

Velkommen til

Sjøgata 4, 8400 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøgata 4
8400 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 800 000,-	**BRA/BRA-i**	55 / 50 m²
Omkostninger	kr	7 660,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 807 660,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	692 447,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 500 107,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 348,-	**Etasje**	2

Energimerke D

Velkommen til Sjøgata 4 - en lys og innbydende 2-roms borettslagsleilighet med meget sentral beliggenhet i Sortland sentrum. Her får du gangavstand til alle byfasiliteter, og det er flotte turområder i nærheten. Bygningsmassen og området rundt holder høy kvalitet med marint preg, med kaifront mot sjø og ellers opparbeidet med uteplasser og noe plen.

Leiligheten ble oppført i 2006, ligger i 2. etasje og har enkel adkomst via heis. Den fremstår som godt vedlikeholdt, og er betydelig oppgradert i 2024. Her får du stue med direkte utgang til sørvendt og solrik veranda, et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, bad med ny innredning og et romslig soverom. I tillegg disponerer andelen en bod i fellesareal, samt garasjeplass.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøgata 4, 8400 Sortland

Registerbetegnelse
Andelsnr. 205 i Sortland Brygge Borettslag, org.nr. 986007458, SORTLAND kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 492 447,-
Prisantydning	kr	1 800 000,-
Andel fellesgjeld	kr	692 447,-
Omkostninger	kr	7 660,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 500 107,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 506 307,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett kr 6 570,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 200,-

Sum omkostninger kr 7 660,- 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, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 348,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Drift/vedlikehold kr 3 003
Renter (lån 3) kr 3 266
Avdrag (lån 3) kr 1 974
Renter (lån 4) kr 71
Avdrag (lån 4) kr 34

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.

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 37 722 538,- pr 23-01-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 47608085005, Sparebank1 Nord-Norge
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 344.988
Saldo per 23.01.2025: 18 576 320
Andel av saldo: 678 091
Første termin/første avdrag: 30.10.2023 (siste termin 30.08.2053)
3 mnd nibor + margin
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes. Har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 47608092915, Sparebank1 Nord-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 23.01.2025: 781 802
Andel av saldo: 14 356
Første termin/første avdrag: 29.03.2024 (siste termin 29.02.2044)
3 mnd nibor + margin

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 2023 viser et overskudd på kr 594 499.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et forventet overskudd på kr 1 484 218. Regnskapet for 2024 foreligger ikke p.t.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning) på lån nr 47608085005, noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør er Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget NOBL, org.nr. 942578415
Torvgata 2, 8006 Bodø
nobl@nobl.no tlf. 90365608

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: 50 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 10 m²

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

Antall soverom
1
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

Parkering
Leiligheten har egen oppmerket parkeringsplass med el-billader i parkeringshall i underetasje og bod på ca. 5m2 i fellesarealer på bakkeplan (u.etg.). Bygningen har heis til alle etasjer fra parkeringshall.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 2010, Sortland kommune.

Tomtestørrelse 2 256 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Tomten ligger ved Sortlandssundet og fellesarealer har maritim stil, tomten er plan og har asfalterte fellesområder, parkeringsanlegg i laveste etasje med innkjøring fra gateplan. Området mellom byggene er delvis steinlagt men har også noe plen og beplantning. Bygningen har heis til alle etasjer fra parkeringshall i underetasje.

Byggeår
2006 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 50 m²: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.
BRA-e 5 m²: Bod.

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

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

Standard
Leiligheten ligger i 2. etg. i bygget på nordsiden. Intern god beliggenhet som midtleilighet, orientert mot sør, noe utsikt. Den fremstår som godt vedlikeholdt, betydelig oppusset og med god standard.

Moderniseringer utført i 2024:
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kjøl og frys, oppvaskmaskin samt ny kjøkkenvifte med kullfilter. Flislagt
vegg over vaskebenk. Ny belysning.
- Ny varmtvannsbereder med ny vannstoppsystem og lekkasjevarsler.
- Nytt laminatgulv gang, stue og kjøkken.
- Ny baderomsinnredning med speilskap og benk med skuffer og servant.
- Vegger er oppgradert med veggfornyer og maling gang, kjøkken/stue. Soverom er malt.
- Alle tak er malt.
- Ny Elfa innredning i skyvedørsgarderobe i gang.
- Nytt garderobeskap på soverom.

- Ny panelovn i gang.
- Nytt dusjhode.
- Nye pakninger i rør i rørskap.
- Verandadekke er beiset.
- Ny el-billader montert ved biloppstillingsplass i parkeringshall.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2024, har innredning med glatte fronter og benkeplate er laminat. Flislagt vegg over vaskebenk. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/vaskerom:
Taket er malt, veggene har fliser og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Plastsluk og delvis smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har veggmontert innredning med speilskap og benk med skuffer og servant fra 2024, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra bad via sentralt anlegg for hele bygget.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat fra 2024, soverom har parkett, bad har fliser. Veggene har malte plater med veggfornyer og maling fra 2024. Himling av malt betong, hall og bad har malte plater. Leiligheten ble malt opp i ca. 2024. Etasjeskillere er av hulldekkeelementer av betong.

Andre innvendige forhold:
Malte glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe med Elfa hyllesystem i gang. Garderobeskap på soverom.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i garderobeskap i gangen.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Avtrekk fra bad via eget avtrekksanlegg for bygget. Ellers ventiler i vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Det er montert vannstoppsystem, sentral i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
El-tavle plassert i garderobe i gang, 400v anlegg, normalt utstyrt med stikk og kurser.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat plassert i garderobeskap i gang. Brannvarslingsanlegg via felles anlegg for bygget, hovedtavle er plassert i trapperom.

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist fuktskader på vindu, foringer og listverk i venstre hjørne på soveromsvindu. Mulig følgeskade i vegg, det ser ut til at vegg buler inn i rommet under skaden. Eier opplyser at dette er meldt til Sortland Brygge Borettslag som vil skifte vinduet ved passende anledning.
- Dører: Det observeres at verandadør subber litt på spaltegulvet på veranda.

TG2 – Innvendig:
- Bad/vaskerom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved måling med fuktindikator ble det funnet fukt bak en flis i dusjsone, denne hadde hull i overkant i flisfuge som vann kan trenge seg inn bak flis.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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: Skiftet badeinnredning og speil i 2024, utført av ufaglært.

Pkt. 5: Vindu soverom er det fuktskade i venstre hjørne . Det er meldt inn til borettslag og skal fikses.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre aluminiumsbeslått med glassfelt.

Balkonger/terrasser:
Veranda mot sør, adkomst fra stue, rekkverk i aluminium og glass, dekke med spaltegulv i tre. Veranda i etasjen over danner tak over veranda.

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

Beliggenhet
Eiendommen Sortland Brygge Borettslag har beliggenhet i Sortland sentrum ved siden av Sortland Storsenter, Sortland torg og sjøkanten til Sortlandssundet. Bygningsmassen og området rundt holder høy kvalitet med marint preg, med kaifront mot sjø og ellers

opparbeidet med uteplasser og noe plen. Flotte turmuligheter i nærområdet. Omkringliggende bebyggelse er forretningsgårder og parkeringshus. Sortland by eller "Blåbyen" er regionsenter i Vesterålen, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly samt anløp av Hurtigruta.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 24.04.07. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmekabler på bad/vaskerom og panelovn i gang.

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
Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader.

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 avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan med plan-ID 2014001, datert 03.09.15 og regulert til blokkbebyggelse i eldre reguleringsplan med plan-ID 2001175, datert 21.06.01. Deler av eiendommen reguleres til småbåthavn, strandpromenade, parkering, lekeareal og veggrunn.

Detaljregulering for Frydelund Strand er igangsatt, besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 602 964,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 411 857,-.

Andel felles formue
kr 0,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før 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
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Forkjøpsretten er ferdig forhåndsavklart. Ta kontakt med megler for å høre hvor mange som har meldt interesse.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Cecilie Stellander Vollen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1119
Dato: 07.03.2002
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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
Sortland Brygge Borettslag:
- Boligselskapet består av 37 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl, og det er pliktig medlemsskap.
- Det foreligger ikke ordensregler som begrenser adgangen til dyrehold.
- Styreleder er Rudi Buschmann, kontaktinfo: SortlandBryggeBorettslag@mittnobl.no.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Tommy Fagerli i Ing./Takstmann Asle Thomassen den 10-02-2025.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. 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 10.02.25
Selgers egenerklæring, datert 23.01.25
Energiattest, datert 08.01.24
Vedtekter, datert 10.06.15
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.01.24
Protokoll fra årsmøte 27.06.24
Bygningstegninger, datert 15.11.04
Ferdigattest, datert 24.04.07
Matrikkelrapport, datert 23.01.25
Grunnkart, datert 23.01.25
Oversiktskart, datert 23.01.25
Kommuneplan, datert 23.01.25
Reguleringsplan, datert 23.01.25
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 Nuf
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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

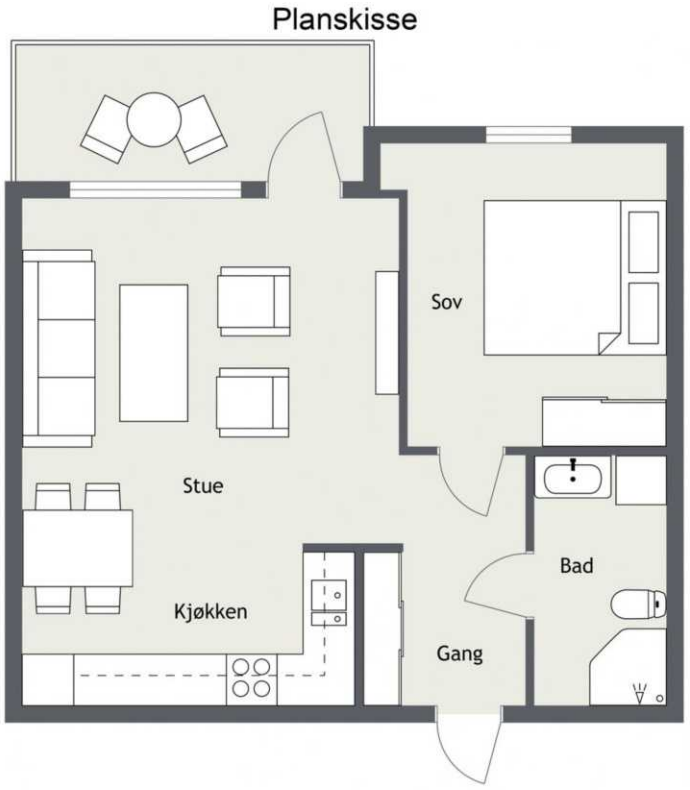








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.
Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2010
Andelsnummer 205

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 08.01.2025 **Rapportdato:** 10.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21646-1167 **Referansenummer:** KI1614

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

tommy@aslethomassen.no
909 69 935

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND
Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en 2. roms leilighet i I borettslaget "Sortland Brygge Borettslag". "Sortland Brygge Borettslag" består av 4 bygninger hvor den høyeste er på 5 etasjer, har 37 andeler med byggeår 2006. Beliggenhet i Sortland sentrum øst for Sortland Storsenter og tilknytning til Sortlandssundet.

Leiligheten ligger i 2. etg. i bygget på nordsiden. Intern god beliggenhet som midtleilighet, orientert mot sør, noe utsikt.

Leiligheten har egen oppmerket parkeringsplass med el-billader i parkeringshall i underetasje og bod på ca. 5m2 i fellesarealer på bakkeplan (U.etg.). Bygningen har heis til alle etasjer fra parkerings hall i underetasje.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes derfor ikke i tilstandsrapporten.

