 er dugnadspenger fra Lødingen Kommune og kr 2 500 er grunneiererstatning fra Noranett.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	2 040	2 040	2 040	2 040
Sum	**2 040**	**2 040**	**2 040**	**2 040**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000	40 000	40 000	40 000
Sum	**40 000**	**40 000**	**40 000**	**40 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 024	8 000	10 969	9 500
Sum	**9 024**	**8 000**	**10 969**	**9 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Teknisk rådgivning	4 594	20 000	15 094	20 000
Sum	**4 594**	**20 000**	**15 094**	**20 000**

Teknisk rådgivning er lisens og oppdatering av Bevar-HMS kr 4 594 levert av Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	219	30 000	111 004	30 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	160 574	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	4 368	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	1 318	0	2 221	0
Sum	**166 480**	**30 000**	**113 225**	**30 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	6 551	0	201	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	10 000	8 750	10 000
Sum	**6 551**	**10 000**	**8 951**	**10 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	65 640	75 000	78 307	77 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	649	3 000	1 696	3 000
Annet vedlikehold	0	0	1 006	0
Sum	**66 289**	**78 000**	**81 009**	**80 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	1 680	2 000	1 680	3 000
Sum	**1 680**	**2 000**	**1 680**	**3 000**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	0	0	20 000	0
Sum	**0**	**0**	**20 000**	**0**

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	142 118	140 086	127 351	162 015
Sum	**142 118**	**140 086**	**127 351**	**162 015**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	289 297	296 000	278 515	335 102
Eiendoms- og festeavgift	85 310	85 600	85 310	85 307
Sum	**374 607**	**381 600**	**363 825**	**420 409**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	26 067	20 000	18 640	22 400
Sum	**26 067**	**20 000**	**18 640**	**22 400**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	0	1 292	0
Verktøy	2 493	6 000	5 651	1 908
Driftsmateriale	2 787	5 900	2 631	5 900
Gaver	730	0	0	0
Styrekostnader	500	300	300	500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	500	0	500
Bank og kortgebyrer	1 368	1 100	1 343	1 102
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	3 993	1 200	5 622	5 000
Andre driftskostnader	0	0	630	0
Sum	**13 745**	**15 000**	**17 469**	**14 910**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	16 821	12 000	14 478	12 000
Sum	**16 821**	**12 000**	**14 478**	**12 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	741 729	723 606	631 870	733 102
Sum	**741 729**	**723 606**	**631 870**	**733 102**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris bygg inkl tomt	Påkostning, veranda kjelleretg	Regulert parkering	Sykkelskur	Kartforretning parkeringsplass	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 060 375	260 274	20 401	19 449	13 101	1 274 835
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 060 375	260 274	20 401	19 449	13 101	1 274 835
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 060 375	260 274	20 401	19 449	13 101	1 274 835
Anskaffelsesår :	1975	2006	2006	2006	2009	2011
Antatt levetid i år :						

	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 917 112
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 917 112
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 917 112
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Tomt til parkering, garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 058
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 058
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Gnr 28/bnr 364 og 1, festetomt

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	51 028	340
Innskudd	52 118	50 688
Sum	**103 146**	**51 028**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-6 745 209	-6 891 990
Årets endringer i egenkapital	246 700	146 780
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-6 496 109**	**-6 742 809**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	445 200	445 200
Sum	**445 200**	**445 200**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	13 508 319	13 716 172
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 652 605	6 652 605

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

IN-avtale på borettslagets felleslån vedtas eventuelt på generalforsamling. En slik avtale innebærer at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering + renovering
Lånenummer:	**16364038635**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.04.2051
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 270 972
Avdrag i perioden:	207 853
Lånesaldo 31.12:	**13 063 119**
Saldo 5 år frem i tid:	11 828 320

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364038635	15	602 540	9 038 100
	3	545 094	1 635 282
	6	398 289	2 389 734

Resultat og balanse med noter for AL Lødingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Lødingen Borettslag

Styreleder	Sigbjørn Kristensen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anne Grete Johansen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Atle Daniel Andersen (sign.)	28.04.2025

AL Lødingen Borettslag – Generalforsamling 14.05.2025

Valgkomiteens forslag til kandidater.

Styreleder:

Sigbjørn flytter og tar ikke gjenvalg. Dette var den mest utfordrende rollen og få kandidat til.

En styreleder bør ha kjennskap til styrearbeid og hvordan dette fungerer i borettslaget her. Styret bør rekruttere nye styremedlemmer. Ingen av de spurte ønsket å inneha styrelederververvet direkte.

Anne Grete Johansen har sagt seg villig til å påta seg oppgaven om generalforsamlingen stiller seg bak.

Styremedlemmer:

Atle Andersen er ikke på valg.

Lise Marthinussen foreslås som nytt styremedlem.

Vara til styre:

Arvid Henriksen (ny)

Tor Ribe (ny)

Line Svendsen tar gjenvalg.

Tillitsvalgt i oppganger:

A: Magnus Svendsen

B: Siv Bordevich

C: Hildegunn Erikstad

Valgkomité:

Kjersti Rinø

Magnus Svendsen

Alle de foreslåtte kandidatene er spurt og har sagt seg villig til å påta seg vervene.

Lødingen 05.05.2025

Kjersti Rinø Magnus Svendsen

HUSREGLER FOR AL LØDINGEN BORETTSLAG.

1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- Alle som bor eller oppholder seg i bygningen plikter å være hensynsfulle og vise ansvarsfølelse overfor naboer og besøkende, samt ta vare på bygningen og eiendeler.
- Brudd på husreglene rapporteres skriftlig til styret.

2. BRUK AV FELLESROM

- Det er **ikke** tillatt å bruke korridorer, trapperom og trapper til oppbevaring av private gjenstander som sykler, ski osv.
- Unntak gjøres for barnevogner, rullatorer o.l. Disse tillates parkert i oppganger på en slik måte at de ikke er til hinder for normal ferdsel eller adkomst for nødetatene.
- I bodrommene skal egne gjenstander lagres i egen bod.
- Lek og unødig støy er ikke tillatt i oppganger og bodrom.
- **Elsykler og elektriske sparkesykler** skal lagres i egen garasje eller i sykkelskur.

3. RENHOLD OG RYDDING.

- Vask av trapper og trappeganger utføres av innleid firma. Det vaskes generelt hver 14. dag. I første etasje (inngangsparti) vaskes gulvet hver uke.
- Rundvask av trappeoppganger skal skje minst en gang pr. år.
- **Alle beboere** har lik plikt til å delta i felles arbeide, som renhold og rydding i fellesarealer og snørydding fra egen trapp ut til brøytet vei på baksiden av blokka.

4. KLESTØRK/LUFTING

- Tøy på klessnorene er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Banking og lufting av tepper eller lignende fra vinduer eller balkong skal ikke forekomme.

5. TILLITSVALGTE I OPPGANGER

- Tillitsvalgte skal gjøre sine oppgaver i henhold til **Instruks for tillitsvalgte.**

6. RENOVASJON

- Beboerne skal forholde seg til informasjon fra Reno-Vest. Avfall **skal** sorteres riktig før det kastes i søppelcontainerne. Poser for sortering i riktig fargekode finnes i bodrom (ståldør) i underetasjen i oppgang B.
  Større avfall / gjenstander kan leveres gratis på gjenvinnings-stasjonen på Strand ved å bruke Reno-Vest-kortet.

7. DYREHOLD.

- På grunn av at hver oppgang er felles adkomst for 8 leiligheter tillates ikke dyrehold i borettslaget. I spesielle tilfeller kan søknad behandles av styret.
  Besøk med dyr tillates så framt det ikke skaper sjenanse for andre beboere.

