

Velkommen til

Vesterveien 10, 8402 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vesterveien 10
8402 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 933,-

BRA/BRA-i	85 / 78 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Energimerke C

Eiendomsmegler 1 presenterer Vesterveien 10

Her får du en moderne og relativt ny 3-roms selveierleilighet i Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1. Leiligheten inneholder stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom/bod og to soverom. Leiligheten har innglasset balkong med åpningsbare glassfelt hvor du kan nyte sol og fine utsiktsforhold. Det medfølger en parkeringsplass i felles garasje på plan 1, samt tilhørende sportsbod ved parkering.

Sameiet har flott og sentrumsnær beliggenhet like vest for Sortland sentrum med gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Det er kort avstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole. I tillegg er det flotte turområder like i nærheten.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vesterveien 10, 8402 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 2326, Snr. 1, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 215 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

Sum omkostninger kr 103 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 750,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt.
4 750

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 933,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 2 562
Internett/tv Altibox kr 599

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.

Sameiet hadde i 2023 driftsresultat med overskudd på kr. 34 388.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Forretningsfører
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: 78 m²
BRA - b: 7 m²
BRA totalt: 85 m²
GUA: 85.00 m²

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

Antall soverom
2
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger en fast merket parkeringsplass på 1.plan i bygningen i henhold til vedtekter.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

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

Sameiebrøk
85/1154

Sameiets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 2326, SORTLAND kommune.
Tomtestørrelse 854 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med parkeringsareal og lekearealer. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjoneringsbegjæring.

Det er to automatisk fredet kulturminner på eiendommen.
Disse kulturminnene ligger ikke på Vesterveien 10 men har fulgt eiendommen fra tidligere. For mer informasjon se:

http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?LOK_ID=57061-1
http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?LOK_ID=57061-4

Byggeår
Boligblokk oppført i ca. 2023 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje:
BRA-i på ca. 78 m²: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, teknisk rom/bod og entré.
I tillegg medfølger det innglasset balkong med BRA-b på ca. 7 m² og sportsbod i tilknytning til garasjeanlegg med ukjent BRA-e.

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 bygningsgodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som relativt ny og med høy standard.

Kjøkken:
På kjøkken er det gulv av trestavs parkett og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er innredet med prefabrikkert kjøkkeninnredning, benkeplate av laminat og kumbeslag med en kum innfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer fra Electrolux bestående av koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er kjøkkenventilator fra Flexit.

Bad:
Vegger av fliser, malte plater i himling og fliser på gulv med varmekabler. Sluk med utførelse i plast. Badet er innredet med prefabrikkert baderomsinnredning med skuffeseksjon, høyskap, speilskap, lyslist og to hengslede dusjvegger i glass. Badet har veggmontert klosett med innebygget sisterne, heldekkende servant på skuffeseksjon, dusjarmatur på vegg, opplegg for vaskemaskin, samt avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegg, spalte mellom dørblad og dørterskel og overstrømningsventil i dør.

Innvendige overflater:
Gulvflater av trestavs parkett og fliser. Veggflater fliser og malte gipsplater som er delvis listefri utførelse. Himlinger er malt betongdekke og malte gipsplater. Trapp til leiligheten av stål, en rettløpstrapp med repos og en vindeltrapp. Innvendige dører med utførelser i tre med hvitmalte slette flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- betongplate på grunnen (parkeringsareal m.b.)
- betongdekke (over parkeringsareal) - første
dekke for moduler.
- øvrige skiller er trebjelkelag - moduler.

Andre innvendige forhold:
Installert garderobeskap i entré og på begge soverom.

Vannledninger:
Rør-i-rør-installasjon med fordelerskap plassert på teknisk rom/bod, kursfortegnelse montert innvendig side av luke til fordelerskap og stengeventiler i fordelerskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonsunit fra Flexit med balansert ventilasjon plassert på teknisk rom/bod.

Varmtvannstank:
Varmtvann fra sentral i teknisk rom.

Elektrisk anlegg:
Normal installasjon med elektrofordeler plassert i teknisk rom/bod og kurser i henhold til kursfortegnelse med en kurs à 25A, 10 kurser à 16A og to kurser à 10A.

Branntekniske forhold:
Bygningen er sprinklet og røykvarslere i boenheten tilkoblet brannsentral for hele bygningen.

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

Beliggenhet
Boligen ligger ca. 0,6 km fra Granbuska andelsbarnehage, ca. 0,7 km fra Vestmarka barnehage, ca. 0,7 km fra Sortland barnehage, ca. 0,7 km fra Sortland ungdomsskole og ca. 0,8 km fra Sortland videregående skole. Det er ca. 13 minutter gange til nærmeste dagligvarehandel, ca. 13 minutter gange til Skibsgården Senter hvor du finner flere gode servicetilbud og det er ca. 23 minutter i bil til Stokmarknes lufthavn Skagen. I tillegg er det gode aktiviseringsmuligheter på treningssenter, på Sortland idrettsplass og turer i nærliggende og naturflotte omgivelser.

Adkomst
med utgangspunkt fra rådhuset på Sortland, kjør mot bruen. Ta første vei opp til venstre. Vesterveien 10 kommer da på venstre hånd etter ca. 1 km.For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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.

Vinduer:
Trevinduer med isolerglass med aluminimsmantling utvendig side.

Dører:
Inngangsdør med utførelse i tre og verandadør med utførelse i tre med aluminimsmantling utvendig side.

Balkonger/terrasser:
Innglasset veranda med åpningsbare glassfelt over rekkverk, tremmegulv av terrassebord på betongdekke og fibersementplater i himling.

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.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligblokk har ferdigattest datert 27.11.2023. 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 oppvarmes med elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Leiligheten leies ut med 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det forutsettes at betongplate på grunnen er utført med radonduk.

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig- og blokkbebyggelse, samt andre sikringssoner i reguleringsplan for Steinbruddet med plan-ID 2011301, datert 28.04.2011. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Sortland kommune med plan-ID 2014001, datert 03.09.2015. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette reguleringsplan med kart kan forelegges ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ikke formuesverdi. Leiligheten var oppført i 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Steinbruddet Invest AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 564419
Dato: 11.07.2012
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55 / 1982

Seksjonering
Dagboknr.: 1139447
Dato: 10.10.2022
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85 / 1154

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900509
Dato: 20.08.1931
Rettighetshaver NORDLANDS PRIVATBANK.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900510
Dato: 17.12.1931
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 901588
Dato: 11.04.1945
Rettighetshaver VESTERÅLENS KRAFTLAG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 901617
Dato: 11.04.1945
Rettighetshaver VESTERÅLENS KRAFTLAG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 28
Dato: 03.01.1949
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 1911
Dato: 31.05.1954
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2709
Dato: 08.08.1955
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2864
Dato: 18.09.1958
RETTIGHETSHAVER:SORTLAND VANNVERK A/S
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4081
Dato: 14.11.1959
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4101
Dato: 11.10.1963
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 4269
Dato: 04.11.1965
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1723
Dato: 15.05.1966
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1724
Dato: 14.05.1966
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 3846
Dato: 25.09.1970
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 4170
Dato: 13.10.1970
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 4981
Dato: 01.11.1971
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 900377
Dato: 22.06.1971
Rettighetshaver VESTERÅLENS KRAFTLAG.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 2901
Dato: 15.06.1972
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 7373
Dato: 25.10.1976
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
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.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1
Kontaktperson i sameiet er Geir Abel Ellingsen. Sameiet består av 14 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Dyrehold kan tillattes ved søknad til styret i sameie og så fremst dyreholdet ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 0,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har opppdragstaker 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 Per Roger Arentsen i Ing./takstmann Per Roger Arentsen den 20-10-2025.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han 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. 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 20.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 04.10.2025
Energiattest,
Vedtekter, datert 09.01.2023
Husordensregler, datert 09.01.2023
Regnskap for 2023
Bygningstegninger, datert 14.12.2021
Ferdigattest, datert 27.11.2023
Seksjonering, datert 04.10.2022
Matrikkelrapport, datert 20.12.2023
Grunnkart, datert 13.03.2024
Kommuneplan, datert 13.03.2024
Reguleringsplan, datert 13.03.2024

Nabolagsprofil

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

Forsikring
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 Andenes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 26 B, 8480 Andenes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