Leiligheten fremstår som fin og grei, godt vedlikeholdt.

Leilighet H0202, Andelsnr. 205. - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak med tekking av folie fra byggeår.
Fundamenter og bæresystem i betong. Ytterveggene er av trekonstruksjon med kledning i plater og bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre aluminiumsbeslått med glassfelt.
Veranda mot sør, adkomst fra stue, rekkverk i aluminium og glass, dekke med spaltegulv i tre. Veranda i etasjen over danner tak over veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige fellesarealer som trapperom og ganger har fliser på gulv og malt betong på vegger og tak. Heis fra parkeringshall til alle etasjer.
Innvendig i leiligheten er det gulv av laminat fra 2024, soverom har parkett, bad har fliser. Veggene har malte plater med veggfornyer og maling fra 2024. Himling av malt betong, hall og bad har malte plater. Leiligheten ble malt opp i ca. 2024.
Etasjeskillere er av hulldekkeelementer av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedørs garderobe med Elfa hyllesystem i gang.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Taket er malt. Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm, lav terskel.
Det er plastsluk og delvis smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har veggmontert innredning med speilskap og benk med skuffer og servant fra 2024, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk fra bad via sentralt anlegg for hele bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2024 og har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Flislagt vegg over vaskebenk. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter fra 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i garderobe i gang.
Det er avløpsrør av plast.
Avtrekk fra bad via eget avtrekksanlegg for bygget. Ellers ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Det er montert vannstoppsystem, sentral i kjøkkenbenk.
Boligen varmes opp med varmekabler på bad/vaskerom og panelovn i stue.
El-tavle plassert i garderobe i gang, 400v anlegg, normalt utstyrt med stikk og kurser.
Brannslokningsapparat plassert i garderobeskap i gang.
Brannvarslingsanlegg via felles anlegg for bygget, hovedtavle er plassert i trapperom.
Leiligheten har porttelefon med fjernåpning av ytterdør.
Det er innlagt fiberoptisk kabel.
Postkasser ved felles inngang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Plan tomt, asfalterte fellesarealer. Kaifront/bryggekant mot nord, øst og sør, pålagt impregnerte materialer.
Område mellom byggene (over garasje) er delvis steinlagt, men har også områder med plen og noe beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

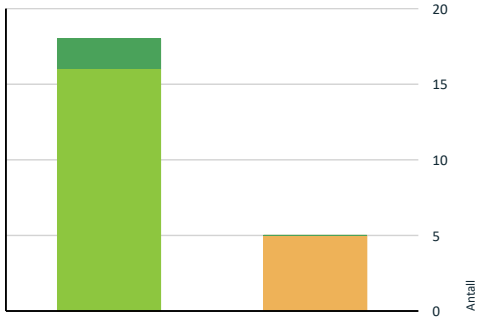
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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

Borettslaget ivaretar alle utvendige forhold vedr. bygget, som tak, yttervegger, vinduer, dører og balkonger, samt alle fellesarealer og fellesanlegg. Derfor omfattes dette ikke i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapporten omhandler derfor kun de forhold som er tillagt seksjonens ansvar etter borettslagets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0202, ANDELSNR. 205.

Byggeår
2006

Anvendelse
2. roms leilighet i 2. etg.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, leiligheten er oppusset 2024.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

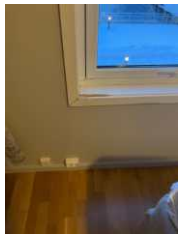
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på vindu, foringer og listverk i venstre hjørne på soveromsvindu. Mulig følgeskade i vegg, det ser ut til at vegg buler inn i rommet under skaden.
I følge vedtekter er utvendige konstruksjoner som beslag og vinduer Sortland Brygge Borettslag sitt ansvar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at dette er meldt til Sortland Brygge Borettslag som vil skifte vinduet ved passende anledning.
Følgeskader bør avklares med Sortland Brygge Borettslag.


Fuktskader i hjørne


Vegg buler inn i rommet.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre aluminiumsbeslått med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres at verandadør subber litt på spaltegulvet på veranda.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Veranda mot sør, adkomst fra stue, rekkverk i aluminium og glass, dekke med spaltegulv i tre. Veranda i etasjen over danner tak over veranda.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat fra 2024, soverom har parkett, bad har fliser. Veggene har malte plater med veggfornyer og maling fra 2024. Himling av malt betong, hall og bad har malte plater. Leiligheten ble malt opp i ca. 2024.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskillere er av hulldekkeelementer av betong.

TG 0 **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Skyvedørs garderobe med Elfa hyllesystem i gang.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

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

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Taket er malt. Veggene har fliser.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25, lav terskel.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og delvis smøremembran med ukjent utførelse.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har veggmontert innredning med speilskap og benk med skuffer og servant fra 2024, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk fra bad via sentralt anlegg for hele bygget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot våtsone for vasker og opplegg for vaskemaskin, på grunn av metallstendere kunne det ikke måles. Det ble imidlertid brukt fuktindikator på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Måling med fuktindikator ble det funnet fukt bak en flis i dusjsone, denne hadde hull i overkant i flisfuge som vann kan trenge seg inn bak flis.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparasjon av flisfuge må påregnes, fuktskaden bør kontrolleres over tid.



KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flislagt vegg over vaskebenk. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i garderobeskap i gangen.

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

Nærmere undersøkelser anbefales.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad via eget avtrekksanlegg for bygget. Ellers ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Det er montert vannstoppsystem, sentral i kjøkkenbenk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler på bad/vaskerom og panelovn i gang.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-tavle plassert i garderobe i gang, 400v anlegg, normalt utstyrt med stikk og kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Det eksisterer nok samsvarserklæring, men denne er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslokningsapparat plassert i garderobeskap i gang.
Brannvarslingsanlegg via felles anlegg for bygget, hovedtavle er plassert i trapperom.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Leiligheten er tilknyttet byggets brannvarslingssystem. Testes av boligbyggerlaget jevnlig.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/50 m²

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.: Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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		**2 500 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	692 447
Konklusjon markedsverdi		**1 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøgata 8 ,8400 SORTLAND 50 m²	2006	1 sov	29-10-2024	1 750 000	**1 650 000**	711 315	2 361 315	**47 226**
2	Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 50 m²	2006	1 sov	31-01-2022	1 300 000	**1 400 000**	851 545	2 251 545	**45 031**
3	Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 79 m²	2006	2 sov	22-07-2024	2 400 000	**2 250 000**	920 379	3 170 379	**40 131**

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.

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader - Sortland Brygge Borettslag	Kr.	100 176
Estimert vedlikehold	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**103 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Garasje	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Leilighet H0202, Andelsnr. 205.	Kr.		**2 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

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

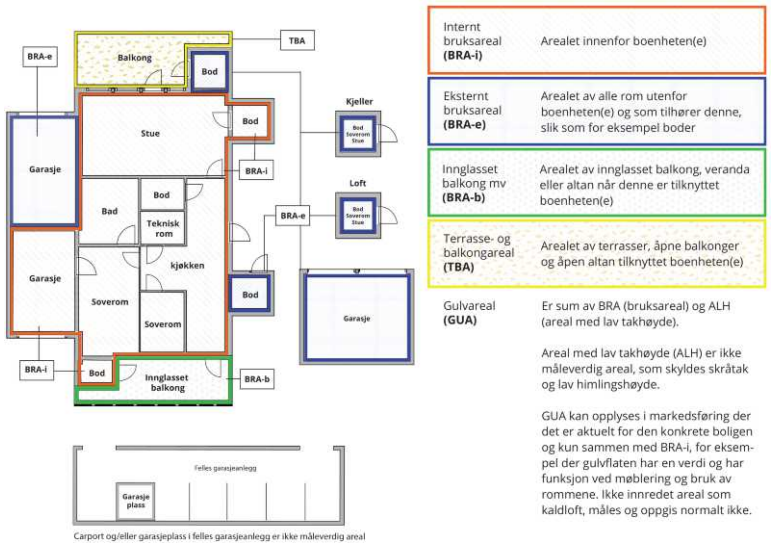
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Arealer

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	50	5		55	10
SUM	**50**	**5**			**10**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Entré	Bod	

Kommentar

Parkeringsplass i underetasje med innkjøring gjennom port, karakteriseres som fellesarealer for borettslaget og tas derfor ikke med i arealberegning.
I eksternt bruksareal tas det med bod som har tilgang fra utside, på ca. 5m2.
I åpent areal er det tatt med veranda på ca. 10m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0202, Andelsnr. 205.	50	5

Kommentar

Leilighet H0202, Andelsnr. 205.

Parkeringsplass i underetasje med innkjøring gjennom port, karakteriseres som fellesarealer for borettslaget og tas derfor ikke med i arealberegning.
Som sekundærareal er det tatt med bod som har tilgang fra utside, på ca. 5m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Cecilie Stellander Vollen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2010	0	0	2256.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjøgata 4

Hjemmelshaver
Sortland Brygge Borettslag

Kommentar
Gjelder leilighet h0202, Andelnr. 205.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/SORTLAND BRYGGE BORETTSLAG	986007458	H0202	Boligbyggerlaget Nobl.	Cecilie Stellander Vollen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
205	100	692 447

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	37 722 538
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		37 722 538

Kommentar
Årsregnskap boligbyggerlaget ikke motatt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen "Sortland Brygge Borettslag" har beliggenhet i Sortland sentrum ved siden av Sortland Storsenter, Sortland torg og sjøkanten til "Sortlandssundet"
Bygningsmassen og området rundt holder høy kvalitet med marint preg, med kaifront mot sjø og ellers opparbeidet med uteplasser og noe plen. Flotte turmuligheter i nærområdet. Omkringliggende bebyggelse er forretningsgårder og parkeringshus.
Sortland by eller "Blåbyen" er regionsenter i Vesterålen, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly samt anløp av "Hurtigruta".

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til offentlig vei (KV4630), det forutsettes veirett til denne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert område (Planidentifikasjon 2001175) - Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (Planidentifikasjon 2014001)

Om tomten

Tomten ligger ved Sortlandssundet og fellesarealer har maritim stil, tomten er plan og har asfalterte fellesområder, parkeringsanlegg i laveste etasje med innkjøring fra gateplan.
Området mellom byggene er delvis steinlagt men har også noe plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift for eiendommen er ikke Innhentet/fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert
spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

Bebyggelsen

Leiligheten er en 2. roms leilighet i I borettslaget "Sortland Brygge Borettslag". "Sortland Brygge Borettslag" består av 4 bygninger hvor den høyeste er på 5 etasjer, har 37 andeler. Beliggenhet i Sortland sentrum øst for Sortland Storsenter og tilknytning til Sortlandssundet.

Leiligheten ligger i 2. etg. i bygget på nordsiden. Intern god beliggenhet, orientert mot sør, noe begrenset utsikt. Leiligheten har egen parkeringsplass og bod i fellesarealer på bakkeplan (U.etg.). Tilgang til bod vi dør fra brygge.
Bygningen har heis til alle etasjer fra parkeringshall i underetasje.
Parkeringshall har port som åpnes med fjernkontroll.
Leiligheten har porttelefon med fjernåpning av ytterdør.
Det er innlagt fiberoptisk kabel.
Postkasser ved felles inngang.
Bod har lys og stikkontakt.

Oppgraderinger utført 2024 opplyst av eier.