8. PARKERING

- Parkering på gårdsplassen bak blokka og ved røstveggene tillates ikke. Skilt tillater vare- og syketransport med nødvendig opphold.
- Det er felles parkeringsplass langs nedsiden av Bufjellvegen, mot garasjene, og hver leilighet disponerer egen garasje.
- I den tiden av året det ikke er snørydding kan det parkeres foran egen garasjeport.

9. ENDRINGER OG TILLEGG AV HUSREGLER

- Endringer av husreglene skal behandles og vedtas av generalforsamlingen.
- Tillegg til husreglene kan vedtas av styret med gyldighet fram til første generalforsamling.

Vedtatt i Generalforsamling xx.xx.xxxx

Sak til Generalforsamlingen i Lødingen BRL 14.05.25

Etablering av El-bil-ladere

Det er ønskelig at prosessen med etablering av ladepunkt for El- og Hybrid-biler kommer i gang.

Siden det hører til en garasje pr. leilighet, så vil beste løsning være at det etableres ladepunkt i hver garasje. Dette vil kreve ny strømforsyning til garasjene.

Et annet alternativ kan og være at det i første omgang benyttes den strømforsyningen som er pr. i dag for dem som har behov for lading nu. D.v.s. at maks ladeeffekt vil være 2 kW. Det bør da monteres en lader som kan benyttes ved en senere og forsterket strømfremføring.

Mvh

Tor Ribe

Leilighet 15

Arbeider som skal / bør utføres i blokka pr. 3.5.2025

						Sum kostnad 2025:	#######		558
Nr	Oppgave	Arbeidsbeskrivelse	Antatt kostnad	Tidspunkt	Kjøpes	Ansk. Kostnad 2025	Drift Kostnad pr. mnd	Drift Kostn pr leil pr mnd
1	El-bil-lading i garasjene	Nytt strømuttak ved sikringsskapene	20 000	2025	Elektriker	22 000		
2	Renhold i oppgangene	Kjøpes fra firma, 2. hver uke, kr 1560 + mva pr mnd + kjøring kr. 170 pr gang			Vestbygd vask&rens		2300	96
3	Plenklipping	Anskaffe robotklipper	27000			27 000		
4	Lukt i boder i 1.-3. etg.	Isolering etemittrør fra kjellerteil. i B og C	36.000 pr. oppg.	2025	Firma Kåre Hansen	72 000		
5	Ventilasjonsvifter på tak	Viftene i avd. A, B og C støyer. Koblingsbokser og kabel er dårlige. Lift må leies.	Ca. 6.000		Elektriker	6 000		
6	Handrekke på trapper ned fra verandaer i u.etg.	Krav når høyde > 50 cm. Leilighet 2, 9, 10, 17 og 18.	1 800	Snarest		1 800		
7	Drypp fra takrenner over innganger	Montere skjermer over inngånger eller legge varmekabler i takrenner?	30 000	2026				
8	Mulig dårlig drenering ved grunnmur på røstvegg mot nord	Mulige indikasjoner på fukt i leilighet 18. Grave opp langs nedre halve røstveggen og fornye dreneringen.		2026				
9	Montere ratt eller sveiv på hovedstoppekran i kum under veranda nord.	Umulig tilgang til kummen der kranen er plassert. Luke i verandadekke må til.	2000,00			2000		
10	Fornye hovedvann-ledninger i alle oppganger.	Forslag til løsning fra B. Zakariassen foreligger.	Estimat pr. oppgang: 150.000	2026?				
11	Reparere avløpsrør i kummer utenfor blokka.	Avløpsrørene er slått i stykker for adkomst ved staking. Her bør monteres stakeluker.		2026?				
12	Reparere rør til utekran ved oppgang A og C	Rør utenfor vegg er løsnet i kobling pga. frost. Må skiftes utenfor yttervegg.		2025		1000		

13	Søppelcontainerne står for nært brennbart materiale.	Containerne bør flyttes, eller vegger og tak i rommet brannisoleres. Se forsikringsvilkår fra IF						
14	Grusing utenfor garasjene	Nødvendig etterfylling av grusdekket pga. brøyting.	5000	2025				
15	Godtgjøring til de av dagens andelseierne som selv har bekostet montering av lekkasjestoppere selv	Gjennomsnitt kostnad 8000 kr pt leilighet for montasjen i 2024. Godtgjøres mot kvittering. Antatt 3 leiligheter (3, 6 og 7)	24000,00					
16						24000	5000	

Alternativer for finansiering:							
"Engangs-tilskudd" fra alle beboerne						160 800	
Dekkes inn via husleien over ett år (Brl forskutterer fra "disponible midler")						6 700	
Dekkes inn via husleien over 2 år						558	pr. mnd
Dekkes inn via husleien over 3 år						279	pr. mnd
Budsjettert avsetning til øremerket vedlikehold (50.000) sløyfes i 2025?						186	pr. mnd

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Lødingen Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Ikke bestemt .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

19 stemmeberettigede.

Vedtak:

19 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
16 stemmeberettigede til stede
3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

Sigbjørn er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Atle er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Siv Bordevich er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 05.04.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Hilde Gunn og Lise er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar i forrige periode ble vedtatt med kr 40 000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr. 40 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 16.04.2024).

Styreleder: kr. 18 000

Styremedlem 1: kr. 11 000

Styremedlem 2: kr. 11 000

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Styreleder Sigbjørn Kristensen fratrer og tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling for styreleder: Anne Grete Johansen.

Vedtak:
Anne Grete Johansen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem:

Lise Støvset Martinussen

Vedtak:
Lise Støvset Martinussen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Arvid Henriksen

Tor Ribe

Line Svendsen tar gjenvalg

Vedtak:
Arvid Henriksen velges til varamedlem for 1 år.

Tor Ribe velges til varamedlem for 1 år.

Line Svendsen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité.

Kjersti Rinø og Magnus Svendsen er på valg.

Begge er villige til å ta gjenvalg.

Vedtak:
Kjersti Rinø og Magnus Svendsen velges som valgkomitè for 1 år.

5. Innkjøp av renholdstjeneste for fellesarealer.

I 2024 kom en forespørsel fra Kirsti Hansen på vegne av andelseiere i oppgang A om endring av renholdsrutiner til hver 14. dag slik at alle i oppgangen kunne kjøpe denne tjenesten.

I rundspørring som ble utført blant andelseierne ble resultatet som følger:

Ønsker å kjøpe tjenesten: 18 andelseiere (kommunens to andeler er her regnet som en.) To av disse melder at det også er ok å vaske selv.

Ønsker å vaske selv: 4 andelseiere.

Nøytral: 1 andelseier.

Styret behandlet dette og valgte å utsette saken til denne Generalforsamlingen.

Vi har forespurt Vestbygd Vask og Rens AS og Vestfjord Service AS.

Vi venter på tilbud fra Vestfjord Service AS. Dette presenteres på Generalforsamlingen.

Borettslaget har fått følgende oppdaterte tilbud fra Vestbygd Vask og Rens AS:

Følgende priser nå er kr. 390,00 + mva pr. time vask.
Som sist regner vi med å bruke 1,5-2 timer pr. vask, avhengig av føret ute. Pris pr. mnd. blir da kr. 1170,00 - kr. 1560,00 kr + mva.
I tillegg kommer det kr. 170,00 i kjøregebyr.

Dette utgjør en økning, kr. 90,- pr. mnd. på felleskostnadene.

Vedtak:
Årsmøtet ønsker ikke å kjøpe tjenesten felles for hele borettslaget.

De som ønsker å kjøpe tjenesten på individuell basis, som innebærer vasking annen hver uke, gis anledning til det. Når renhold i 1. etasje er nødvendig hver uke, utføres dette av beboerne.

Husreglene endre i tråd med dette.

6. Husreglene - Endring

De gjeldende husreglene ble vedtatt på forrige Generalforsamling den 16.04.2024.

Ønske om endringer i renhold i fellesarealer, samt evt. innkjøp av tjenesten krever justering av disse.