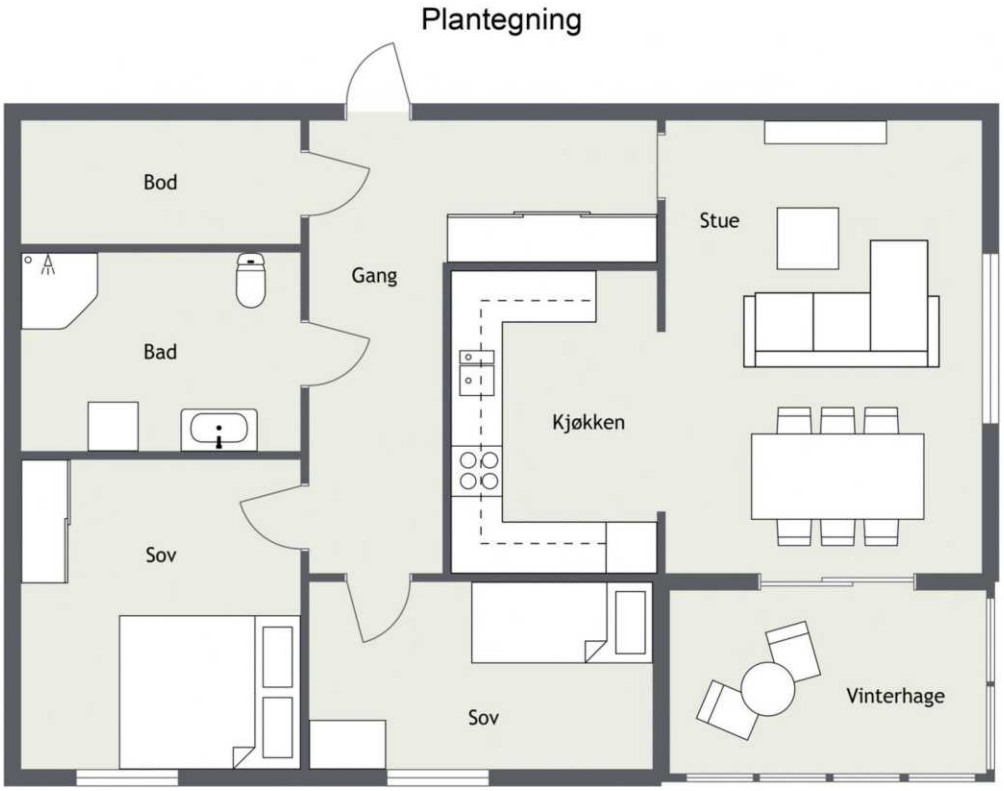








Plantegning



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2326, snr. 1

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15168-1366 **Referansenummer:** LT6069

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

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

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

Ingeniør Per Roger Arentsen

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

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no
905 21 795

Norsk takst

trv

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Nybygg ferdigstillt i 2023.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

VINDUER.
Trevinduer med isolerglass .
Aluminiumsmantling utvendig side.

DØRER.
Dør til innglasset veranda.
Verandadør i tre med aluminiumsmantling utvendig side.
Fabrikat: Nordan.

Inngangsdør.
Utførelse i tre.
Fabrikat: Gilje Door AS
Dør med lydklasse - 42 dB.

TERRASSER ETC..
Innglasset veranda med åpningsbare glassfelt over rekkverk.
Dekke: tremmegulv av terrassebord på betongdekke.
Himling: fibersementplater.
Areal: tilnærmet syv kvadratmeter.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER.
Gulvflater: trestavs parkett og fliser.
Veggflater: fliser og malte gipsplater (delvis listefri utførelse)
Himlinger: malt betongdekke og malte gipsplater.

DEKKER.
Bygning hvor boligplan er prefabrikkerte moduler - leverandør: Kuddemaja (Estland).
Dekker.
- betongplate på grunnen (parkeringsareal m.v.)
- betongdekke (over parkeringsareal) - første dekke for moduler.
- øvrige skiller er er trebjelkelag - moduler.

Kontroll av planhet: OK.

RADON.
Det forutsettes at betongplate på grunnen er utført med radonduk jfr. forskriftskrav i forhold til byggeår.

TRAPPER I TILKNYTNING TIL SVALGANGER.
Trapper i fellesarealer.
Trapper av stål - en rettløpstrapp med reposer og en vindeltrapp.
Ansvar tilligger sameiet.

INNERDØRER.
Innerdører.
Utførelser i tre.
Slette hvitmalte falter.

ANDRE INNVENDIGE KONSTRUKSJONER.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM.
Det forutsettes at dokumentasjon foreligger.
Utførelser har vært underlagt uavhengig kontroll hvor dokumentasjon
skal ligge på byggesaken.

Veggflater: fliser
Himling: malte plater.
Gulvflate: fliser.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra overkant sluk til ende av dusjflate: fem millimeter.
- avstand: 32 cm - fall: 1:64.
- nivåforskjell fra overkant sluk til overkant oppkant ved dusjflate: 15 mm.
- nivåforskjell fra overkant oppkant dusjsone til gulv ved dør: 33 mm.
- avstand: 2,17 meter - fall: 1:65.
- nivåforskjell fra overkant sluk til overkant dørterskel: 72 mm.

Sluk med utførelse i plast.
Avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsenhet.
Spalte mellom dørblad og dørterskel.
Overstrømningsventil i dør.

Tilliggende konstruksjoner.
Ingen hulltaking - nytt baderom ferdigstilt 2023.

KJØKKEN Gå til side

Overflater:
- gulv: parkett (trestavs).
- mellom benk og overskap: fliser.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med en kum innfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer - fabrikat: Electrolux:
- koketopp.
- stekeovn.
- mikrobølgeovn.
- oppvaskmaskin.
- kombiskap - kjøl/frys.

Kjøkkenventilator.
Fabrikat: Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNLEDNINGER.
Rør i rør-installasjon.
Fordelerskap plassert på teknisk rom/bod.
Kursfortegnelse montert innvendig side av luke til fordelerskap.
Stengeventiler i fordelerskap.

AVLØPSRØR.
Avløpsrør av plast.
Ventilasjonsenhet - balansert ventilasjon.

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

VENTILASJON.
Ventilasjonsenhet plassert på teknisk rom/bod.
Fabrikat: Flexit.

VARMTVANNSFORSYNING.
Varmtvann fra sentral i teknisk rom.

ELEKTROINSTALLASJON.
Normal installasjon.
Elektrofordeler plassert i teknisk rom/bod.
Kurser i henhold til kursfortegnelse:
- en kurs à 25A
- 10 kurser à 16A
- to kurser à 10A.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.
Branntekniske installasjoner:
- bygningen er sprinklet.
- røykvarslere i boenheten tilkoblet brannsentral for hele bygningen.

Brannteknisk utstyr:
- brannslukker plassert ved inngangsdør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	4 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

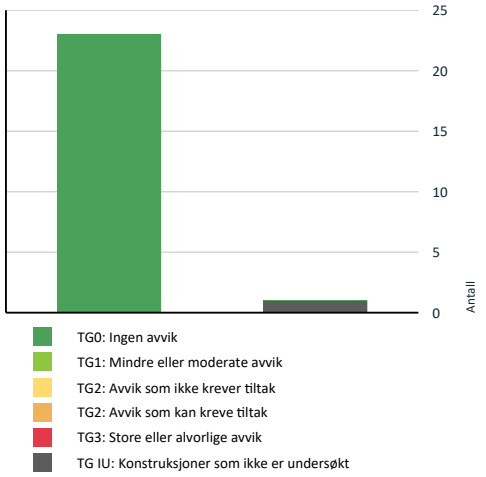
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsning korresponderer med tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse: - 28.04.2023. Ferdigattest - 27.11.2023.

Anvendelse
P.t. utleie.

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

Vedlikehold
Tilnærmet nybygg - ferdigstilt 2023.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Trevinduer med isolerglass .
Aluminiumsmantling utvendig side.



Utsnitt av vinduer.

TG 0 Dører

Dør til innglasset veranda.
Verandadør i tre med aluminiumsmantling utvendig side.
Fabrikat: Nordan.



Skyvedør til innglasset terrasse - sett fra utvendig side.

TG 0 Dører - 2

Inngangsdør.
Utførelse i tre.
Fabrikat: Gilje Door AS
Dør med lydklasse - 42 dB.



Dør sett fra innvendig side.



Dør sett fra utvendig side.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda med åpningsbare glassfelt over rekkverk.
Dekke: tremmegulv av terrassebord på betongdekke.
Himling: fibersementplater.
Areal: tilnærmet syv kvadratmeter.