-Nytt kjøkken med integrerte hvitevares som komfyr, induksjonstopp, kjøl og frys, oppvaskmaskin samt ny kjøkkenvifte med kullfilter. Flislagt vegg over vaskebenk. Ny belysning
-Ny varmtvannsbereder med ny vannstoppsystem og lekkasjevarsler.
-Nytt laminatgulv gang, stue og kjøkken.
-Ny baderomsintredning med speilskap og benk med skuffer og servant.
-Vegger er oppgradert med veggfornyer og maling gang, kjøkken/stue. Soverom er malt.
-Alle tak er malt.
-Ny Elfa innredning i skyvedørsgarderobe i gang.
-Nytt garderobeskap på soverom.
-Ny panelovn i gang.
-Nytt dusjhode.
-Nye pakninger i rør i rørskap.
-Verandadekke er beiset.
-Ny el-billader montert ved biloppstillingsplass i parkeringshall.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikring er en del av felleskostnadene til borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsinfo	08.01.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomskart	09.01.2025		Gjennomgått	1	Ja
Årsregnskap - Borettslaget		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter "Sortland Brygge Borettslag"	10.06.2015		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	15.11.2004		Gjennomgått	10	Nei
Tidligere salgs prospekt	25.09.2023		Gjennomgått	51	Nei
Grunnboksutskrift	09.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2010
1870 SORTLAND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KI1614

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 23.01.2025
Vollen, Cecilie Stellander

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	Cecilie Stellander Vollen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sjøgata 4
8400 Sortland

1870-15/2010/0/0

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet badeinnredning og speil

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Vindu soverom er det fuktskade i venstre hjørne . Det er meldt inn til borettslag. Det skal bli fikset av borettslaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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 den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

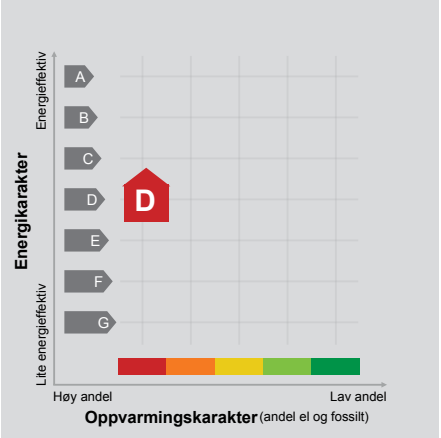
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgata 4
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2010
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19306674
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	69269864-a3ad-4b41-9528-247f809a438c
Dato	08.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjøgata 4
Postnummer: 8400
Sted: SORTLAND
Kommune: Sortland
Bolignummer: H0202
Dato: 08.01.2024 17:12:45
Energimerkenummer: 69269864-a3ad-4b41-9528-247f809a438c

Kommunenummer: 1870
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 2010
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19306674

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

for **Sortland Brygge** borettslag org nr 986 007 458
tilknyttet Bodø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.05.03, endret 02.10.06, 13.06.12, sist endret 10.06.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sortland Brygge 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

(1) Borettslaget ligger i Sortland kommune og har forretningskontor i Sortland kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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.
Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie inntil 20 % av andelene.

(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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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 og vasker, varmtvannstank, 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 utb edring 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 eiendommen 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 2 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 styrelederen 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 framtredende 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Sortland Brygge Borettslag

Torsdag 27.06.2024, kl. 18:00 Sted: Scandic Sortland

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Rudi Buschmann
Styremedlem, Erling Arntzberg
Styremedlem, Christian Gaupås Kristiansen
Varamedlem, Arild Knudsen
Varamedlem, Sindre Punsvik

4.1 Valg av styreleder
Rudi Buschmann foreslås som styreleder de kommende to år.

4.2 Valg av styremedlem
Christian Gaupås Kristiansen foreslås som styremedlem de kommende to år.

4.3 Valg av styremedlem
Erling Arntzberg foreslås som styremedlem det kommende år.

4.4 Valg av varamedlem
Sindre Pundsvik foreslås.

4.5 Valg av varamedlem

Arild Knudsen foreslås.

4.6 Valg av valgkomite

5. INNKOMNE SAKER

5.1 SAK FRA STYRET - ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD

Styret orienterer om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46 (2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 713 816	1 530 168	1 713 775	1 833 739
Innkrevde renter/avdrag		2 213 750	2 003 192	2 461 294	2 066 346
Andel avdrag IN-Iª n	15	852 359	737 378	737 372	560 285
Strøm elbil		15 822	7 335	0	25 000
Andre driftsinntekter		0	13 698	0	0
SUM INNTEKTER		4 795 747	4 291 771	4 912 441	4 485 370
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	9 716	7 543	60 795	38 036
Styrehonorar	2	63 000	28 500	57 000	64 500
Kontingent	3	14 970	14 970	14 970	14 970
Revisjonshonorar	4	11 950	11 313	11 906	12 428
Forretningsførerhonorar		123 752	120 147	123 752	128 083
Løpende kontrakter	5	355 121	506 708	407 504	384 963
Andre honorar og innleide tjenester	6	51 975	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 773 902	215 708	275 000	325 000
Forsikring	8	133 495	128 180	141 325	162 715
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	395 860	365 327	390 405	417 492
Energi		79 947	57 060	75 000	78 000
Andre driftsutgifter	10	23 355	13 736	15 500	11 000
Avskrivning driftsmidler	11	35 868	35 868	35 868	35 868
SUM KOSTNADER		3 072 910	1 505 059	1 609 025	1 673 055
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		1 722 837	2 786 711	3 303 416	2 812 315
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		8 604	2 426	1 500	10 000
Rentekostnader		1 136 942	713 548	1 169 827	1 338 097
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 128 338	-711 122	-1 168 327	-1 328 097
¡ RSRESULTAT		594 499	2 075 590	2 135 089	1 484 218

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	72 227 826	72 227 826
Andre driftsmidler	11	107 605	143 473
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		72 335 431	72 371 299
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		0	140 190
Kundefordringer		22 784	24 102
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	121 546	620 748
Sum omløpsmidler		144 331	785 039
SUM EIENDELER		72 479 762	73 156 338

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 800	3 800
Annen egenkapital		12 174 119	11 579 621
Sum egenkapital	14	12 177 919	11 583 421
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Sparebank1	15	21 600 028	0
DNB	15	0	23 733 341
IN-I³ n	15	16 467 246	16 167 153
Borettsinnskudd	16	21 506 826	21 506 826
Sum langsiktig gjeld		59 574 100	61 407 320
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	243
Leverandŋrgjeld		683 549	158 514
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		13 133	665
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		687	612
P³ lŋpne renter		17 608	5 564
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		12 766	0
Sum kortsiktig gjeld		727 743	165 598
Sum gjeld		60 301 842	61 572 918
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		72 479 762	73 156 338
Pantestillelser	17	59 574 100	61 407 320

Sted:_____, dato:_____

Rudi Buschmann	Erling Arntzberg	Christian Gaup³ s Kristiansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	619 442	536 837
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	594 499	2 075 590
Tilbakefŋring avskrivninger	35 868	35 868
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 133 314	-2 956 975
Andel avdrag IN-I³ n	300 093	928 122
B. ¡ rets endringer disponible midler	-1 202 853	82 604
C. Disponible midler UB	-583 412	619 442
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omlŋpsmidler	144 331	785 039
- Kortsiktig gjeld	-727 743	-165 598
Disponible midler	-583 412	619 442
- Avsetning til plasseringskonto	-161 250	293 709

Andel avdrag IN-I³ n best³ r av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.
Boligselskapet har negative disponible midler pr 31.12. 23. Styret har iverksatt tiltak for³ bedre likviditeten. Det er tatt opp nytt I³ n p³ kr 800 000,- i februar 2024.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskapet og ³ rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil vŊre den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg ³ dekke felleskostnader.

Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Fordringer

Fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjŋres det for ŋvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omlŋpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi p³ balansedagen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inng³tt avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebŊrer at den enkelte andelseier gis anledning til ³ foreta innbetaling p³ sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at b³de avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN f³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets l³negiver har tinglyst p³ eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenst³ende belŋp av fellesl³net.

Noter 165 Sortland Brygge Borettslag org.nr. 986007458

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lŋnn	5 500	0
5010 Timelŋnn	0	4 900
5020 Feriepenger	688	613
5400 Arbeidsgiveravgift	3 494	1 703
5401 Arb.avgift p³ lŋpte feriepenger	35	31
5435 Yrkesskadeforsikring	0	296
Sum	9 716	7 543

Borettslaget har engasjert en person til ³ gjŋre vaktmesterarbeid etter behov.

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	63 000	28 500
Sum	63 000	28 500

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 02.06.2022 - 02.01.2023 og 08.06.2023 - 31.12.2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	14 970	14 970
Sum	14 970	14 970

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	11 950	11 313
Sum	11 950	11 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŊr revisjon.

Sortland Brygge Borettslag

Note 5 - Lɲpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	30 542	27 030	29 310	32 760
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	913	913	1 000	1 000
6711 Forretningsfɲrsel tilleggstjenester	25 892	31 804	33 194	25 247
6780 Heis	11 098	178 057	60 000	60 000
6780 Vakthold/brannsikring	13 531	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	273 144	239 092	284 000	265 956
Sum	355 121	506 708	407 504	384 963

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	51 975	0
Sum	51 975	0

Noter 165 Sortland Brygge Borettslag org.nr. 986007458

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	5 152	25 579
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 739 873	178 885
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 878	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	11 244
Sum	1 773 902	215 708

Styret mener at det gjennomfɲrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	126 126	128 180
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 369	0
Sum	133 495	128 180

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot ³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg f³ r boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	120 567	78 646	86 500	132 624
6320 Renovasjon	164 630	148 636	157 555	162 868
7760 Eiendomsskatt	110 663	138 045	146 350	122 000
Sum	395 860	365 327	390 405	417 492

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bɲker o.l.	0	433
6860 Mɲte, kurs, oppdatering o.l.	10 340	2 959
6890 Annen kontorkostnad	1 826	1 368
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 076	469
7000 Drivstoff	199	707
7400 Kontingent, fradragsberettiget	500	0
7720 Generalforsamling/³ rsmɲte	0	5 933
7740 ð redifferanser	-2	56
7770 Bank og kortgebyrer	2 664	1 604
7772 Andre gebyrer	69	206
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	6 683	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	23 355	13 736

Note 11 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	179 341
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	179 341
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 736
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	107 605
¡ rets avskrivninger :	35 868
Anskaffelses³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	5

Stnrre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet ³ r:	
Kostpris 2006	72 227 826
Rehabilitering / p³ kostning	0
Bokfnrt verdi pr. 01.01.	72 227 826
¡ rets rehabilitering/p³ kostning	0
Bokfnrt verdi pr. 31.12	72 227 826

Boligeiendommer anses ikke ³ ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert ³ vNre utfnrt tilstrekkelig vedlikehold for ³ ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 Driftskonto bank	271 344	326 549
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	11 452	490
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold DNB	0	7
1965 Avsetning fremtidig vedlikehold Sparebank1NN	-161 250	293 701
Sum	121 546	620 748

Dersom det er saldo p³ konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	11 579 621	9 504 031
¡ rets resultat	594 499	2 075 590
Egenkapital pr. 31.12	12 177 919	11 583 421

Noter 165 Sortland Brygge Borettslag org.nr. 986007458

Note 15 - Pantegjeld

Iht. forskriften om ³ rsregnskap for borettslag skal det opplyses om nkningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene p³ fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet ³ nke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt ³ rsoppgave.