Når evt. innkjøp av renhold i fellesarealer er behandlet:

1. Dersom innkjøp av renhold er vedtatt, skal Husreglene angi dette.
2. Dersom andelseierne skal vaske selv, skal Husreglene angi dette.
3. Hyppighet av vask skal også framgå av husreglene.

Se vedlagte utkast til nye Husregler.

Vedtak:
Forslaget til nye Husregler redigeres i henhold til vedtak i sak nr. 5.

7. Ladeanlegg for el-biler i Borettslaget

Sak 7 a) Styrets saksutredning og forslag til vedtak

Styret har forespurt Vestfjord Elektro om en fleksibel løsning basert på det anlegget vi har i garasjene i dag, og som enkelt kan utvides etter hvert som behovet øker.

Pr. i dag er styret kjent med to el-biler og to hybridbiler i Borettslaget, men har indikasjoner på at to til fire biler vil komme i tillegg i overskuelig framtid.

I forbindelse med kabellegging i regi av Noranett har vi fått lagt et gratis kabelrør fra transformatoren som står nedenfor garasjene, opp til hjørnet av garasjene nærmest barnehagen. Dette gir mulighet for enkelt å øke kapasiteten etter hvert som den elektriske bilparken øker.

Det vil være aktuelt med leveranse fra et selskap som leverer ladeanlegg og betalingsstyring, slik at styret i borettslaget slipper merarbeid med dette.

Sak 7 b) Innkommet forslag fra Tor Ribe:

Se vedlagt forslag fra Tor Ribe.

Sak 7 c) Innkommet forslag fra Kirsti Hansen:

Installering av ladeboks for El-biler i hver enkelt andelshaver sin garasje.

Kan hver andelseier få utført installasjon av ladeboks i sin garasje?
Er det påkrevd å søke borettslaget for slik installering?
Retningslinjer utformes og behandles på generalforsamling 2025.

Vedtak:
Lov om Burettslag sier at Borettslaget skal legge til rette for andelseiere som ønsker ladepunkt.

Rundspørring viser at 6 andelseiere ønsker ladepunkt.

Styret har mottatt to tilbud fra Vestfjord Elektro AS:

1. Full installasjon i alle garasjer, klargjort for tilkobling av ladere. Pris kr. 195 000,-.
2. Klargjøring av skap med uttak for at hver andelseier som ønsker kan installere lader ut fra dette skapet. Pris kr. 21 300,-. Anlegg ut fra skapet kostes av den enkelte andelseier.

Løsning for betaling av ladestrøm kan være undermåler på alle ladeuttak eller administrasjon av dette fra ekstern tilbyder. Påslag for administrasjon av strømforbruk vil evt. komme i tillegg til strømprisen.

Styret arbeider videre med å realisere løsning etter alternativ 2 innenfor den økonomiske rammen på kr. 21 300. Herunder kontakt med firma som leverer ladebokser, og nærmere retningslinjer for installasjon i hver enkelt garasje.

8. Plenklipp

Tor-Harald Nilsen meldte i høst at han ikke har anledning til å klippe plen hos oss og i Bufjellet Borettslag lenger.

Bufjellet Borettslag har forespurt om samarbeide om mulig.

Vår plen er ca. 1000 m2, og Bufjellet Borettslag sin er ca. 700 m2

Styret har undersøkt og finner ikke aktuelle leverandører av tjenesten lokalt.

Vi har rådført oss med B. Zakariassen AS om løsning, og Stein Zakariassen mener det er ikke en praktisk løsning å dele på en klipper. Bufjellet Borettslag har fått samme svar.

Han foreslår, for oss, en kraftig robotklipper som er beregnet for opptil 900 m2. Dette er OK siden det ikke er gunstig at den går hele tiden. Likedan ønsker vi ikke at den går nattestid og evt. på helligdager. 50% gangtid sies å være passende.

Tilbud fra B. Zakariassen AS på robotklipper med GPS-styring, kr. 27 000,-.

Vi bør evt. ha en gresstrimmer for å klippe grøfter, under klessnor og ellers der robotklipper ikke kommer til. Disse ligger i prisleie kr. 3 500,- og oppover.

Vedtak:
Styret kjøper inn robotklipper iht. tilbud.

Innkjøp av gresstrimmer avventes. Tjenesten kjøpes inntil videre fra Stubbefreser Nord AS.

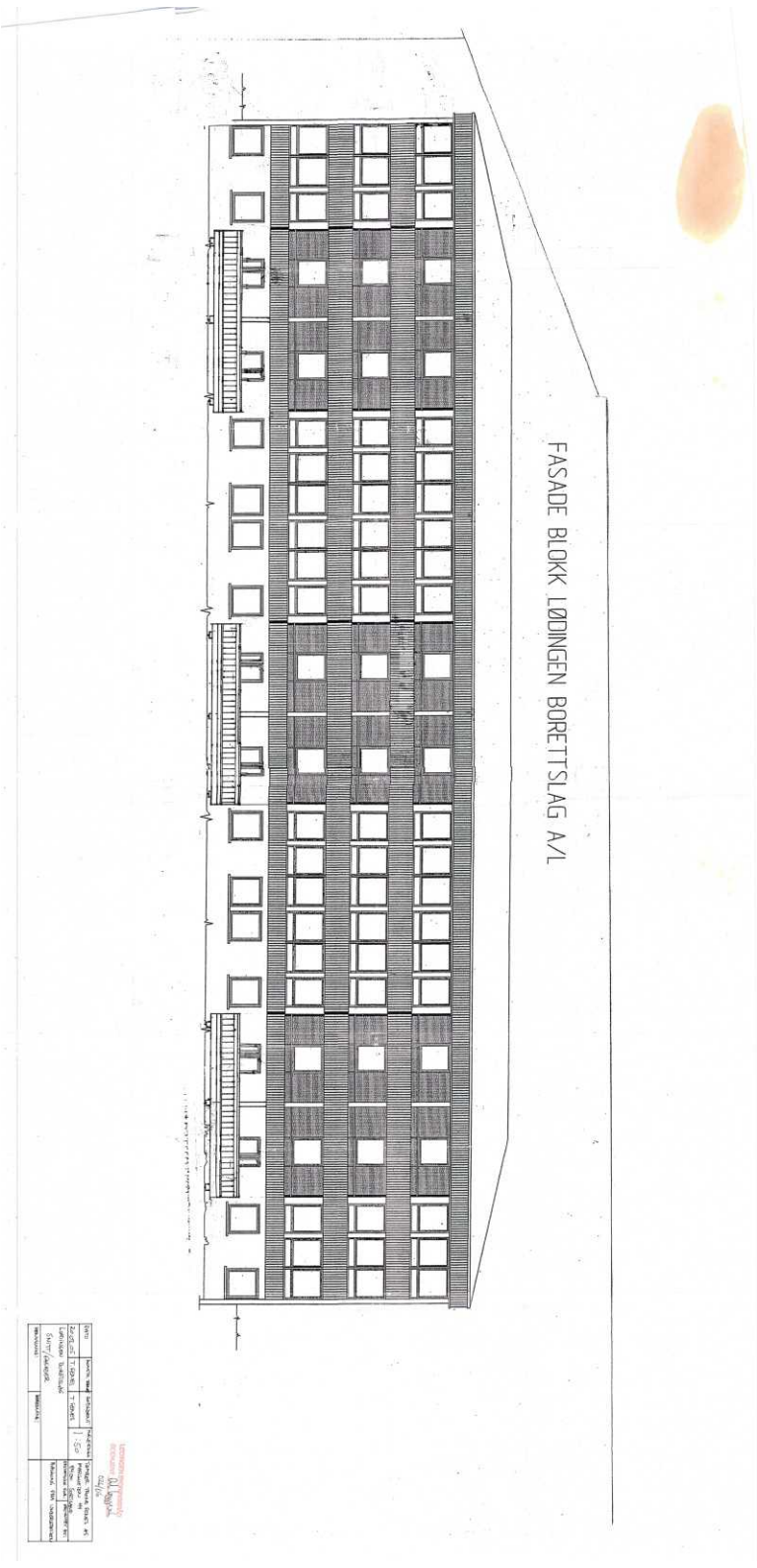
9. Aktuelle tiltak i 2025 - økonomiske konsekvenser