Tilstandsrapport



Utsnitt av veranda.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulvflater: trestavs parkett og fliser.
Veggflater: fliser og malte gipsplater (delvis listefri utførelse)
Himlinger: malt betongdekke og malte gipsplater.



Utsnitt av overgang parkett/flis i entre-del.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygning hvor boligplan er prefabrikkerte moduler - leverandør: Kuddemaja (Estland).
Dekker.
- betongplate på grunnen (parkeringsareal m.v.)
- betongdekke (over parkeringsareal) - første dekke for moduler.
- øvrige skiller er er trebjelkelag - moduler.

Kontroll av planhet: OK.

TG 0 Radon

Det forutsettes at betongplate på grunnen er utført med radonduk jfr. forskriftskrav i forhold til byggeår.

TG 0 Innvendige trapper

Trapper i fellesarealer.
Trapper av stål - en rettløpstrapp med reposer og en vindeltrapp.
Ansvar tilligger sameiet.



Utsnitt av trapp.



Utsnitt av vindeltrapp.

TG 0 Innvendige dører

Innerdører.
Utførelser i tre.
Slette hvitmalte falter.



Utsnitt av innerdører.

TG 0 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Garderobeskap i entre.



Garderobeskap på soverom 2.



Garderobeskap på soverom 1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det forutsettes at dokumentasjon foreligger.
Utførelser har vært underlagt uavhengig kontroll hvor dokumentasjon skal ligge på byggesaken.



Utsnitt av bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggflater: fliser
Himling: malte plater.



Overgang veggflater/himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra overkant sluk til ende av dusjflate: fem millimeter.
- avstand: 32 cm - fall: 1:64.
- nivåforskjell fra overkant sluk til overkant oppkant ved dusjflate: 15 mm.
- nivåforskjell fra overkant oppkant dusjsone til gulv ved dør: 33 mm.
- avstand: 2,17 meter - fall: 1:65.
- nivåforskjell fra overkant sluk til overkant dørterskel: 72 mm.

Tilstandsrapport



Utsnitt av gulvflate.



Skrå oppkant ved ende av dusjflate.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med utførelse i plast.



Sluk av plast.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr:
- veggmontert klosett med innebygget sisterne - drenering av sisternekasse er utført.
- heldekkende servant på skuffeseksjon.
- dusjarmatur på vegg.
- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger etc.:
- prefabrikkert baderomsinnredning bestående av følgende:
  - skuffeseksjon.
  - høgskap.
  - speilskap.
  - lyslist.
- to stk. hengslede dusjvegger i glass.



Veggmontert klosett med innebygget sisterne.



Dusjvagger av glass - hengslede utførelser.



Prefabrikkert baderomsinnredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsenhet.
Spalte mellom dørblad og dørterskel.
Overstrømningsventil i dør.



Avtrekksventil i himling.



Spalte mellom dørblad og dørterskel.
Overstrømningsventil i dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ingen hulltaking - nytt baderom ferdigstilt 2023.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Overflater:
- gulv: parkett (trestavs).
- mellom benk og overskap: fliser.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med en kum innfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer - fabrikat: Electrolux:
- koketopp.
- stekeovn.
- mikrobølgeovn.
- oppvaskmaskin.
- kombiskap - kjøl/frys.



Utsnitt av kjøkkeninnredning.



Utsnitt av kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator.
Fabrikat: Flexit.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

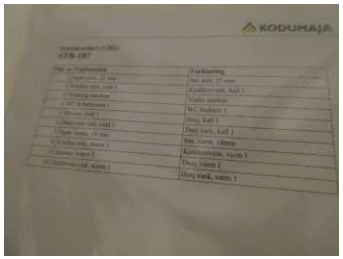
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør i rør-installasjon.
Fordelerskap plassert på teknisk rom/bod.
Kursfortegnelse montert innvendig side av luke til fordelerskap.
Stengeventiler i fordelerskap.



Fordelerskap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Ventilasjonsenhet - balansert ventilasjon.
Ventilasjonsenhet plassert på teknisk rom/bod.
Fabrikat: Flexit.



Ventilasjonsunit.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvann fra sentral i teknisk rom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon.
Elektrofordeler plassert i teknisk rom/bod.
Kurser i henhold til kursfortegnelse:
- en kurs à 25A
- 10 kurser à 16A
- to kurser à 10A.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Nybygg ferdigstilt 2023.

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

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

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring foreligger, men ble ikke fremlagt.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Installasjon i forbindelse med nybygg ferdigstillt i 2023.



Elektrofordeler.



Kursfortegnelse.



Dataskap.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen er sprinklet.
Røykvarslere i boenheten tilkoblet brannsentral for helebygningen.
Brannslukker plassert ved inngangsdør.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Nybygg ferdigstillt i 2023.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nybygg ferdigstillt i 2023.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Nybygg ferdigstillt i 2023.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Nybygg ferdigstillt i 2023.

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Sprinklerhode.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/78 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Teknisk rom, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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	**4 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 400 000**

Markedsvurdering
Treroms boenhet i sameie på Sortland - prosjekt ferdigstilt i 2023.
Ingen direkte sammenlignbare omsetninger den senere tid,

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt jfr. dokument fra kommunen	Kr.	4 750
Vedlikehold	Kr.	13 000
Felleskostnader jfr. faktura for 4. kvartal 2025.	Kr.	47 196
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**65 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Garasjeplass	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	**4 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 250 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 850 000**

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

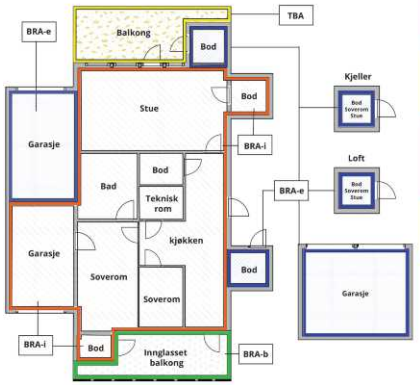
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	78		7	85	
1. etasje		5		5	
SUM	**78**	**5**	**7**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, teknisk rom /bod, entré		
1. etasje		Sportsbod	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom (sekundærrom) er følgende:
- 2. etasje: bod/teknisk rom.
- 1. etasje: bod.

Vesterveien 10 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 2326
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
22.3.2024	Per Roger Arentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2326		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vesterveien 10

Hjemmelshaver
Steinbruddet Invest AS

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1	85 / 1154	930657255

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boenhet i boligbygg organisert som sameie med sentral beliggenhet på Sortland.

Adkomstvei

Kommunal veg - 1870 K2300

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse - Blokkbebyggelse.
Nasjonal arealplanid: 1870_2011301

Om tomten

Hele tomten er bebygget.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 187 400	2025	Opplysning jfr dokument fra kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.10.2025		Fremvist		Nei
Meglerpakke		Flere dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter fra eier		Flere dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon for eiendomsskatt.	06.10.2025	Dokument fra kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.04.2024	
2	05.04.2024	
3	05.04.2024	
4	05.04.2024	
5	05.04.2024	
6	03.10.2024	
7	03.10.2024	
8	03.10.2024	
9	03.10.2024	
10	20.10.2025	Fornying av tilstandsrapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Fasader mot øst og nord.



Fasader mot vest og sør.

bankID SIGNERT 04.10.2025
Ellingsen Geir Abel

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

Geir Abel Ellingsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vesterveien 10
8402 SORTLAND

1870-15/2326/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **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?