Kreditor:	Sparebank1 Nord-Norge	DNB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiering bygg	Bygning
L³ nenummer:	47608085005	82104965438
L³ netype:	Serie	Serie
Opptaks³ r:	2023	2020
Rentesats:	5.62 %	5.23 %
Betingelser:	3 M Nibor + margin 0,9 %	1 mnd Nibor + 1,1 % margin
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.09.2023
Opprinnelig l³ nebelnp:	38 547 347	75 000 000
L³ nesaldo 01.01:	0	23 733 341
Avdrag i perioden:	186 012	23 733 341
Opptak i perioden:	21 786 040	0
L³ nesaldo 31.12:	21 600 028	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	17 973 657	0
Andelssaldo 01.01:	0	16 167 152
Innbetalt IN i perioden:	16 761 308	1 152 453
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	143 110	17 319 605
Andelssaldo 31.12:	16 618 197	0
Sum pantegjeld for l³ n:	38 218 225	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 920 504	1 920 504
	1	1 314 814	1 314 814
	1	1 180 508	1 180 508
	1	1 127 198	1 127 198
	1	1 029 809	1 029 809
	1	1 020 576	1 020 576
	2	967 265	1 934 530
	3	913 955	2 741 865
	1	862 804	862 804
	1	811 732	811 732
	2	776 176	1 552 352
	1	741 255	741 255
	1	710 364	710 364
	1	703 937	703 937
	2	701 541	1 403 082
	1	673 047	673 047
	2	648 231	1 296 462
	1	375 940	375 940
	1	199 248	199 248

Sortland Brygge Borettslag

Pantegjeld

Note 15 viser feil beløp p³ andelssaldo etter nedkvittering IN pr. 31.12.23. Korrekt nedskrevet andelssaldo 31.12.23 er lik balanseført beløp kr 16.467.246,-. Nedkvitteringen blir ajourført i 2024.
Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 17 973 657,- til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt.

Noter 165 Sortland Brygge Borettslag org.nr. 986007458

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 Borettsinnskudd	21 506 826
Sum	21 506 826

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 59 574 100,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p³ kr 72 227 826,-.

Sortland Brygge Borettslag

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sortland Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sortland Brygge Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: QL5SI-8D0XW-H5L0T-IGJNJ-20UDW-UA3NJ

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QL5SI-8D0XW-H5L0T-IGJNJ-20UDW-UA3NJ

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sortland Brygge Borettslag tirsdag 23.01.2024 kl. 18:00 - Thon hotell Sortland .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Ulf Ovik
Følgende ble valgt som møteleder: Benedicte Björkfors

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Benedicte Björkfors

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Øyvind Kristiansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 22
Fullmakter: 5
Totalt antall stemmeberettigede: 27

Tilstede fra Nobl: Benedicte Björkfors

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. LÅNEOPPTAK KR. 2 000 000 NOK

Borettslaget har etter siste års vedlikeholdsprosjekter en presset likviditet, og har utestående fakturaer til Nordkran Pefab AS på kr. 517 593. Nordkran Prefab AS ble engasjert av styret for å utføre vedlikehold av fasade i Sjøgata 8, etter at firmaet Bygg og Betong ikke ønsket å utføre jobben. Styrleder Ulf Ovik deltok ikke i styremøtet der Nordkran Prefab ble tildelt jobben.

Nordkran Prefab AS har tilbydd borettslaget å tilbakebetale utestående etterhvert som likviditeten i selskapet tillater det, noe som har bidratt til at borettslaget har kunnet betjene

sine løpende forpliktelser.

Flertallet i styret foreslår at borettslaget gjennomfører et låneopptak på inntil kr. 2 000 000 for å gjøre opp utestående til Nordkran Prefab AS i forbindelse med utført vedlikehold på kr. 517 593. Det er videre ønskelig å styrke likviditeten og de disponible midlene i selskapet.

Foreslåtte låneopptak vil med løpetid på 20 år og en beregnet rente på 5,59% gi en lånekostnad på ca kr. 167 154 pr. år for borettslaget. Lånet fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel, se økt fellesgjeld og felleskostnader pr. måned i vedlegg til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:
I forbindelse med behandling av sak ønsket fullmektig til Elisa Lagesen følgende protokollert:

"Styret utarbeider et overslag over påregnelig vedlikehold. Behov for ytterligere låneopptak forelegges ordinær generalforsamling for vedtak."

Lill Halvorsen ønsket videre følgende protokollert:

"Styret må innhente fagfolk for å få oversikt over nødvendig vedlikehold i borettslaget".

Det kom inn følgende alternativ forslag til vedtak som ble stemt over:

Styret gis fullmakt til å låne opptil NOK 800.000,- med løpetid inntil 20 år som et annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles pant pålydende NOK 800.000,- i borettslagets eiendom 1870/15/2010. Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

Stemmegivning:

FOR: 27
MOT: -
BLANK: -

Vedtaket ble:

Styret gis fullmakt til å låne opptil NOK 800.000,- med løpetid inntil 20 år som et annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles pant pålydende NOK 800.000,- i borettslagets eiendom 1870/15/2010. Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

3. VALG AV TILLITSVALGTE

3.1 VALG AV STYRELEDER

Rudi Buschmann ble foreslått av valgkomiteen som ny styreleder.

Vedtak:
Valgt: Rudi Buschmann valgt som ny styreleder

26 stemmer for
1 stemme mot
0 blank

3.2 VALG AV STYREMEDLEM

Valgkomiteen foreslo Erling Arntzberg som nytt styremedlem.

Vedtak:

Valgt: Erling Arntzberg ble valgt som nytt styremedlem

27 stemmer for
0 stemmer mot
0 blanke stemmer

3.3 VALG AV STYREMEDLEM

Christian Kristiansen ble foreslått som nytt styremedlem av valgkomiteen.

Vedtak:

Christian Kristiansen ble valgt som nytt styremedlem

27 stemmer for
0 stemmer mot
0 blanke stemmer

3.4 VALG AV VARAMEDLEM

Arild Knudsen og ble foreslått som ny vara av valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt: Arild Knudsen ble valgt som nytt varamedlem

26 stemmer for
1 stemme mot
0 blanke stemmer

3.5 VALG AV VARAMEDLEM

Sindre Punsvik ble forelsått av valgkomiteen som nytt varamedlem

Vedtak:

Valgt: Sindre Punsvik ble valgt som nytt varamedlem

27 stemmer for
0 stemmer mot
0 blanke stemmer

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Rudi Buschmann
Styremedlem: Erling Arntzberg
Styremedlem: Christian Kristiansen
Varamedlem: Arild Knudsen
Varamedlem: Sinde Punsvik

Alle valgt fram til ordinær generalforsamling 2024.

4. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 19.12

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sortland Brygge Borettslag torsdag 27.06.2024 kl. 18:00 - Scandic Sortland.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder
Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Rudi Buchmann

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Erling Arntzberg

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Kjartan Jensen Christian Kristiansen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 15
Stemmeberettigede tilstede: 15
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Tilstede fra Nobl: 0

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1)).

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar: Videreført det samme som i fjor.

Avstemming: Enstemmig

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Rudi Buschmann foreslås som styreleder de kommende to år.

Vedtak:

Avstemming: 14 for/ 1 mot
Vedtak: Rudi Buschmann valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlem

Christian Gaupås Kristiansen foreslås som styremedlem de kommende to år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Christian Gaupås Kristiansen valgt for 2 år

4.3 Valg av styremedlem

Erling Arntzberg foreslås som styremedlem det kommende år.

Vedtak:

Avstemming: 14 for/ 1 mot
Vedtak: Erling Arntzberg valgt for 1 år

4.4 Valg av varamedlem

Sindre Punsvik foreslås.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Sindre Punsvik valgt for 1 år

4.5 Valg av varamedlem

Arild Knudsen foreslås.

Vedtak:

Avstemming: 14 for /1 mot
Vedtak: Arild Knudsen valgt for 1 år

Etter valget skal styret bestå av:
Styreleder: Rudi Buschmann - valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Erling Arntzberg - valgt i 2024 for 1 år
Styremedlem: Christian Gaupås Kristiansen - valgt i 2024 for 2 år
Varamedlem: Arild Knudsen - valgt i 2024 for 1 år
Varamedlem: Sindre Punsvik - valgt i 2024 for 1 år

4.6 Valg av valgkomite

Trond Thorsen og Are Vangen foreslås.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Trond Thorsen og Are Vangen velges for 1 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 SAK FRA STYRET - ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD

Styret orienterer om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Det ble stilt en rekke spørsmål fra beboerne som styret svarte ut.

Vedtak:

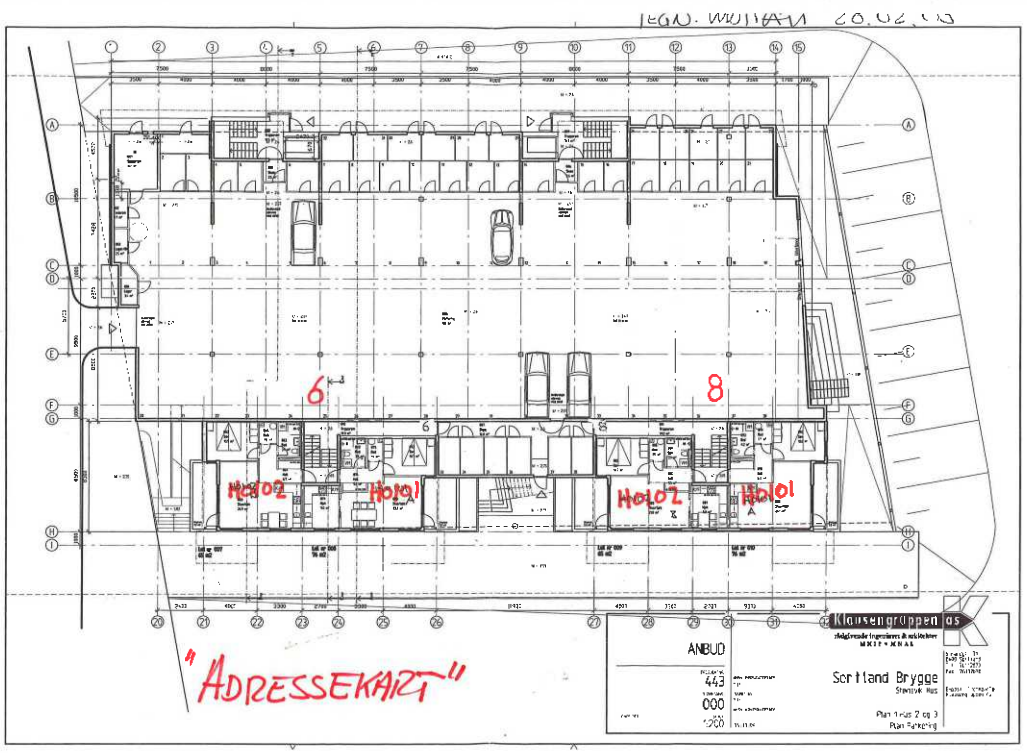
Generalforsamlingen tar saken til orientering