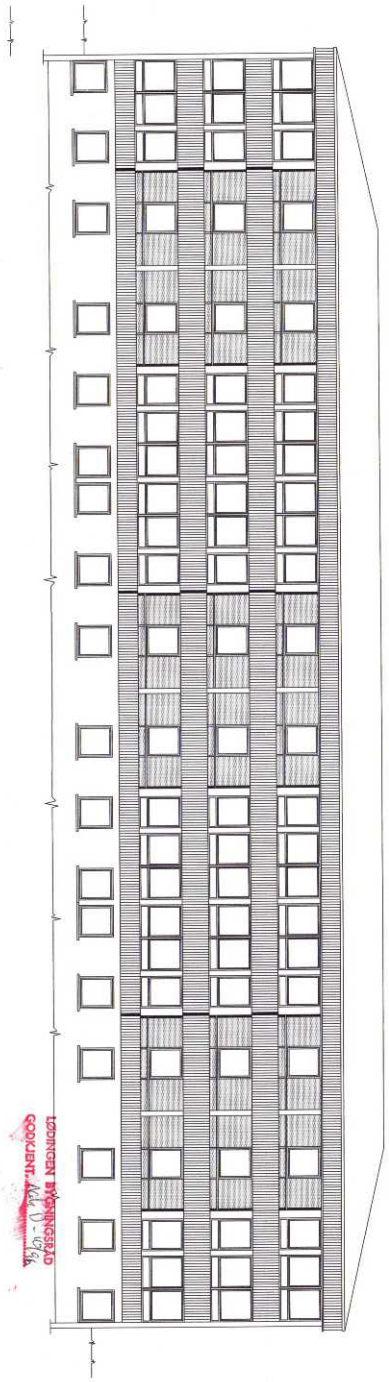
Styret arbeider med diverse tiltak i 2025. Det vises til vedlagte oversikt med økonomiske konsekvenser. Dette er tiltak som kommer i tillegg til budsjettet for 2025.

Finansiering av tiltakene kan skje på ulike måter, herunder bl.a. å "spise" av disponible midler, eller å øke husleien.

Årsmøtet inviteres til å drøfte tiltakene, og alternativer for finansiering av disse.

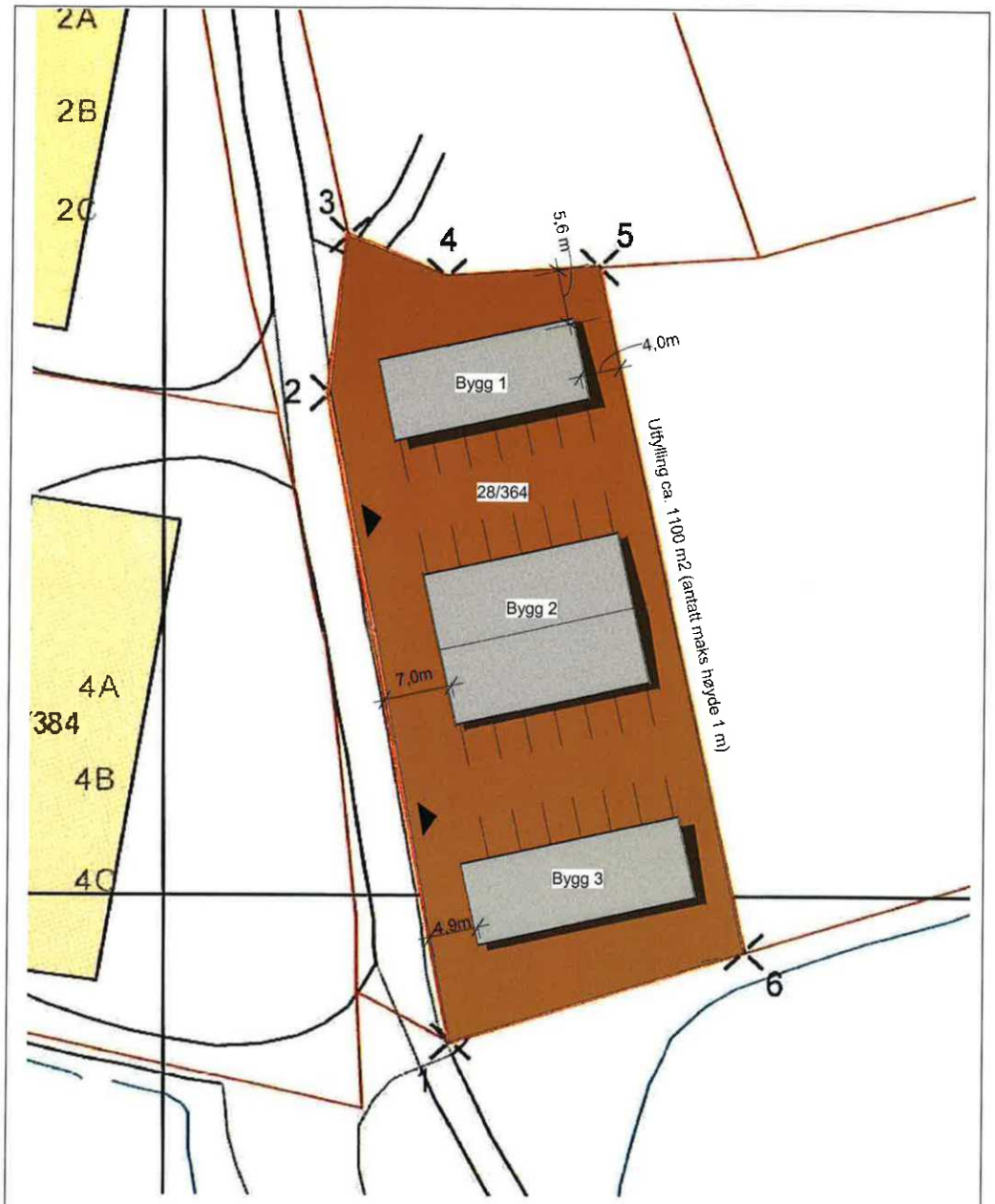
Vedtak:
Styret søker å finansiere de prioriterte tiltakene for 2025 i størst mulig grad uten å øke fellesutgiftene, unntatt løpende driftskostnader som vil løpe over flere år.





FASADE BLOKK LØDINGEN BORETTSLAG A/L

LØDINGEN BYGNINGSRÅD
GODKJENT



SIVILINGENIØR VANG

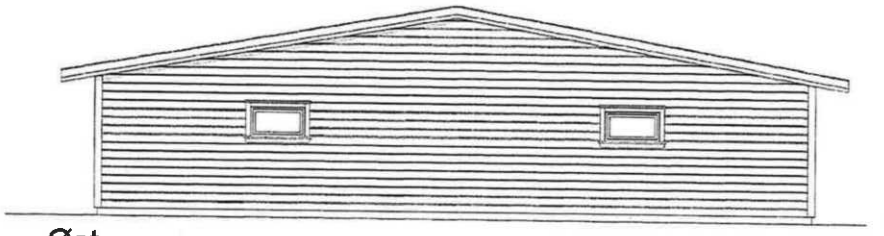
Garasjeanlegg

Lødingen BRL

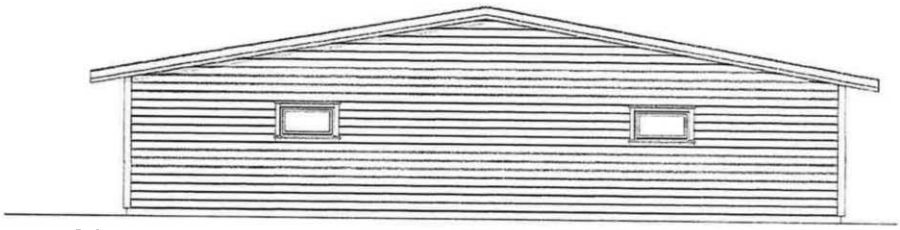
Situasjonsplan 28/364

Prosjekt nr.	138 2011	A901	
Dato	30.08.11		
Tegnet av	KV		
Godkjent av	-	Mål	1 : 500