• **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**

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Seksjon 1870-15/2326/0/1

NORKART
Utskriftsdato: 13.03.2024 13:07

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.10.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	85/1154		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	04.10.2022 04.10.2022	22/2035 19/2248	Tinglyst 12.10.2022	

Tinglyste eierforhold

Kulturminne

Lokalitetsnr	57061-1	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Kirkested	Kategori	Arkeologisk enkeltminne
Ført dato	29.08.2013	Url	
Oppdatert dato	04.10.2022	Tilkn. eiendommer	15/36, 15/81, 15/140, 15/277, 15/882, 15/1455, 15/2019, 15/2090, 15/2172, 15/2326, 15/2326/0/1, 15/2326/0/2, 15/2326/0/3, 15/2326/0/4, 15/2326/0/5, 15/2326/0/6, 15/2326/0/7, 15/2326/0/8, 15/2326/0/9, 15/2326/0/10, 15/2326/0/11, 15/2326/0/12, 15/2326/0/13, 15/2326/0/14

Lokalitetsnr	57061-4	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Kirkested	Kategori	Arkeologisk enkeltminne
Ført dato	25.06.2016	Url	
Oppdatert dato	04.10.2022	Tilkn. eiendommer	15/36, 15/140, 15/1455, 15/2326, 15/2326/0/1, 15/2326/0/2, 15/2326/0/3, 15/2326/0/4, 15/2326/0/5, 15/2326/0/6, 15/2326/0/7, 15/2326/0/8, 15/2326/0/9, 15/2326/0/10, 15/2326/0/11, 15/2326/0/12, 15/2326/0/13, 15/2326/0/14

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterveien 10	H0201	15/2326/0/1	84	3	1	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vesterveien 10 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301098496		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	30.03.2023

1: Bygning 301098496: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 30.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1398
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1398
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	523
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.2020	02.09.2022
Igangsettingstillatelse	29.10.2020	16.05.2023
Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
Endre bygningsdata	05.10.2022	05.10.2022
Endre bygningsdata	05.10.2022	05.10.2022
Midlertidig brukstillatelse	30.03.2023	16.05.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterveien 10	H0201	15/2326/0/1	84	3	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	327	0	327	0	0	0
H04	4	359	0	359	0	0	0
H03	4	353	0	353	0	0	0
H02	4	359	0	359	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/2326

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Seksjon 1870-15/2326/0/1
NORKART
Utskriftsdato: 13.03.2024 13:07

Bruksnavn		Beregnet areal	854.7
Etablert dato	23.05.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☑ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☑ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	16.05.2023
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	16.05.2023

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621123.57	516291.36		Ja	854.7	

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

«SAMEIE STEINBRUDDET PANORAMA TRINN 1»

Vedtatt på stiftelsesmøte 9.januar 2023

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1.

Sameiet består av eiendommen gnr 15, bnr 2326 i Sortland kommune.

Sameiet består av 14 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Alle sameiebrøker fordeles etter seksjonenes BRA-areal.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

7. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Sameiermøtet

8.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. varamedlemmer].

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Det er gitt forhåndssamtykke til innglassing av balkonger.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Slikt varsel skal opplyse

om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven.

20. Parkeringsplass og utebod

Ved etablering av Sameie er hver av boligseksjonene tildelt enerett til bruk av p-plass og utvendig bod i fellesarealet i 1.etasje/garasjeplan. Eiere av boligseksjoner kan fritt bytte p-plass/utebod seg imellom. Ved salg/overføring av en boligseksjon skal alltid tilhørende p-plass og utebod medfølge.

Enhver boligseksjon skal alltid disponere 1 stk p-plass og 1 stk utebod. Sameiets styre skal til enhver tid ha oversikt over rettigheter til bruk for hver enkelt p-plass/utebod. Omsetning/overførsler eller bytte av p-plass/utebod skal meldes til styret.

Det kan tillates som et alternativ, etter særskilt avtale med seksjonseier, at en seksjon tildeles utvendig p-plass og utebod som alternativ til p-plass i 1. etasje/garasjeplan. Tilgjengelig p-plass/utebod i 1.etasje/garasjeplan kan da tillates å bli gitt enerett til bruk for en annen seksjonseier som da kan disponere 2 plasser. Denne ekstra plassen vil være fremtidig fritt omsettbar mellom seksjonseierne.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSRREGLER

FOR

SAMEIE STEINBRUDDET PANORAMA TRINN 1

Vedtatt på stiftelsesmøte 9 januar 2023

1. INNLENDNING

Husordensreglene har til hensikt å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Eventuelle klager sendes skriftlig til styret. Vedtektene henviser til husordensreglene som bare kan endres med årsmøtevedtak. Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler. Gjentatte brudd på Husordensreglene kan føre til krav om salg av seksjon etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I h.h.t. vedtektene § 3 skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Søknad sendes til styret som ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Utgifter til nødvendig omskilting betales av den nye eier etter godkjenning av styret. Utleier er ansvarlig for at alle leietakerne informeres om - og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig i tiden mellom kl. 23.00 og kl 08.00. Beboerne er også ansvarlig for at alle som gis adgang til boligen eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, må være avsluttet senest kl 21.00 på hverdager og senest kl. 15.oo på dager før søn- og helligdager. På søn- og helligdager må slike arbeider ikke forekomme. Ved større selskapeligheter skal naboer varsles på forhånd. Kun elektrisk grill kan benyttes på balkonger.

4. FELLESAREALER

- All skade som påføres felleseiendom/arealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Utvis varsomhet ved flytting o.l.
- Det er seksjonseiere ansvar å påse at egen bod alltid holdes låst.
- Foreldre har ansvar for tilsyn med barn.
- Oppgangsarealer skal ikke benyttes til oppholds- eller lekeplass.
- Beboere skal aldri gi fremmede personer adgang til fellesarealer. I tvilstilfeller må personer avvises med henvisning til reglement.
- Beboere skal aldri etterlate reklame o. l. ved postkassene. (Bruk klistermerke fra posten).
- Fotballsparking eller andre aktiviteter som kan ødelegge fellesgoder er ikke tillatt.
- Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer samt utvendig ved inngangspartiet.

5 SØPPEL

Husholdningsavfall kildesorteres etter nærmere instruks.

6. DYREHOLD

Dyrehold skal søkes til styret som skal behandle dette og registrere dyret ved evt. godkjenning. Endringer i status på dyrehold for en seksjon skal også meldes, behandles og registreres.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Hunder har båndtvang i sameiets fellesarealer. Det forutsettes at husdyr er renslige. Husdyrene skal ikke gjøre fra seg i sameiet utvendige fellesarealer, og dyreeier har ansvaret for umiddelbar opprydding/rengjøring hvis så skulle skje. Dyreeier har også ansvaret for evt. ekstra kostnader ved rengjøring av innvendig fellesareal som følge av dyreholdet.

7. TØRKING AV TØY

Tørking av tøy skal bare finne sted dersom det ikke er synlig for omgivelsene.

8. PARKERING

Hver boligseksjon har enerett til bruk av 1 stk merket parkeringsplass på 1.plan i bygningen.

Det er videre oppmerkede utvendige gjesteparkeringsplasser som skal kun skal brukes til korttids-parkering for besøkende.

Øvrig parkering i området er ikke tillatt uten at det er gjort særskilt avtale om dette.

9. VENTILASJON

Det er viktig at avtrekkene på kjøkken og bad holdes rene og åpne.

10. DIVERSE

Leilighetenes innehaver er ansvarlig for at eventuelle blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at det ikke er til sjenanse eller fare for andre. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen.
Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området

Resultatregnskap

Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1 **2023**

Kontonr.	Konto	
	Annen driftsinntekt	**428.087**
3600	A konto felleskostnader	311.095
3601	A konto strøm varmvann	9.050
3602	A konto renovasjon	28.275
3603	a konto tv og internett	79.667
	Sum driftsinntekter	**428.087**
	Annen driftskostnad	**393.699**
6260	Vann	34.120
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	32.127
6340	Lys, varme	24.339
6360	Renhold	49.160
6361	vaktmestertjenester	35.344
6420	Leie datasystemer	1.633
6550	Driftsmateriale	10.330
6601	HEIS	20.925
6602	BRANNVARSLINGSANLEGG	20.720
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	4.204
6701	administrasjon - regnskap	33.313
6907	Internett	75.647
7500	Forsikringspremie	46.187
7740	Øreavrunding	0
7770	Bank- og kortgebyr	3.328
7790	Annen kostnad	2.323
	Sum driftskostnader	**393.699**
	Driftsresultat	**34.388**

FORTROLIG

Balanse

Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1

per tirsdag 31. desember 2024 sammenlignet med Siste årsslutt

	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	**-kr 17 988**	**kr 7 444**
1500 Kundefordringer	-kr 17 988	kr 7 444
Andre fordringer	**kr 9 252**	**kr 5 333**
1700 Forskuddsbetalt leiekostnad	kr 9 252	kr 5 333
Sum Fordringer	**-kr 8 736**	**kr 12 777**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**kr 139 825**	**kr 60 095**
1920 Bankinnskudd	kr 139 825	kr 60 095
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**kr 139 825**	**kr 60 095**
Sum Omløpsmidler	**kr 131 089**	**kr 72 872**
Sum Eiendeler	**kr 131 089**	**kr 72 872**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Udisponert overskudd/underskudd 2023	kr 34 388	
Udisponert overskudd/underskudd 2024	-kr 17 372	kr 34 388
Sum Opptjent egenkapital	**kr 17 016**	**kr 34 388**
Sum Egenkapital	**kr 17 016**	**kr 34 388**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	**kr 105 665**	**kr 38 484**
2400 Leverandørgjeld	kr 105 665	kr 38 484
Annen kortsiktig gjeld	**kr 8 408**	
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	kr 8 408	
Sum Kortsiktig gjeld	**kr 114 073**	**kr 38 484**
Sum Gjeld	**kr 114 073**	**kr 38 484**
Sum Egenkapital og gjeld	**kr 131 089**	**kr 72 872**