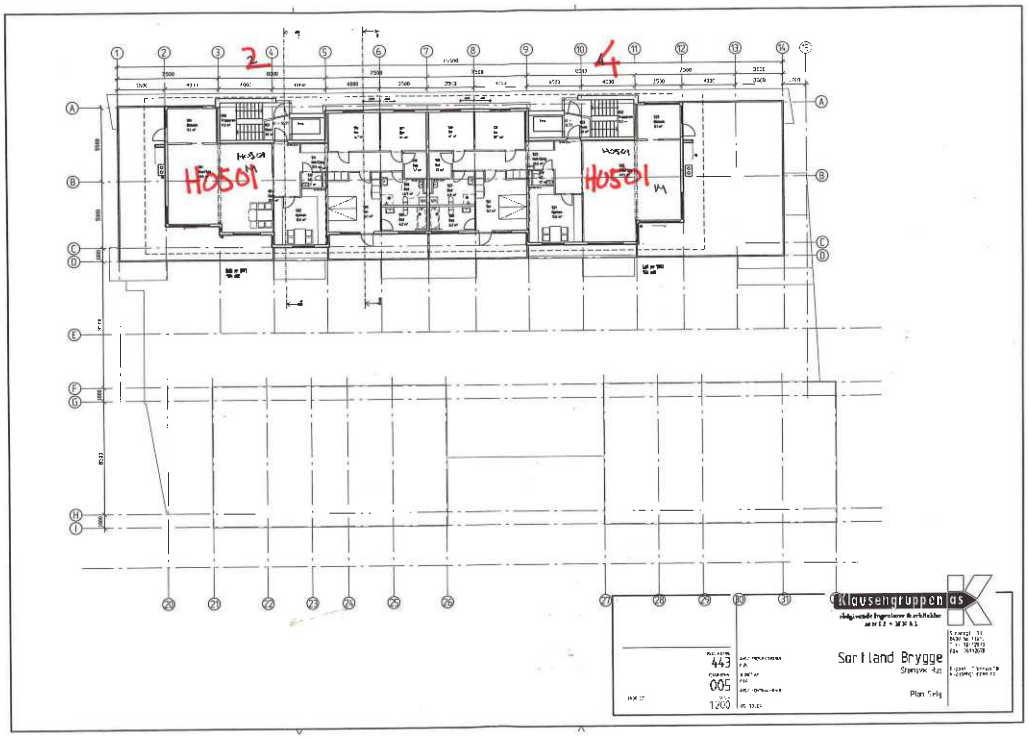
6. AVSLUTNING

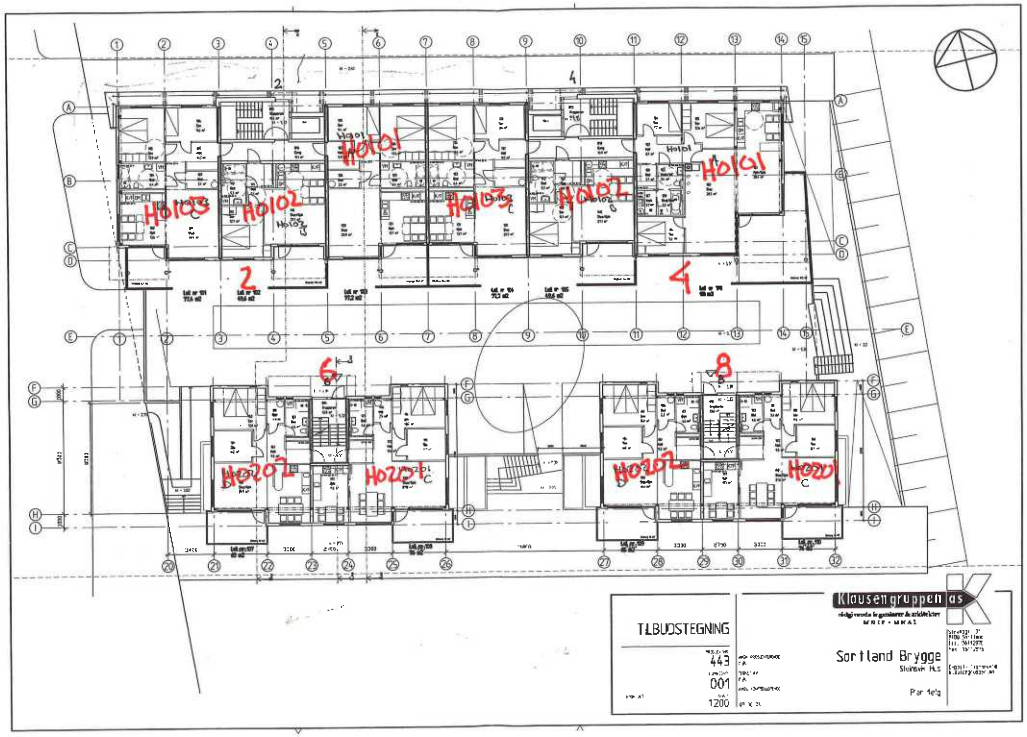
Vedtak:

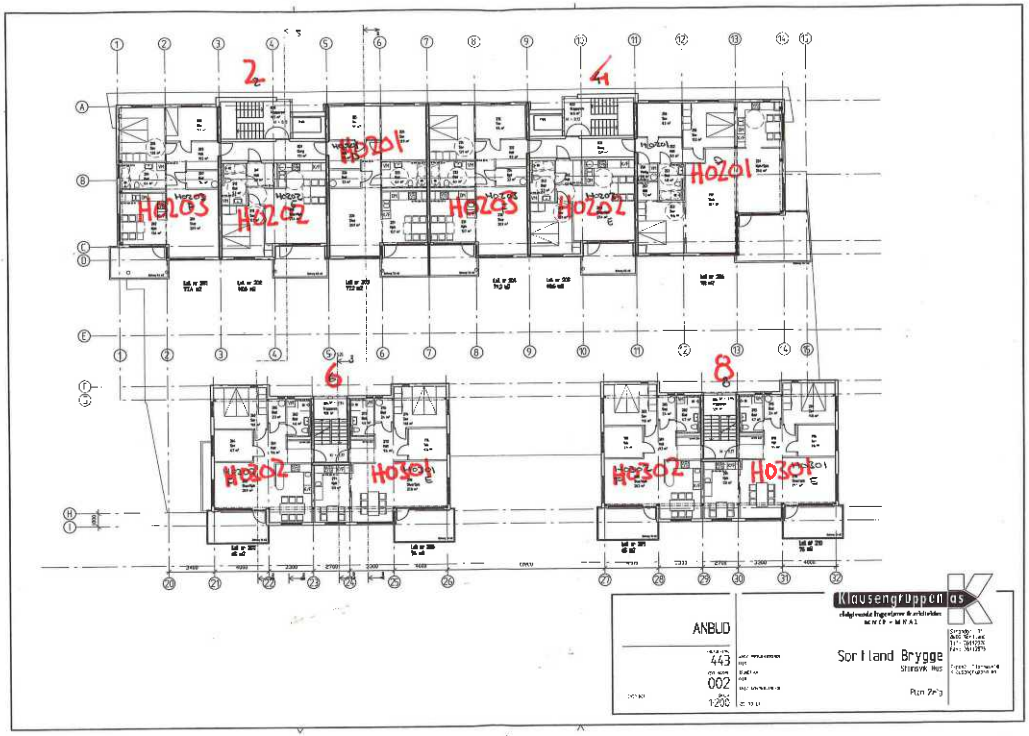
Generalforsamling ble hevet kl. 19.30

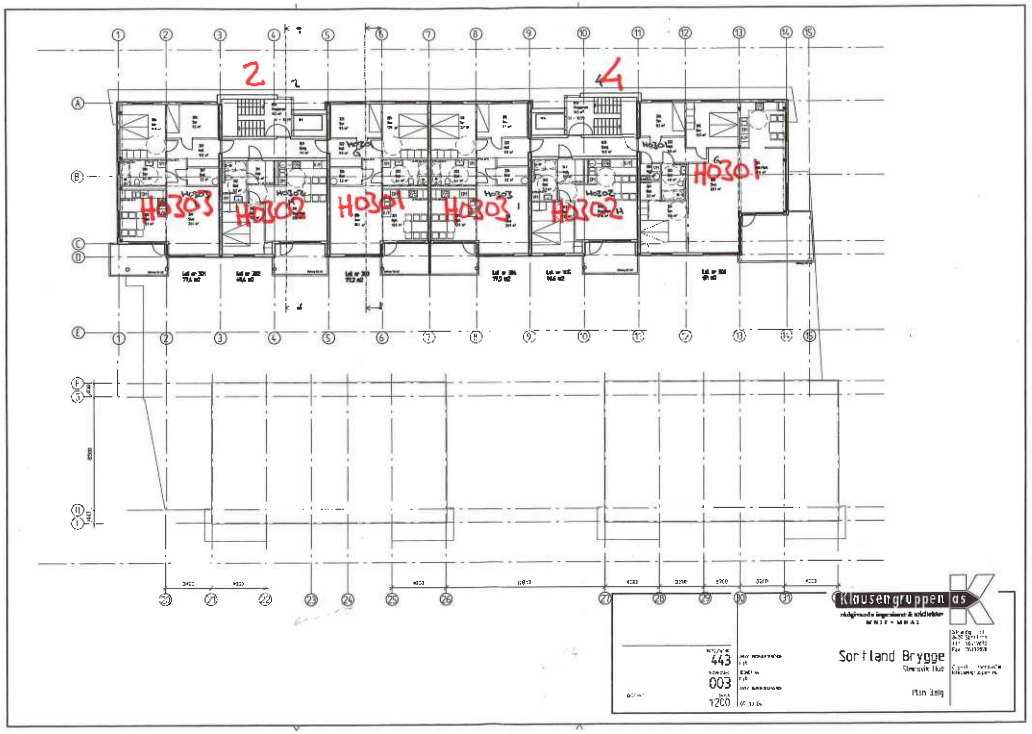
Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

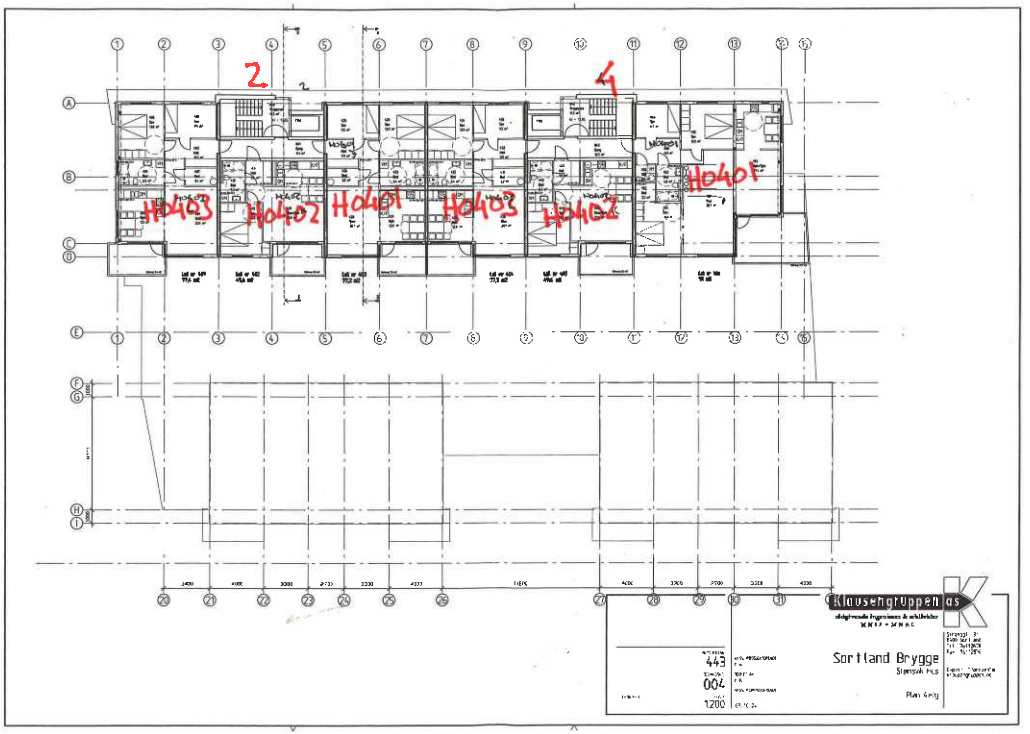

TEGN. WILLIAM 20.02.13
6
8
H0502
H0101
H0102
H0101
"ADRESSEKART"
Klausengruppen as
ANBUD
443
000
1:200
Sortland Brygge
Stenbyve 4us
Plan 1 nus 2 og 3
Plan Parkering