2011-08-30 13:35:23



Øst
1 : 100

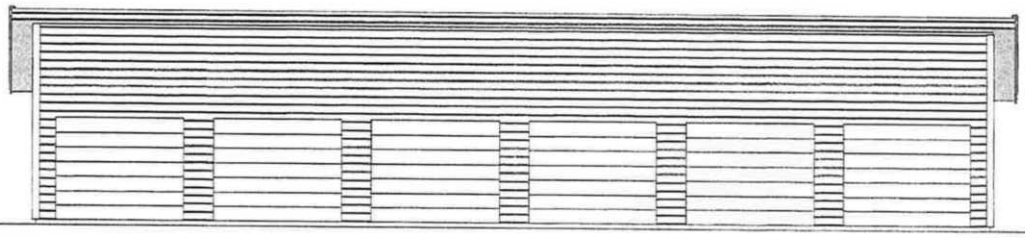


Vest
1 : 100

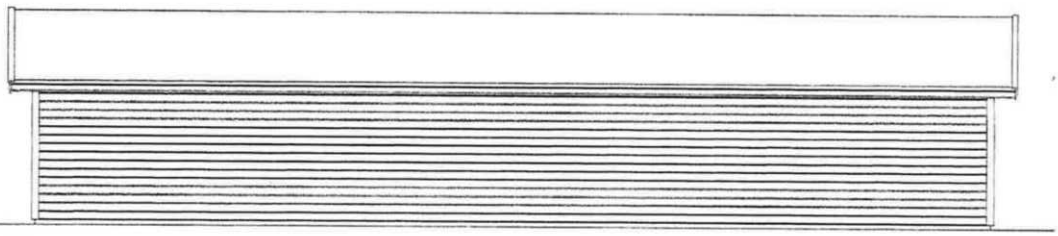
SIVILINGENIØR VANG

Garasjeanlegg Bygg 2 Lødingen BRL	Fasader Øst og Vest		
	Prosjekt nr.	138 2011	A702
	Dato	12.07.11	
	Tegnet av	KV	
	Godkjent av	-	Mål 1 : 100

63



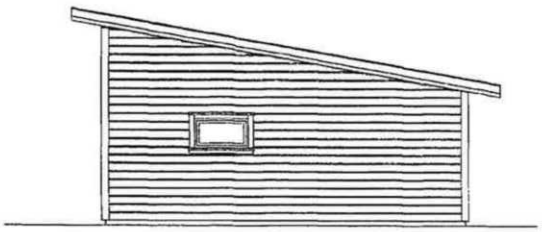
Nord/Sør
1 : 100



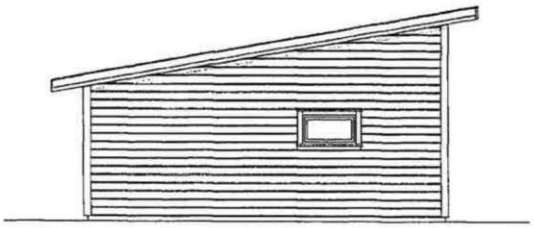
Sør/Nord
1 : 100

SIVILINGENIØR VANG

Garasjeanlegg - bygg 1 og 3 Lødingen BRL	Fasader Nord/Sør		
	Prosjekt nr.	138 2011	A701
	Dato	12.07.11	
	Tegnet av	KV	
	Godkjent av	-	Mål 1 : 100



Vest/Øst
1 : 100

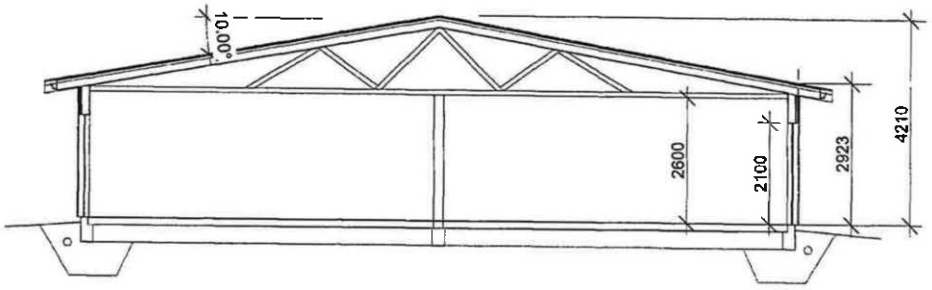


Øst/Vest
1 : 100

SIVILINGENIØR VANG

Garasjeanlegg - bygg 1 og 3 Lødingen BRL	Fasader Øst/Vest		
	Prosjekt nr.	138 2011	A702
	Dato	12.07.11	
	Tegnet av	KV	
	Godkjent av	-	Mål 1 : 100

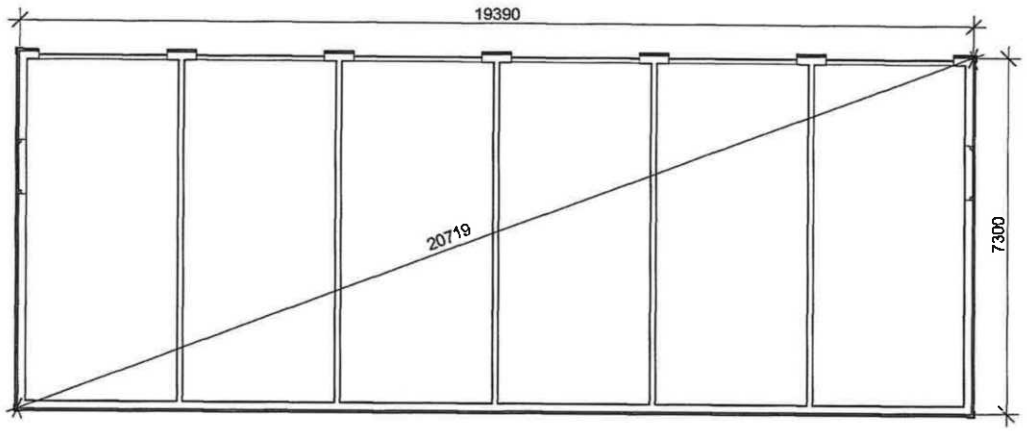
64



SIVILINGENIØR VANG

Garasjeanlegg Bygg 2 Lødingen BRL	Snitt A-A		
	Prosjekt nr.	138 2011	A601
	Dato	12.07.11	
	Tegnet av	KV	
	Godkjent av	-	Mål 1 : 100