Resultatregnskap

Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1

2024 sammenlignet med 2023

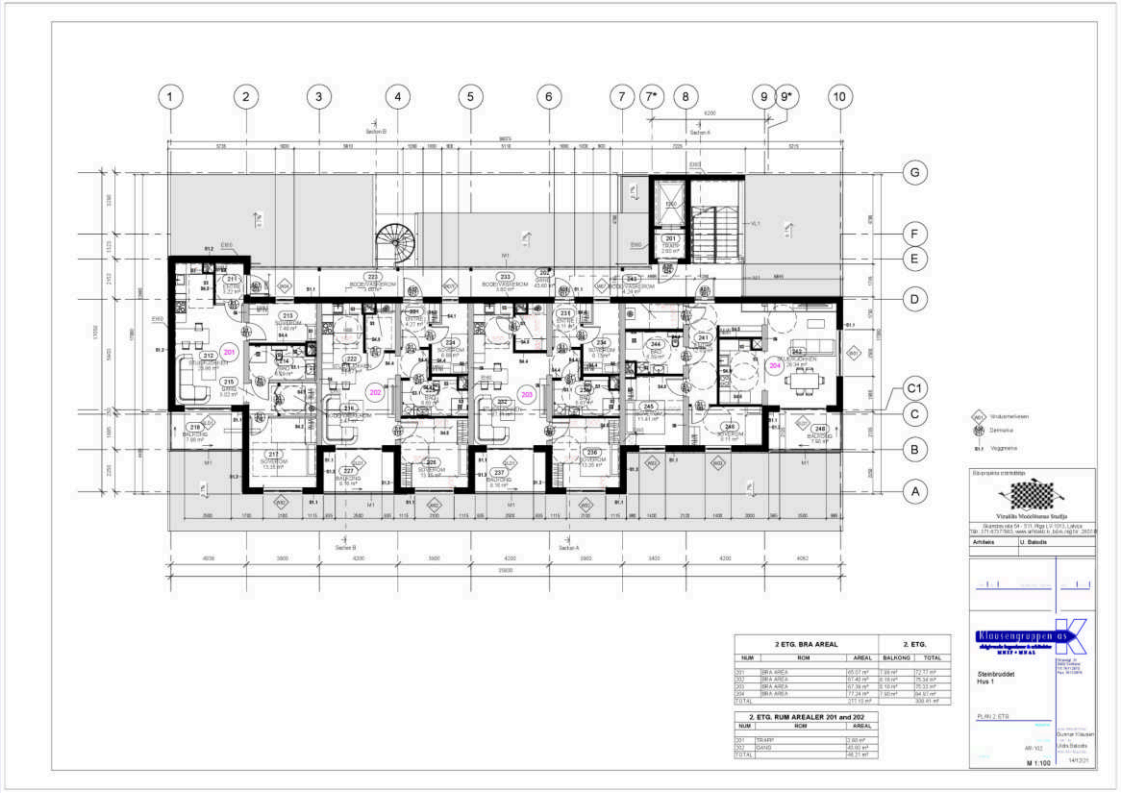
Kontonr.	Konto	2024	2023
	Annen driftsinntekt	**kr 609 529**	**kr 428 087**
3600	A konto felleskostnader	kr 364 440	kr 311 095
3601	A konto strøm varmvann	kr 32 400	kr 9 050
3602	A konto renovasjon	kr 54 600	kr 28 275
3603	a konto tv og internett	kr 100 632	kr 79 667
3604	viderefaktuering	kr 1 830	
3606	fastavgift vann-kloakk	kr 55 627	
	Sum driftsinntekter	**kr 609 529**	**kr 428 087**
	Lønnskostnad	**kr 8 408**	
5090	Periodiseringskonto lønn	kr 8 408	
	Annen driftskostnad	**kr 616 037**	**kr 393 699**
6260	Vann og avløp - forbruksavgift	-kr 867	kr 34 120
6261	vann og avløp - fastavgift	kr 59 903	
6320	Renovasjon	kr 59 787	kr 32 127
6340	strøm gatelys og brannvannstank	kr 15 830	kr 10 752
6341	strøm fellesarealer bygg og varmtvann leil	kr 66 842	kr 13 587
6360	Renhold	kr 42 305	kr 49 160
6361	vaktmestertjenester	kr 39 909	kr 35 344
6420	Leie datasystemer	kr 2 104	kr 1 633
6550	Driftsmateriale	kr 8 384	kr 10 330
6551	ventilasjon	kr 8 263	
6601	HEIS	kr 33 355	kr 20 925
6602	BRANNVARSLINGSANLEGG	kr 22 526	kr 20 720
6604	viderefakturering	kr 1 302	
6605	snøbrøyting, strøing og feiing	kr 34 375	
6700	poweroffice lisens	kr 8 409	kr 4 204
6701	administrasjon - regnskap	kr 52 188	kr 33 313
6907	Internett	kr 98 955	kr 75 647
7020	Vedlikehold	kr 8 391	
7500	Forsikringspremie	kr 50 645	kr 46 187
7740	Øreavrunding		kr 0
7770	Bank- og kortgebyr	kr 3 259	kr 3 328
7790	Annen kostnad	kr 176	kr 2 323
	Sum driftskostnader	**kr 624 445**	**kr 393 699**
	Driftsresultat	**-kr 14 916**	**kr 34 388**

Balanse

Sameie Steinbruddet Panorama Trinn 1

per søndag 31. desember 2023

	31.12.2023
Eiendeler	
Omløpsmidler	
Fordringer	
Kundefordringer	**7.444,00**
1500 Kundefordringer	7.444,00
Andre fordringer	**5.333,00**
1700 Forskuddsbetalt leiekostnad	5.333,00
Sum Fordringer	**12.777,00**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**60.094,62**
1920 Bankinnskudd	60.094,62
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**60.094,62**
Sum Omløpsmidler	**72.871,62**
Sum Eiendeler	**72.871,62**
Egenkapital og gjeld	
Egenkapital	
Opptjent egenkapital	
Udisponert overskudd/underskudd 2023	34.387,84
Sum Opptjent egenkapital	**34.387,84**
Sum Egenkapital	**34.387,84**
Gjeld	
Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	**38.483,78**
2400 Leverandørgjeld	38.483,78
Sum Kortsiktig gjeld	**38.483,78**
Sum Gjeld	**38.483,78**
Sum Egenkapital og gjeld	**72.871,62**



Appendix 3 to the Contract no 1281-13-21 Steinbruddet
Architectural drawings

1. etasje (garasjeplan)

Fellesareal



1ST FLOOR BYA AREA SCHEDULE

NUM	ROM	AREA
3516		1029.63 m²

1ST FLOOR ROOM SCHEDULE

NUM	ROM	AREA
101	TRAPP	18.39 m²
102	BASEMENT	480.48 m²
103	TRAPP	3.73 m²
104	TRAPP	5.18 m²
105	TECHNICAL ROOM	10.07 m²
106	BOD/E	5.43 m²
107	BOD/E	3.83 m²
108	BOD/E	4.29 m²
109	BOD/E	5.41 m²
110	BOD/E	4.29 m²

1ST FLOOR ROOM SCHEDULE

NUM	ROM	AREA
111	BOD/E	3.84 m²
112	BOD/E	4.84 m²
113	BOD/E	4.84 m²
114	BOD/E	5.05 m²
115	BOD/E	4.98 m²
116	BOD/E	4.98 m²
117	BOD/E	4.83 m²
118	BOD/E	4.83 m²
119	BOD/E	5.52 m²
TOTAL		1921.53 m²