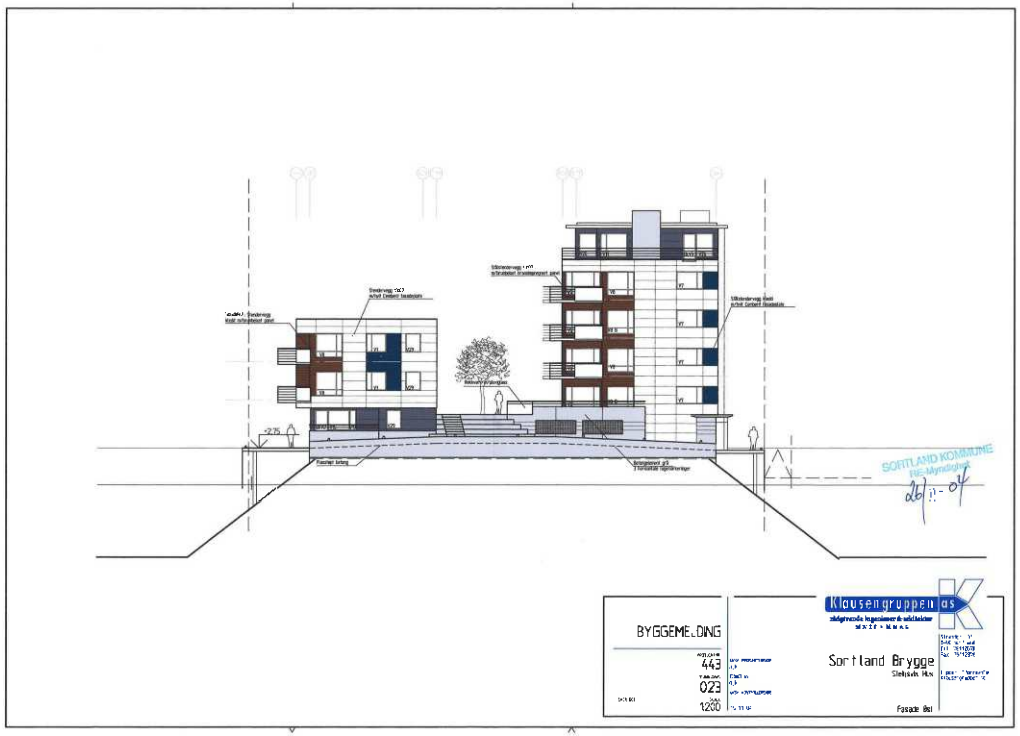

2
4
H0501
H0501
Klausengruppen as
443
005
1:200
Sortland Brygge
Stenbyve 4us
Plan Parkering

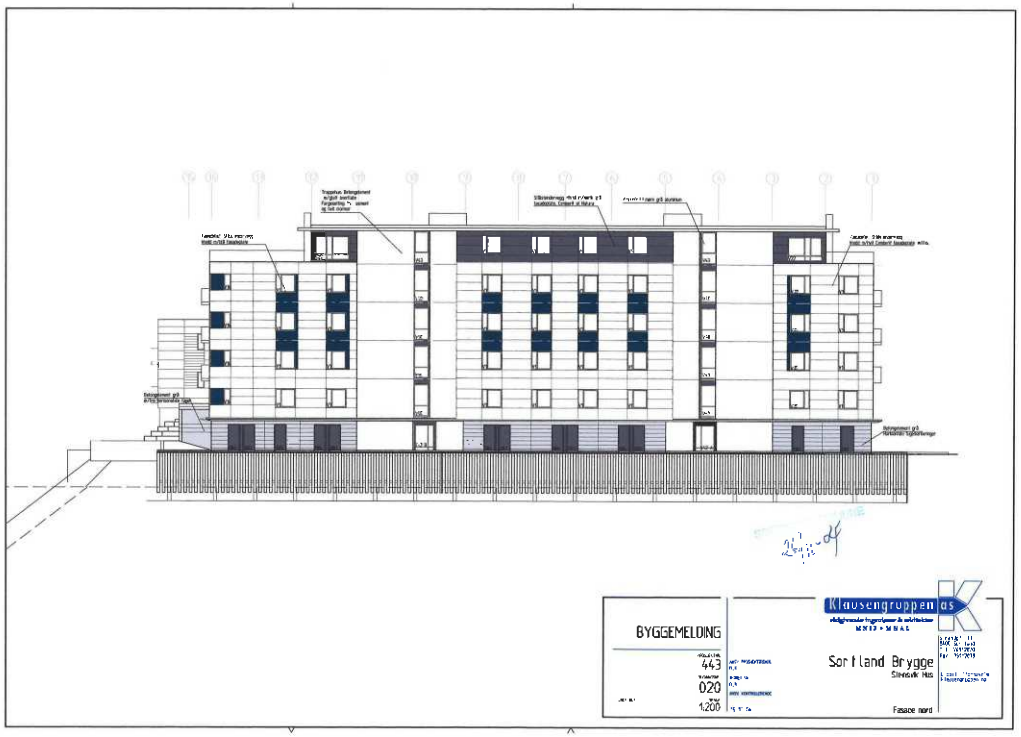

H0103
H0102
H0101
H0107
H0207
H0202
H0201
TILBUDSTEGNING
Klausengruppen as
Sortland Brygge
Stansvik Hus
Plan 4etg
443
001
1:200


H0203
H0202
H0205
H0207
H0201
H0302
H0301
ANBUD
Klausengruppen as
Sortland Brygge
Stansvik Hus
Plan 2etg
443
002
1:200

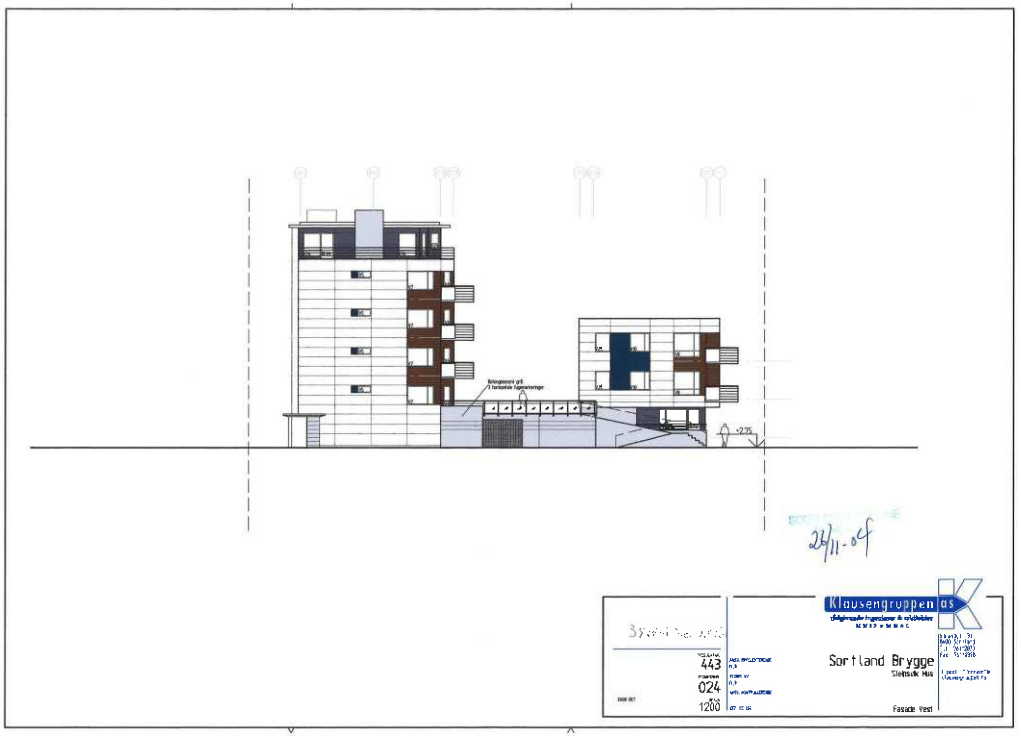

2
4
H0303
H0302
H0301
H0305
H0302
H0301
Klausengruppen as
Sortland Brygge
Stensvik Hus
Plan 4mg
443
003
1:200


2
4
H0403
H0402
H0401
H0403
H0402
H0401
Klausengruppen as
Sortland Brygge
Stensvik Hus
Plan 4mg
443
004
1:200


SORTLAND KOMMUNE
BYGGEMELDING
Sortland Brygge
Fasade Øst


BYGGEMELDING
Sortland Brygge
Fasade nord


BYGGEMELDING
Klausengruppen as
Sortland Brygge
Fasade sør Hus 2 og 3


Klausengruppen as
Sortland Brygge
Fasade Vest

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 24.04.2007
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 90 03
Ref.: 07/~~59~~ 815

Deres dato:
Deres ref.:

Arkiv

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

Søker	Adresse	Tlf.
Klausengruppen AS	Postboks 385, 8401 SORTLAND	
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
Steinsvik Hus AS	,Postboks 13 8459 MELBU	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 2-8, 8400 SORTLAND	15	45		

Deres søknad	06.09.2001		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato	Saksnr.
		28.01.2002	08/02

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

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

Eventuelle merknader:
Viser til befaring 24.04.2007 i forbindelse med søknad om ferdigattest, hvor Anders Gustafsson, Asle Martinussen, Asbjørn Holm, Eskild Brønlund og Einar Andreassen var tilstede og vil komme med følgende punkter som må sluttføres og dokumentasjon på utført arbeid sendes RE - Myndighet innen 15.06.07:

- Overgang i rampe må skiftes ut slik at det blir i henhold til forskriftene.
- Rekkverk i trapp fra uteområde og ned til promenadenivå mot øst utføres i henhold til forskriftene.
- Overgang mellom brostein og treplatting mot sør/øst har seget, må rettes opp (umiddelbart).
- Sikring av kaikant mellom brygga og naboeiendom mot nord/vest må sikres med en gang midlertidig inntil permanent forslag til løsning er innsendt til RE – Myndighet og godkjent og permanent løsning er på plass.