E-1

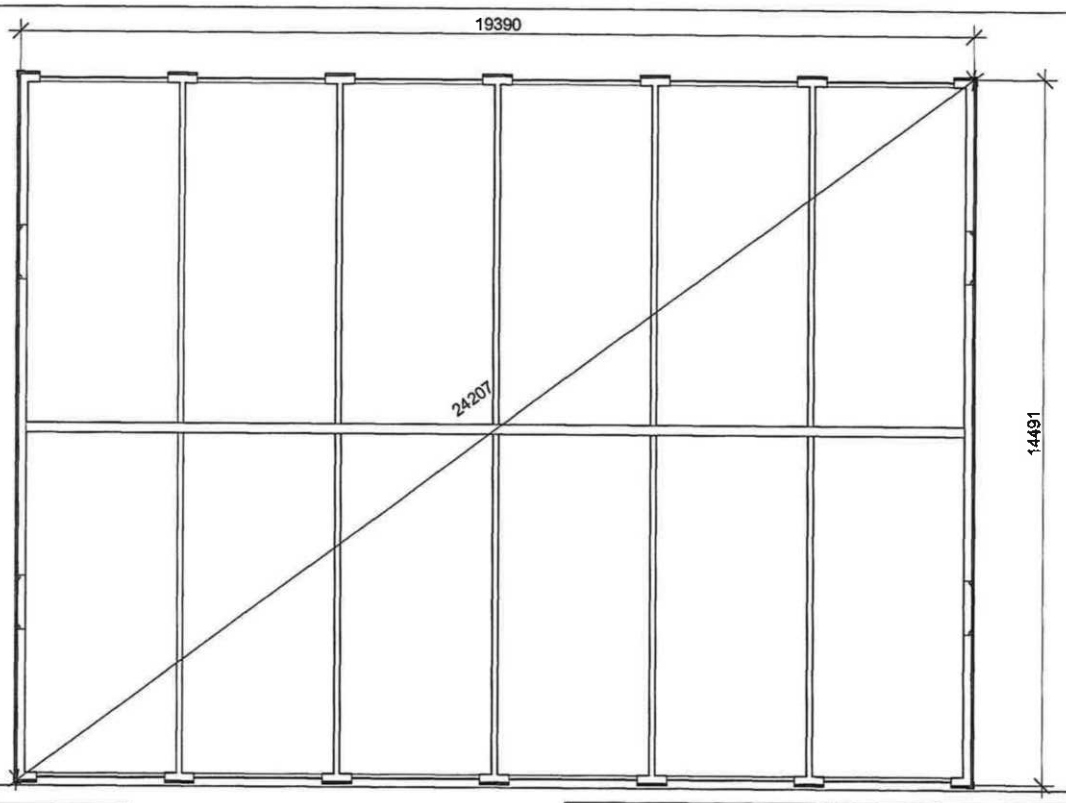


VANG

Garasjeanlegg - bygg 1 og 3 Lødingen BRL	Plan		
	Prosjekt nr.	138 2011	A001
	Dato	12.07.11	
	Tegnet av	KV	
	Godkjent av	-	Mål 1 : 100

2011-08-18 14:42:15

E2



VANG

Garasjeanlegg Bygg 2 Lødingen BRL	Plan		
	Prosjekt nr.	138 2011	A001
	Dato	12.07.11	
	Tegnet av	KV	
	Godkjent av	-	Mål 1 : 100

2011-08-18 14:36:52

Stengel hr. Torkers. Gur'dan

Tomt nr. 2 i kv. 27 A i Lødingen.

Dagbok nr. 432 19 72 12
OFOTEN
SORENSKRIVEREMBETE 2

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

A/S Polarbygg, Sortland.

en parsell på ca. 3639,45 m2 av

Lødingen prestegard — kapellangard, gnr. 28

bnr. 1 i Lødingen kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomten er utmålt i henhold til godkjent reguleringsplan. Grensebeskrivelse er i overenstemmelse med vedheftede målebrev av 10.12.71.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1. januar 1972.
2. I årlig avgift betaler festeren kr. 270,- . Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

   Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.

A/S O.F.A. - IX 67 - 3 000.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/432/75
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 12:27

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

   Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

   Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

   Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o. l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.
Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.

12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.

13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

A/S POLARBYGG
SORTLAND
fester

Lødingen prestegårdstilsyn,
den 15.januar 1972.

formann

Til vitterlighet:
1.
2.

295

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.

Oslo, 11.2.1972
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	KVARTAL 27A TOMT 2
Etableringsdato:	12.02.1972
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 1 / 384	3 962,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		953222787	AL LØDINGEN BORETTSLAG		Postboks 95 9481 HARSTAD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7588520	539981		3 962,7 m2	Hjelpelinje vegkant

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bufjellvegen	1050	4A			Grunnkrets	0110	Lødingen	Nei
						Stemmekrets:	1	LØDINGEN	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080701	Lødingen	
				7588501	539983	Postnr.område:	8410	LØDINGEN	
						Tettsted:	7731	Lødingen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bufjellvegen	1050	4B			Grunnkrets	0110	Lødingen	Nei

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1851 - LØDINGEN
Gårdsnummer:	28
Bruksnummer:	1
Festenummer:	384

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.01.2026 kl. 10:23
Produsert av:	Lars-Ole Sivertsen
Attestert av:	Lødingen kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1050 Bufjellvegen 4 B	H0102	Bolig	97,7	3	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	H0201	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	H0202	Bolig	103,4	0	Kjøkken	0	0	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	H0301	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	H0302	Bolig	103,4	0	Kjøkken	0	0	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	U0101	Bolig	67,4	2	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	U0102	Bolig	67,4	2	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	H0101	Bolig	97,7	3	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	H0102	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	H0201	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	H0202	Bolig	103,4	0	Kjøkken	0	0	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	H0301	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	H0302	Bolig	103,4	0	Kjøkken	0	0	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	U0101	Bolig	67,4	2	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 C	U0102	Bolig	67,4	2	Kjøkken	1	1	28/1/384

					Stemmekrets:	1	LØDINGEN
					Kirkesokn:	10080701	Lødingen
			EUREF89 UTM Sone 33		Postnr.område:	8410	LØDINGEN
			7588518	539985	Tettsted:	7731	Lødingen
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**		**Kretser**		**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**		Nei
Vegadresse	Bufjellvegen	1050	4C		Grunnkrets	0110	Lødingen
					Stemmekrets:	1	LØDINGEN
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10080701	Lødingen
			7588532	539989	Postnr.område:	8410	LØDINGEN
					Tettsted:	7731	Lødingen

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 277 512
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7588520 Øst: 539992
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

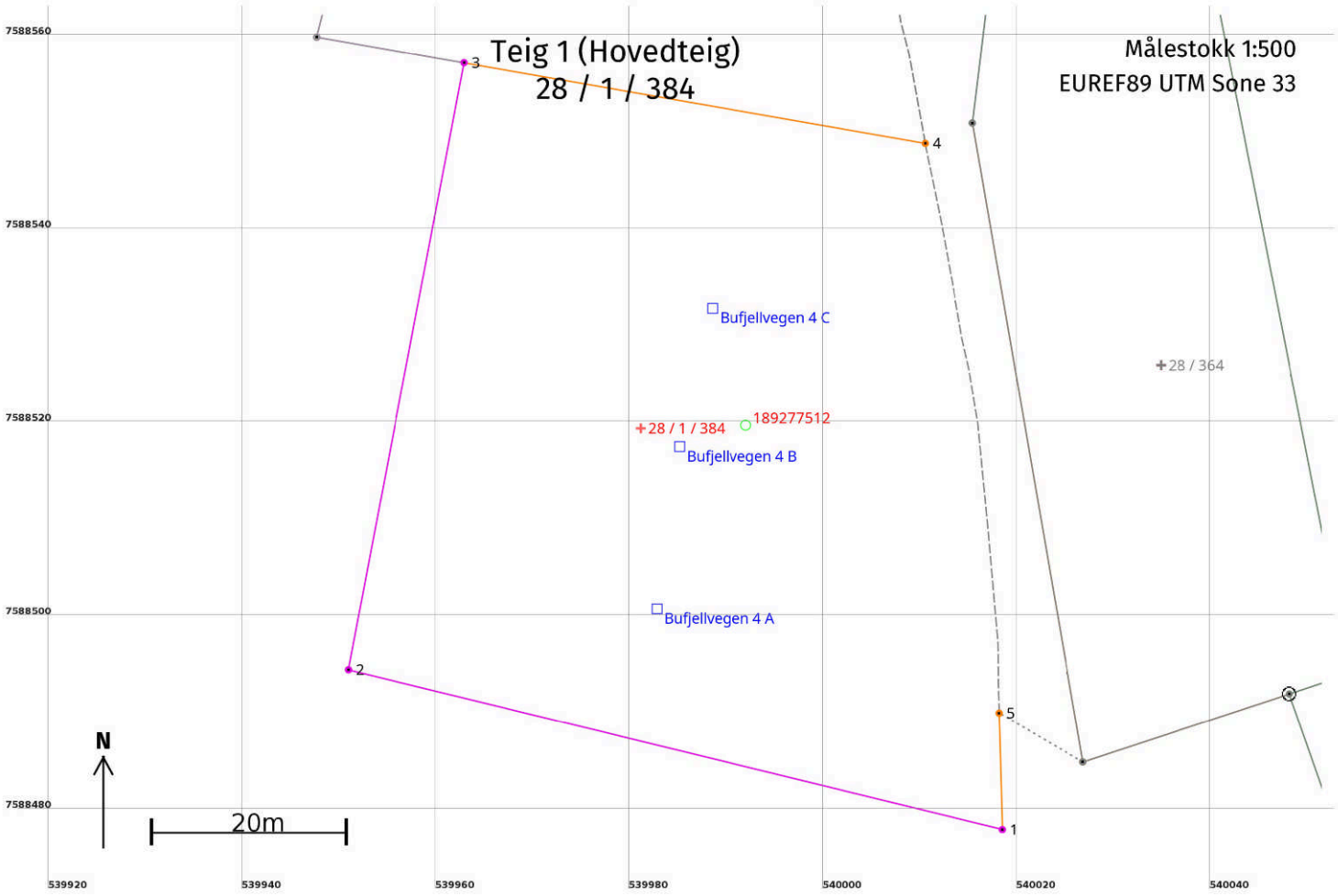
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	24	Datoer		
Bruksareal bolig:	2 405	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	2 405	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