Klausengruppen as

Steinbruddet Housing
House Type 1

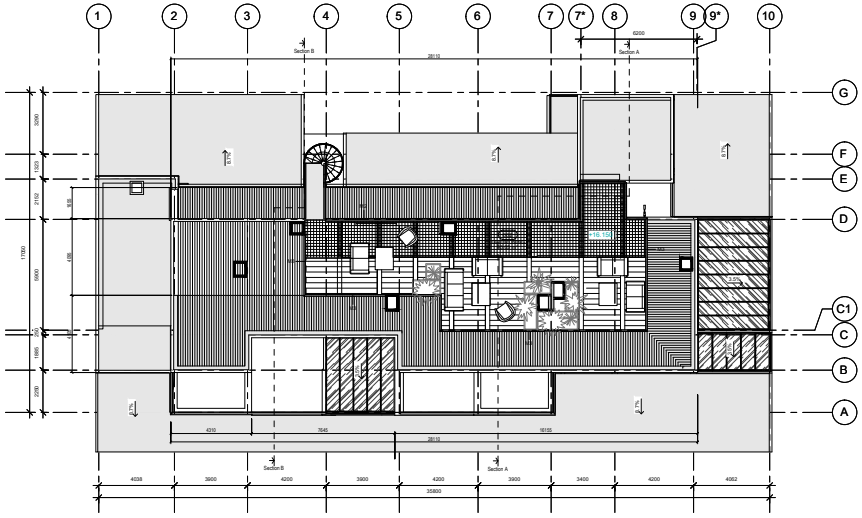
1st FLOOR PLAN

AR-101

M 1:100

25/01/21

12.11.2021



ROOF PLAN SCHEDULE

NUM	ROM	AREA
001	TAKORDNING	65.05 m²
TOTAL		65.05 m²

Klausengruppen as

Steinbruddet
Hus 1

TAK PLAN

AR-106

M 1:100

14/12/21

Sortland kommune Byggesak	**Ferdigattest** Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
	Jp.ID: 23/37428

Ansvarlig søker: Klausengruppen AS Postboks 385 8400 SORTLAND	**Tiltakshaver:** Steinbruddet Invest As Strandgata 13A 8400 SORTLAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Vesterveien 10	**Gnr.:** 15	**Bnr.:** 36 og 2326

Tiltakstype:
Vesentlig terrenginngrep og leilighetsbygg (blokk) A.

Dato ramme-tillatelse og dispensasjon gitt:	Dato endrings-tillatelse gitt:	Dato igangsettings-tillatelse gitt:	Dato bruks-tillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:
16.03.2020 rammetillatelse 30.03.2023 innvilgelse av dispensasjoner fra § 4.1.2, § 4.1.5 og § 5.1.	30.03.2023 endring av rammetillatelse.	29.10.2021 Igangsettingstillatelse for vesentlig terrenginngrep. 30.03.2023 Igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeider 30.03.2023 Igangsettingstillatelse for resterende arbeider for leilighetsbygg (blokk) A	28.04.2023	22.11.2023

Vedtaksdato:	Delegert saksnr.:
27.11.2023	942/23

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknader:
Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Sted:	Dato:	Underskrift:
Sortland	27.11.2023	Malene Husby
		Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Klagerett:
Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613672794
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987746451	SORTLAND KOMMUNE GEODATA	Postboks 117, 8401 SORTLAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	STEINBRUDDET EIENDOM AS		Strandgata 13A, 8400 SORTLAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1870	15	2326

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1870	15	2326	0	1	85 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	2	75 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	3	75 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	4	73 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	5	85 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	6	76 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	7	75 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	8	73 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	9	85 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	10	77 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	11	75 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	12	73 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	13	139 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei
1870	15	2326	0	14	88 / 1154	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1139447 Tinglyst: 10.10.2022
STATENS KARTVERK

05.10.2022 15:07

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1139447/200
Uthentet 2024-03-14 09:57

Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Dato: 05.10.2022
Saksbehandler: Brynjar Larssen
Direkte telefon: 76 10 91 03
ArkivsakID: 22/2035
JpostID: 22/27667

Deres dato:
Deres ref.:

Steinbruddet Eiendom AS
Strandgata 13A

8400 SORTLAND

Vedtak om seksjonering

Med hjemmel i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 (Eierseksjonsloven) og kommunens delegasjonsreglement innvilges søknad om seksjonering av gnr. 15, bnr. 2326 i 14 eierseksjoner.

1. Seksjonsnummer 1, bruksenhet H0201, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 85/1154.
2. Seksjonsnummer 2, bruksenhet H0202, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 75/1154.
3. Seksjonsnummer 3, bruksenhet H0203, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 75/1154.
4. Seksjonsnummer 4, bruksenhet H0204, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 73/1154.
5. Seksjonsnummer 5, bruksenhet H0301, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 85/1154.
6. Seksjonsnummer 6, bruksenhet H0302, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 76/1154.
7. Seksjonsnummer 7, bruksenhet H0303, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 75/1154.
8. Seksjonsnummer 8, bruksenhet H0304, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 73/1154.
9. Seksjonsnummer 9, bruksenhet H0401, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 85/1154.
10. Seksjonsnummer 10, bruksenhet H0402, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 77/1154.
11. Seksjonsnummer 11, bruksenhet H0403, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 75/1154.
12. Seksjonsnummer 12, bruksenhet H0404, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 73/1154.
13. Seksjonsnummer 13, bruksenhet H0501, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 139/1154.
14. Seksjonsnummer 14, bruksenhet H0502, bruksenhetsformål bolig, sameiebrøk 88/1154.

Klageadgang
Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 22/2035.

Med hilsen
Brynjar Larssen
Oppmålingsingeniør
Dokumentet er elektronisk signert.

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

KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SORTLAND	MOLTEBUS 117, 8401 SORTLAND	BJARNE LARSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden i kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	~~Fødselsnr./~~Org.nr.	E-postadresse
Steinbruddet Eiendom AS	995 276 747	geir@gae.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Strandgata 13A	8400	Sortland	92897447

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1870	SORTLAND	75	2326	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
995 276 747	Steinbruddet Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons nummer
Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring
Samlebruk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	85		13	B	139		25				37				49			
2	B	75		14	B	88		26				38				50			
3	B	75		15				27				39				51			
4	B	73		16				28				40				52			
5	B	85		17				29				41				53			
6	B	76		18				30				42				54			
7	B	75		19				31				43				55			
8	B	73		20				32				44				56			
9	B	85		21				33				45				57			
10	B	77		22				34				46				58			
11	B	75		23				35				47				59			
12	B	73		24				36				48				60			
Sum tellere:		1154		Nevner =		1154													

Dato	Innsenderens underskrift
24/5-2022	Geir Abel Ellingsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjoner en bolig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er egne eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24/5-2022	Geir Abel Ellingsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sortland, 24/5-2022	Geir Abel Ellingsen	GEIR ABEL ELLINGSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