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland kommune 24.04.07	Ottar Skog

Postadresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00
Telefaks: e-post:postmottak@sortland.kommune.no
Bankgiro: 4570 06 00827, 8981 07 01494
Organisasjonsnr.: 847 737 492

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 205 i SORTLAND BRYGGE BORETTSLAG (986007458), Sortland kommune

Norkart
Utskriftsdato: 23.01.2025 13:25

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjøgata 4	H0202	15/2010	50	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8400 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	19306674		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	09.06.2006

4: Bygning 19306674: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 09.06.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1263
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1263
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	13

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.11.2004	02.03.2005
Igangsettingstillatelse	29.11.2004	02.03.2005
Tatt i bruk	09.06.2006	30.06.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	1	163	0	163	0	0	0
H04	3	275	0	275	0	0	0
H03	3	275	0	275	0	0	0

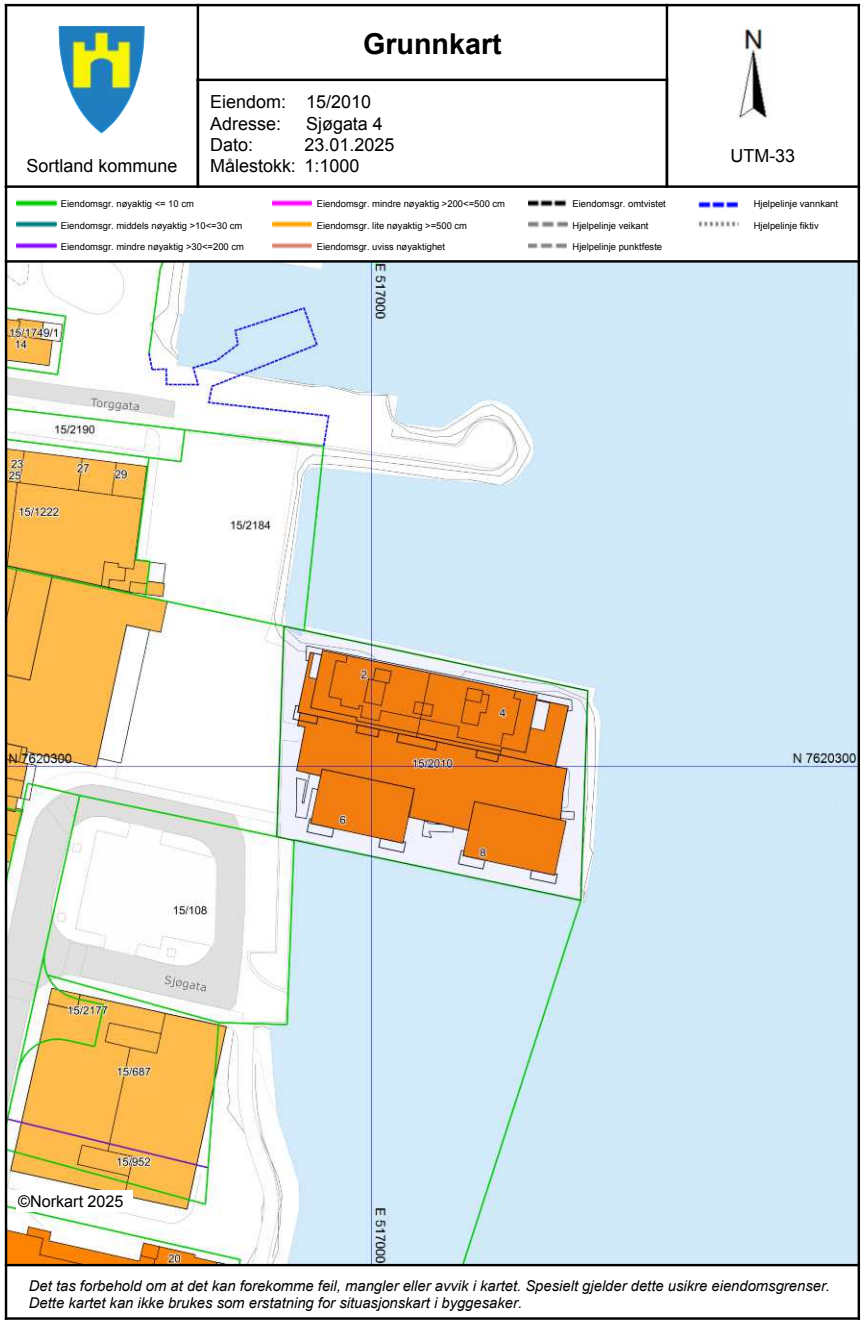
H02	3	275	0	275	0	0	0
H01	3	275	0	275	0	0	0

Borettslag

Navn	SORTLAND BRYGGE BORETTSLAG	Org.nr	986007458
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

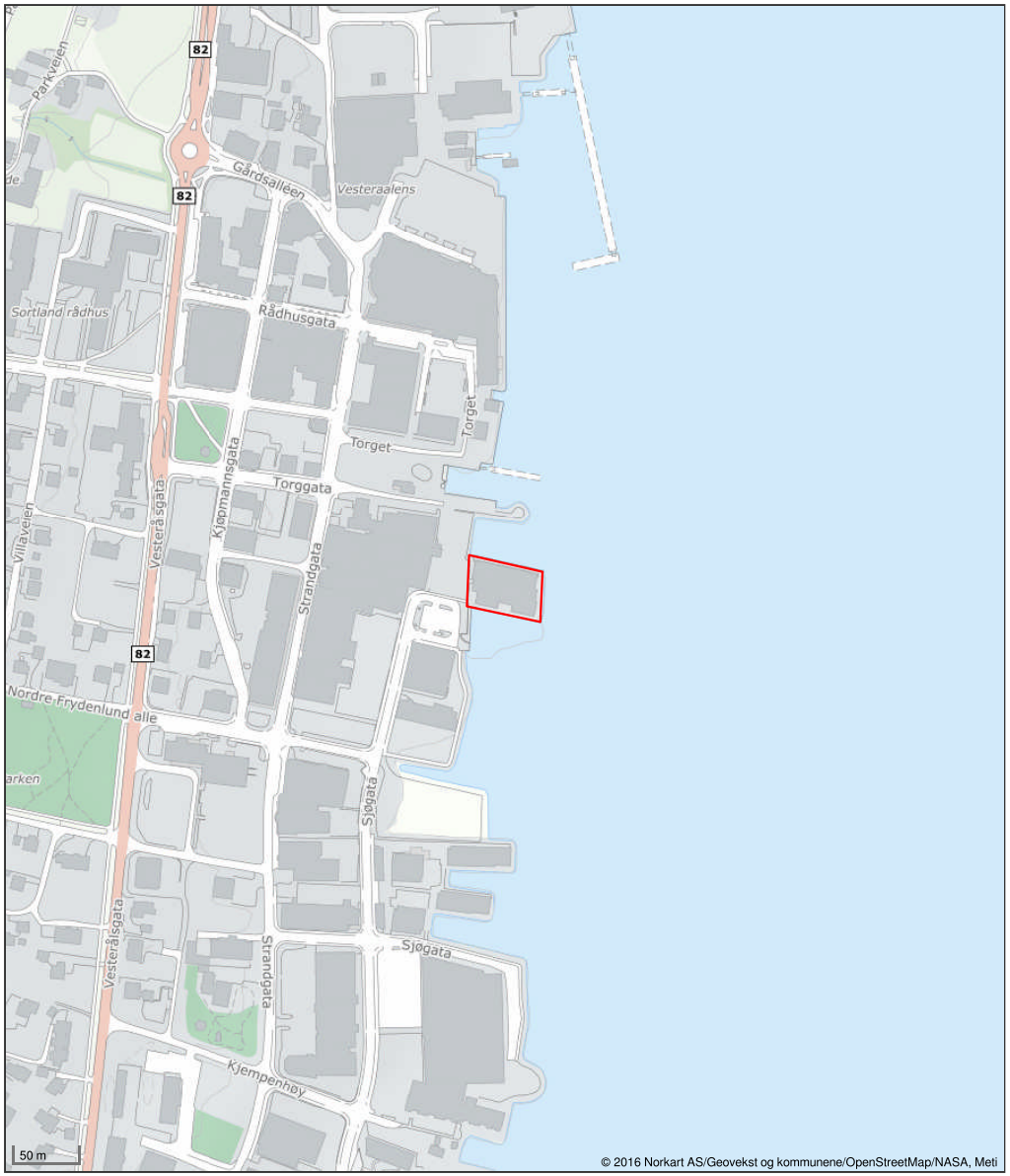
Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	15/2010	2256.7	



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

Utskriftsdato: 23.01.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2010//



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

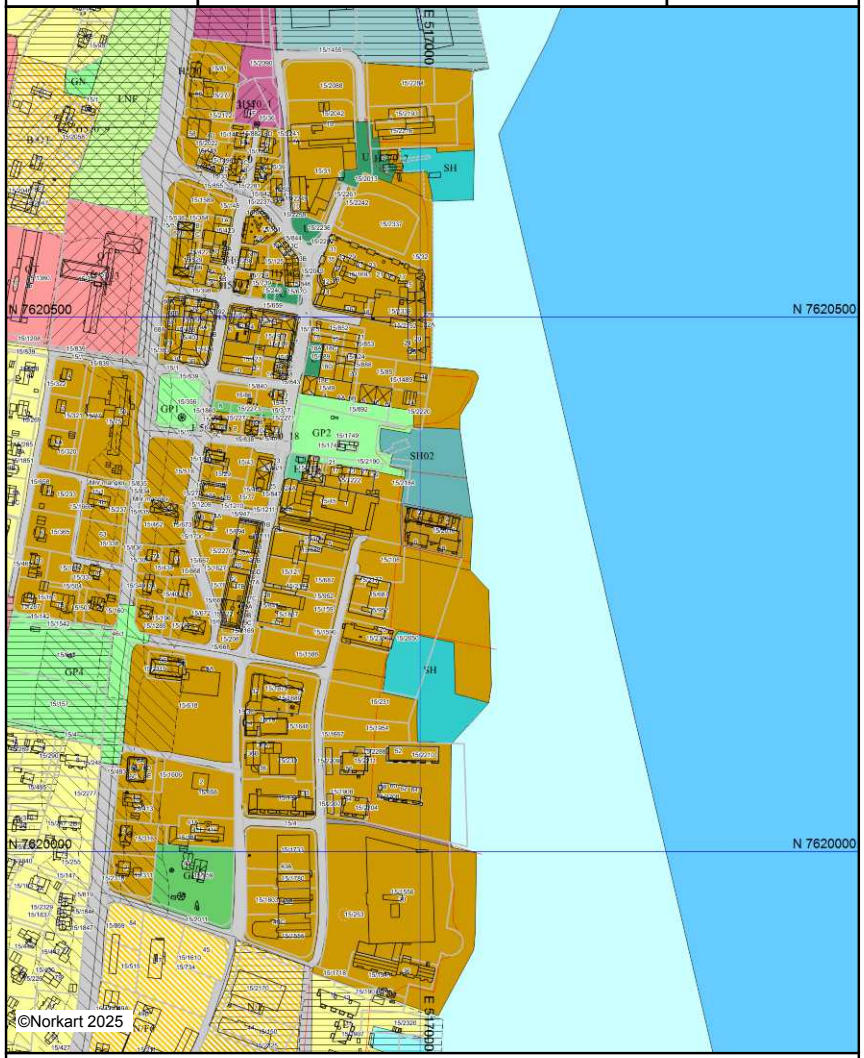
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2010
Adresse: Sjøgata 4
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