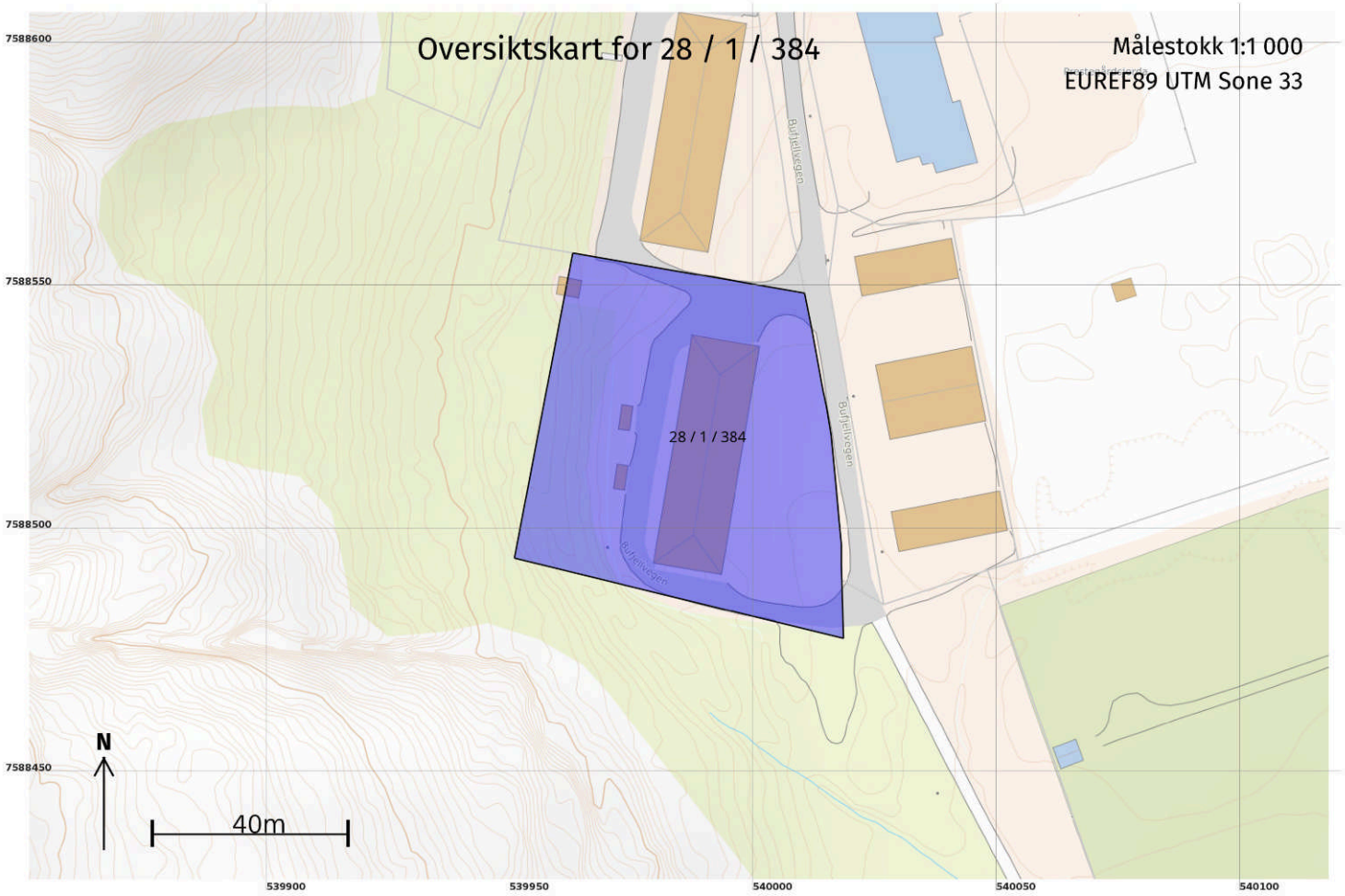
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	6	607	0	607	0	0	0
H02	6	607	0	607	0	0	0
H01	6	598	0	598	0	0	0
U01	6	593	0	593	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1050 Bufjellvegen 4 A	H0101	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	H0102	Bolig	97,7	3	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	H0201	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	H0202	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	H0301	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	H0302	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	4	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	U0101	Bolig	67,4	2	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 A	U0102	Bolig	67,4	2	Kjøkken	1	1	28/1/384
1050 Bufjellvegen 4 B	H0101	Bolig	103,4	4	Kjøkken	1	1	28/1/384


Teig 1 (Hovedteig)
28 / 1 / 384
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
Bufjellvegen 4 C
28 / 364
28 / 1 / 384
189277512
Bufjellvegen 4 B
Bufjellvegen 4 A
1
2
3
4
5
N
20m
7588560
7588540
7588520
7588500
7588480
539920
539940
539960
539980
540000
540020
540040


Oversiktskart for 28 / 1 / 384
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
28 / 1 / 384
Bufjellvegen
N
40m
7588600
7588550
7588500
7588450
539900
539950
540000
540050
540100



71

Areal og koordinater

Areal: 3 962,7 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7588520 **Øst:** 539981

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7588478,26	540018,48		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
			69,47				
2	7588494,76	539951,00		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
			63,82				
3	7588557,46	539962,92		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
			48,32				
4	7588549,15	540010,52		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			59,48	Hjelpelinje vegkant		500	
5	7588490,28	540018,16		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			12,02				



BUFJELLVEGEN 4B

Nabolaget Lødingen - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lødingen sykehjem Linje 711	**6 min** 0.5 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**1 t 2 min**

SKOLER

Lødingen skole (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	**6 min** 0.5 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**51 min** 58.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**1 t**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lødingen skole	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