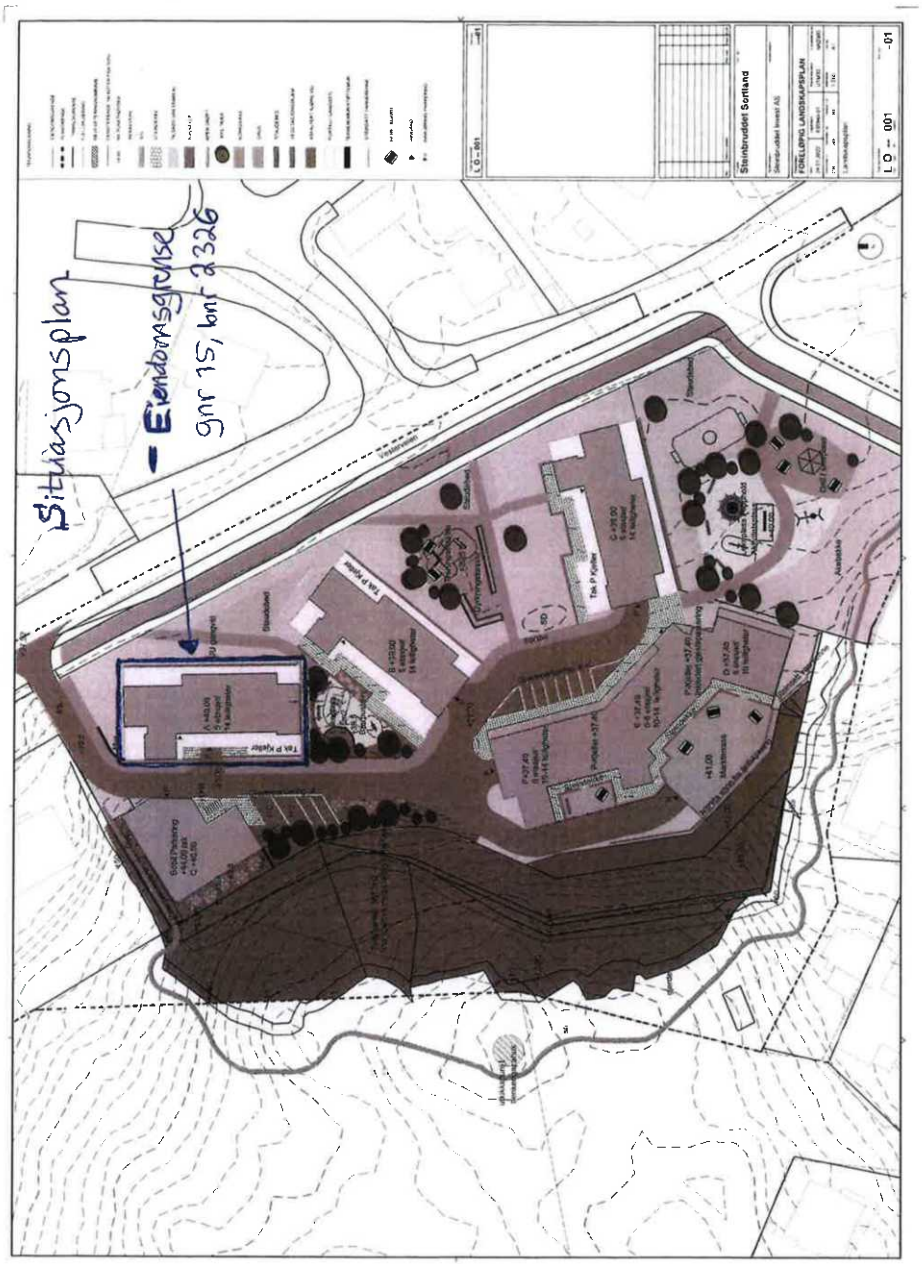
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

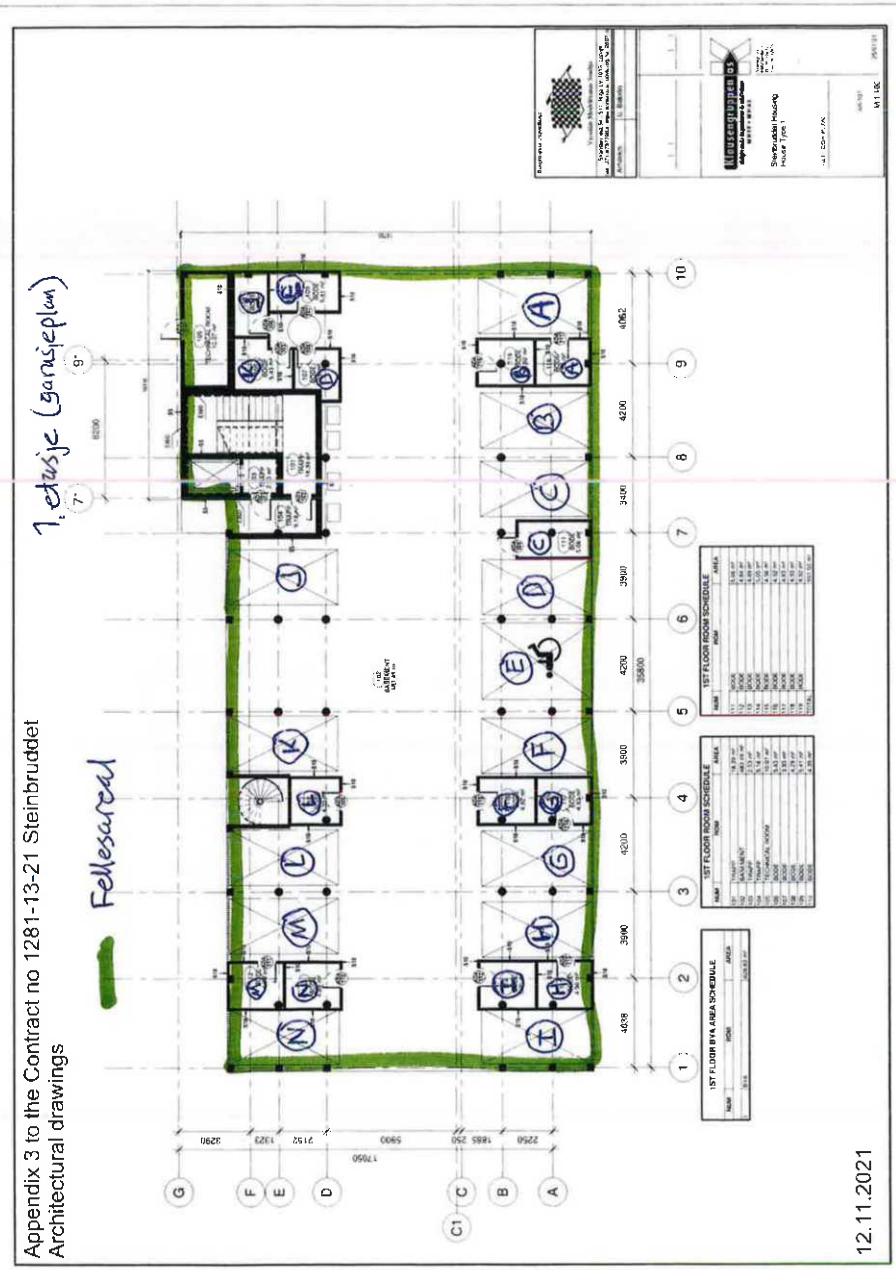
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1870	SORTLAND	15	2326	—

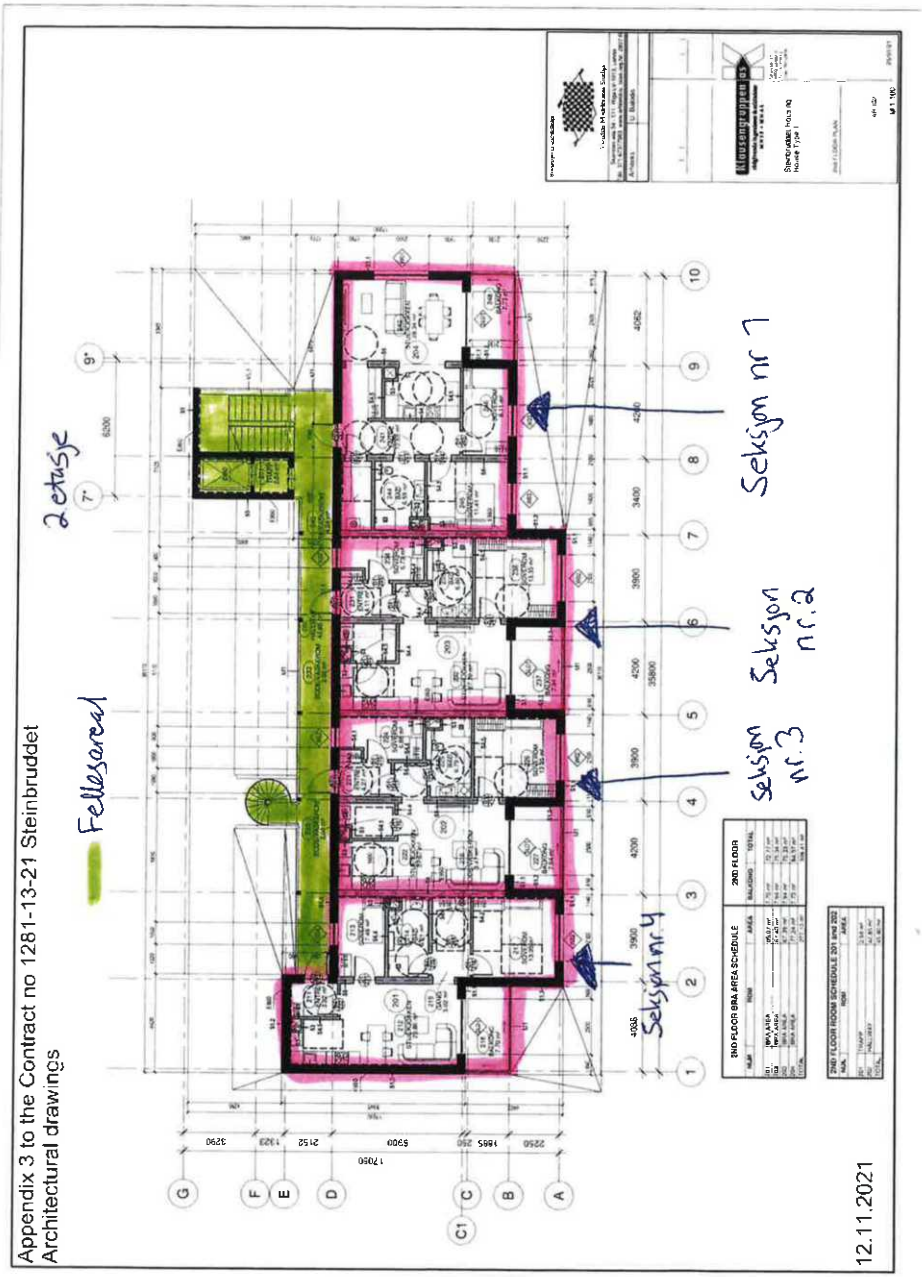
Dato	Underskrift	Stempel
04/10-22	Bente S. Larsen	SORTLAND KOMMUNE TEKNISK