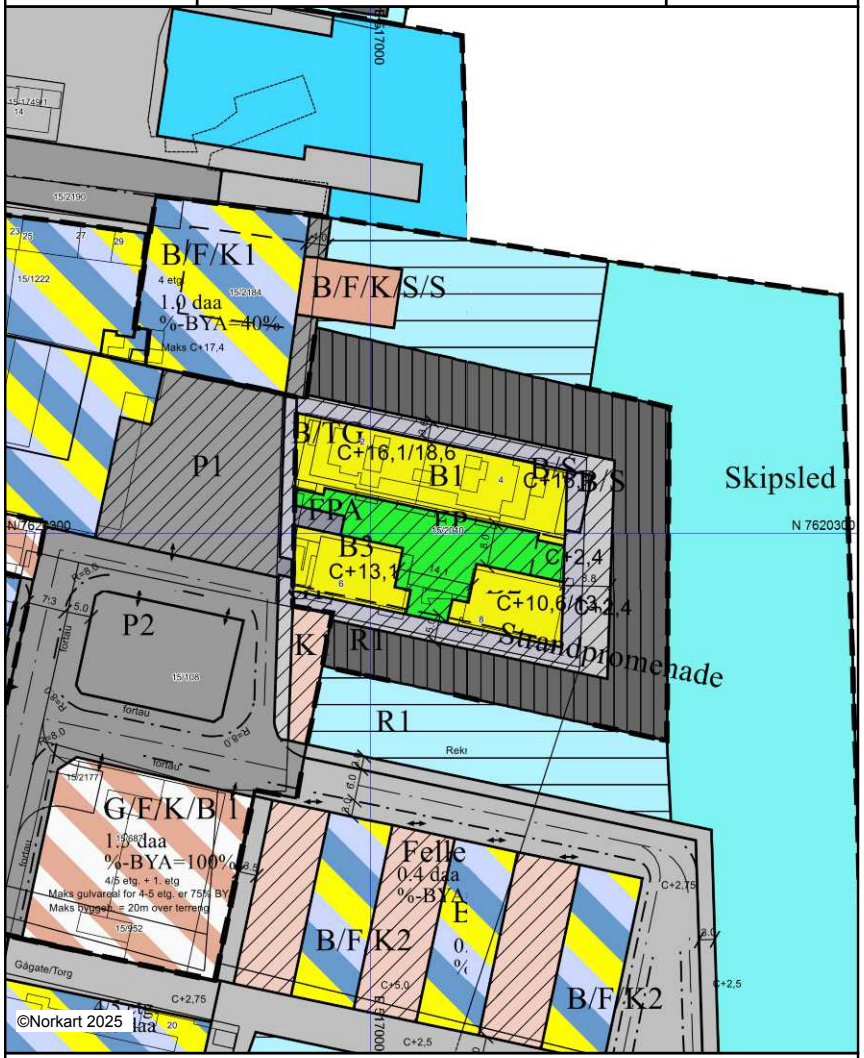
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2010
Adresse: Sjøgata 4
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Blokkbebyggelse
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Havneområde (landdelen)
- Skipsled

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SJØGATA 4

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland hotell Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**22 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 43 min**

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	**26 min** 2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	**12 min** 0.9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**8 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polar kraft Sortland Storsenter	**3 min**
Skibsgården Senter	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

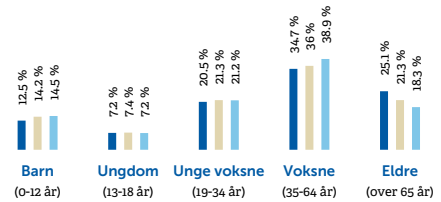
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sortland sentrum/Kjerkåse...	971	566
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	**7 min** 0.5 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**10 min** 0.8 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**3 min** 0.2 km
Coop Mega Sortland	**4 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

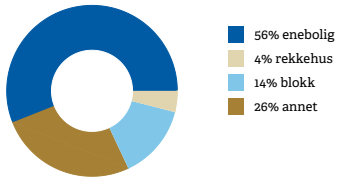
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Sortlandshallen Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**10 min** 0.8 km
Feel24 Kjøpmannsgata	**3 min**
Frisk Sortland	**3 min**

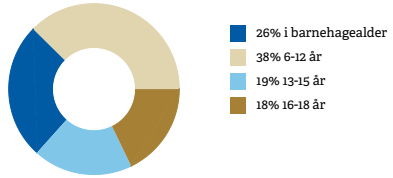
BOLIGMASSE



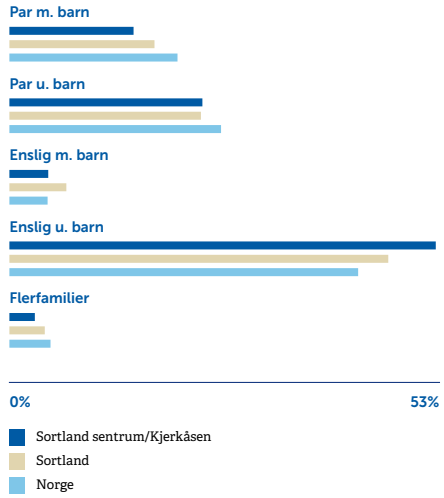
VARER/TJENESTER

Sortland Storsenter	**3 min**
Apotek 1 Sortland	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



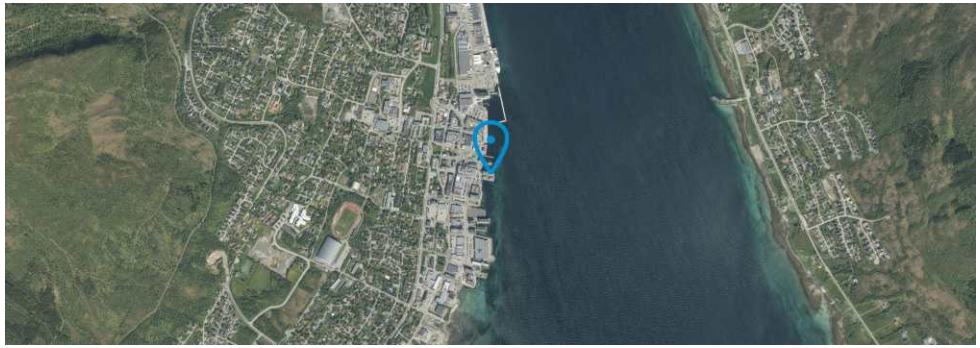
FAMILIESAMMENSETNING

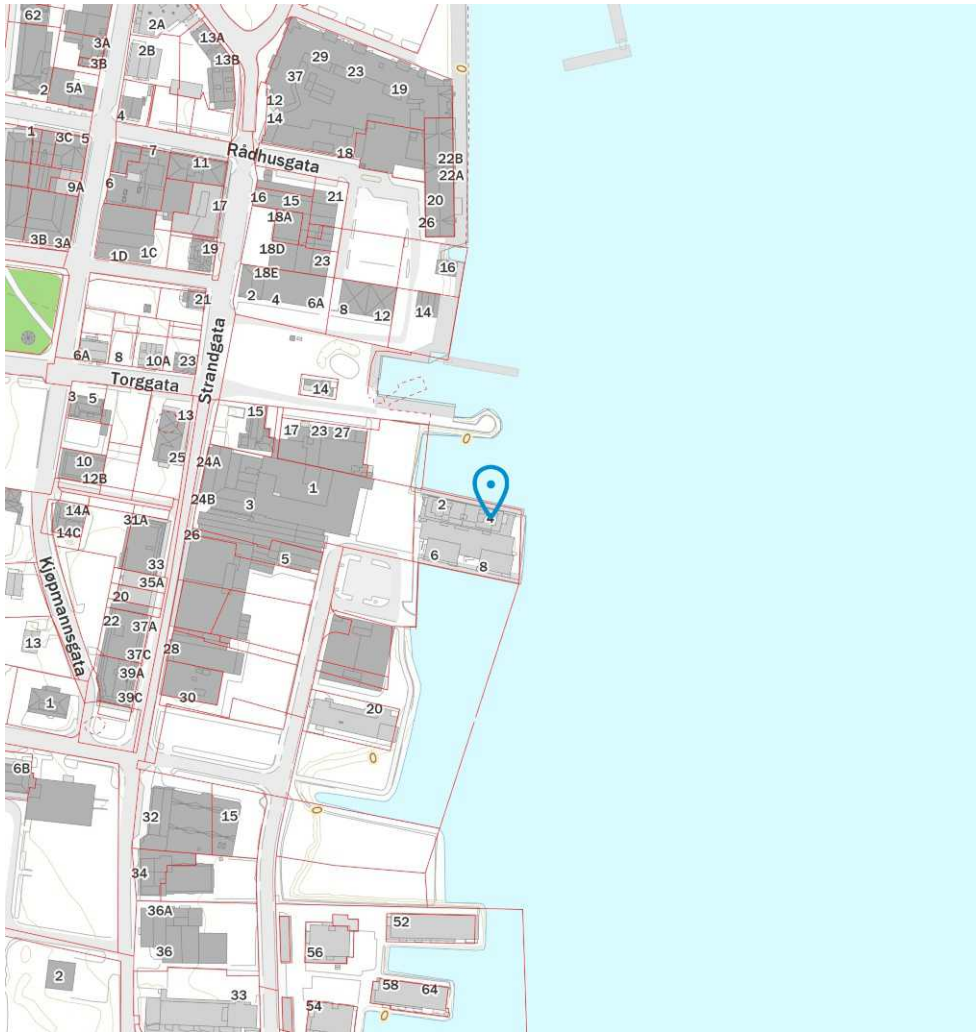


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

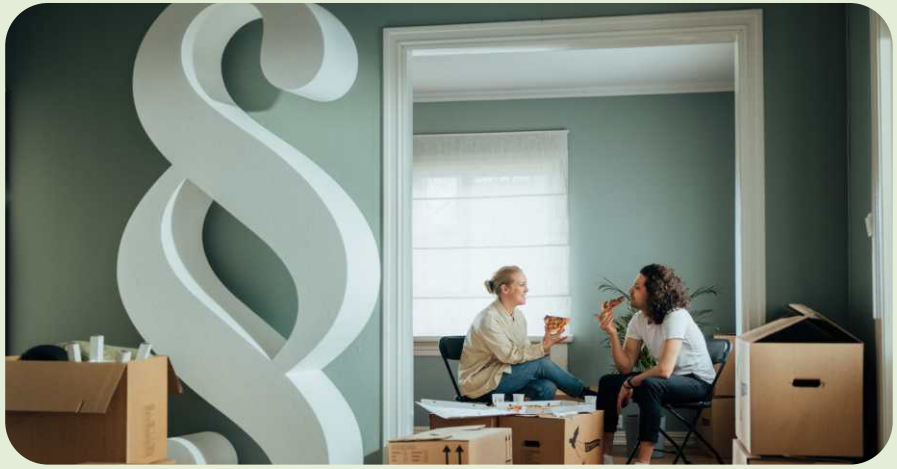
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

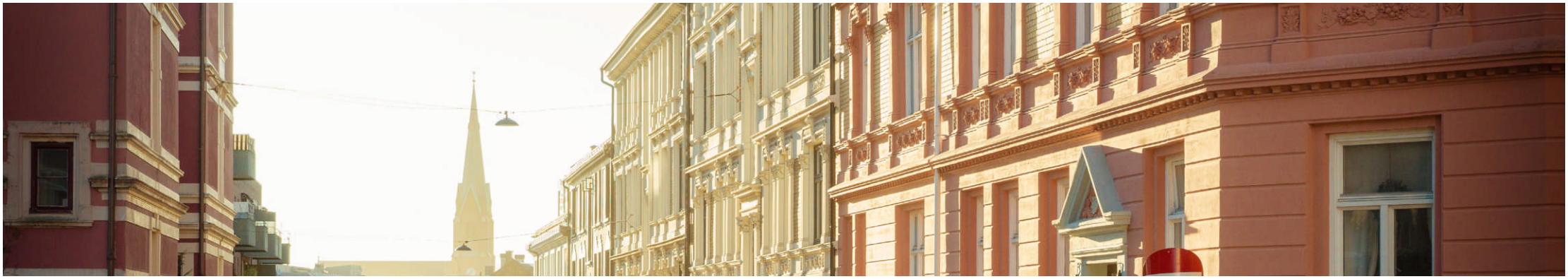
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250009 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Sjøgata 4, 8400 Sortland.
Andelsnr. 205 i Sortland Brygge Borettslag, org.nr. 986007458, SORTLAND kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 19250009
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.03.2025

EiendomsMegler 1

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no