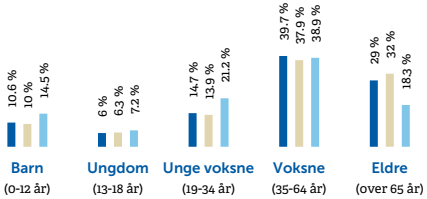
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lødingen	1 601	815
Lødingen kommune	1 976	1 154
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lødingen barnehage (1-5 år) 51 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Lødingen Post i butikk, PostNord	**13 min** 1.1 km
Rema 1000 Lødingen	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

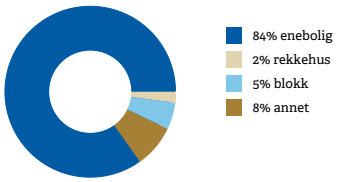
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Lødingen stadion	Fotball, friidrett	5 min 0.5 km
Lødingenhallen	Aktivitetshall	8 min 0.7 km

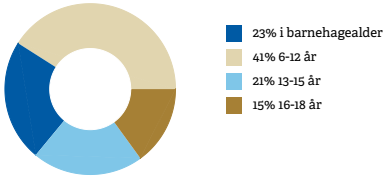
BOLIGMASSE



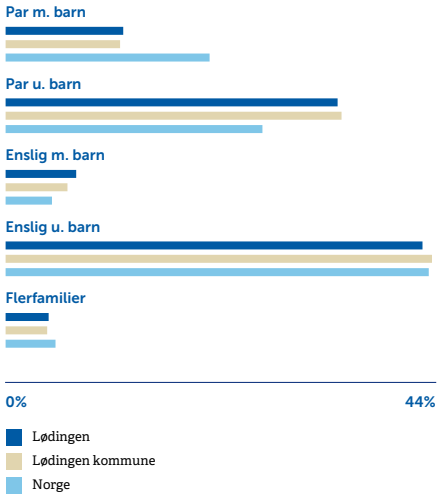
VARER/TJENESTER

Lødingen apotek	19 min
Lødingen Vinmonopol	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



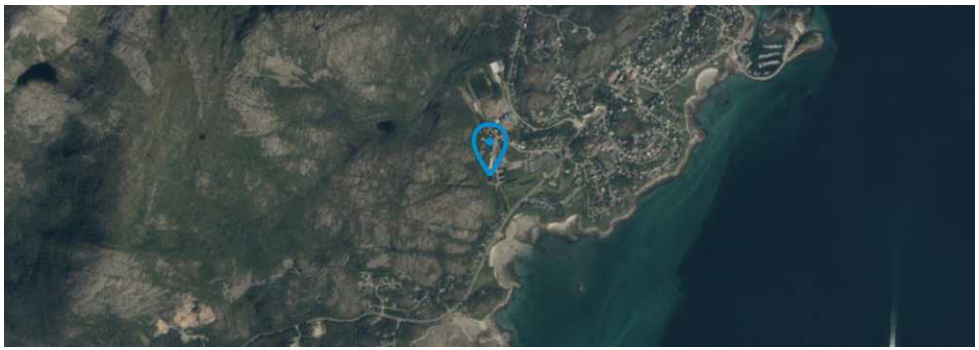
FAMILIESAMMENSETNING

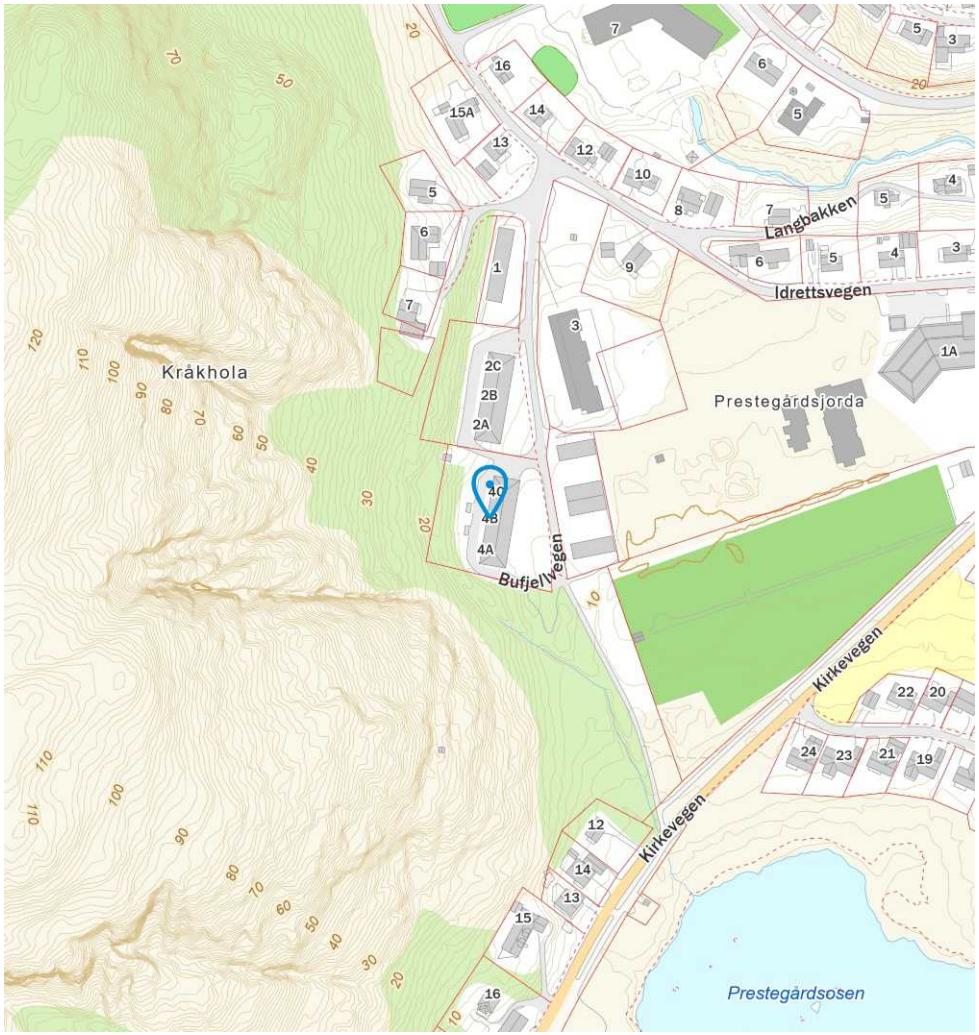


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

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

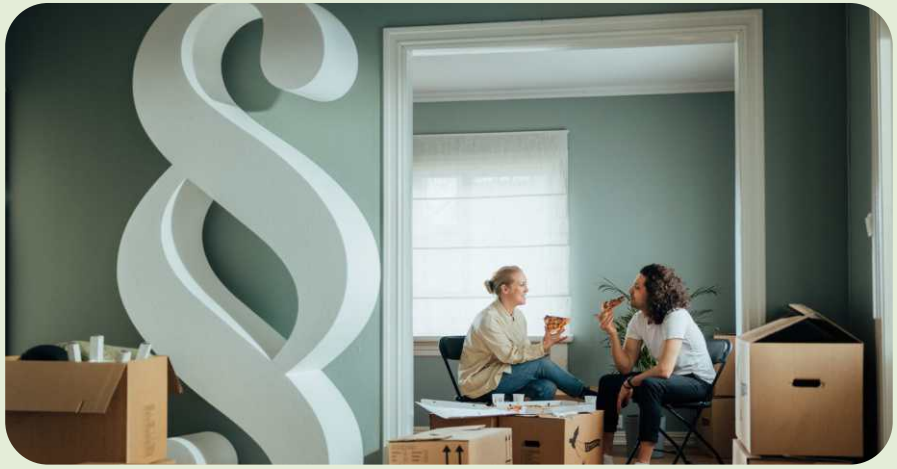
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

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: 19260001 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Bufjellvegen 4B, 8410 Lødingen.
Andelsnr. 16 i LØDINGEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 953222787, LØDINGEN 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: 19260001
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.01.2026

EiendomsMegler 1

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no