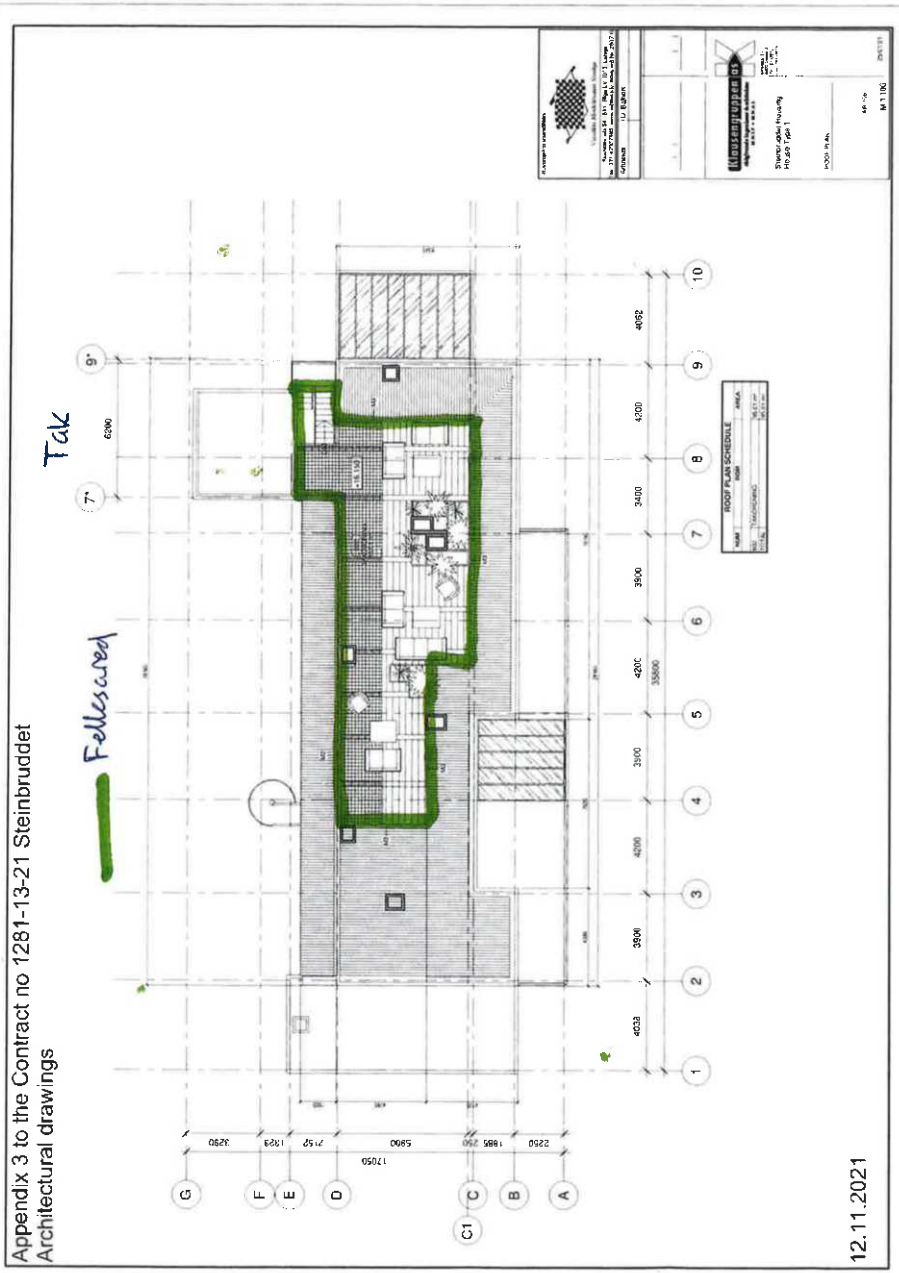
Dato	Innsenderens underskrift
24/5-2022	Geir Abel Ellingsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering




1. etasje (garasjeplan)
Fellesareal
Appendix 3 to the Contract no 1281-13-21 Steinbruddet
Architectural drawings
12.11.2021


2 etasje
Fellesareal
Seksjon nr 1
Seksjon nr.2
Seksjon nr.3
Seksjon nr.4
Appendix 3 to the Contract no 1281-13-21 Steinbruddet
Architectural drawings
12.11.2021



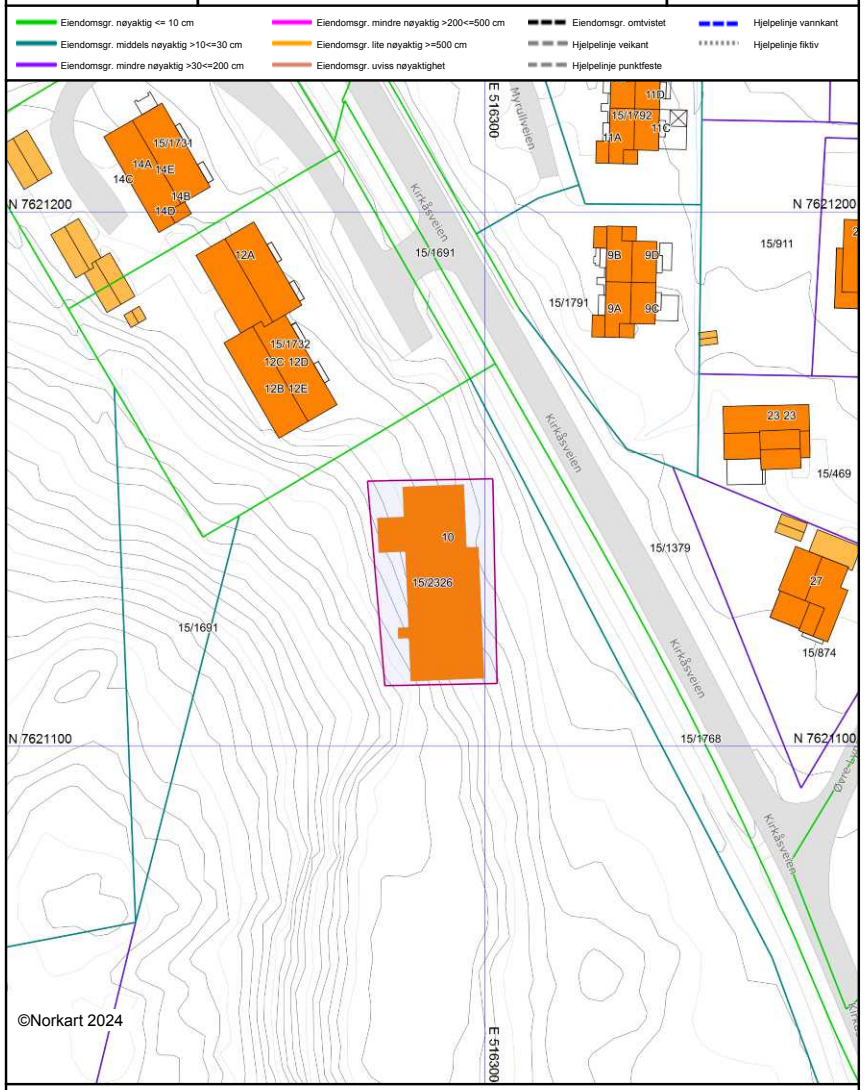
Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 15/2326/0/1
Adresse: Vesterveien 10
Dato: 13.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

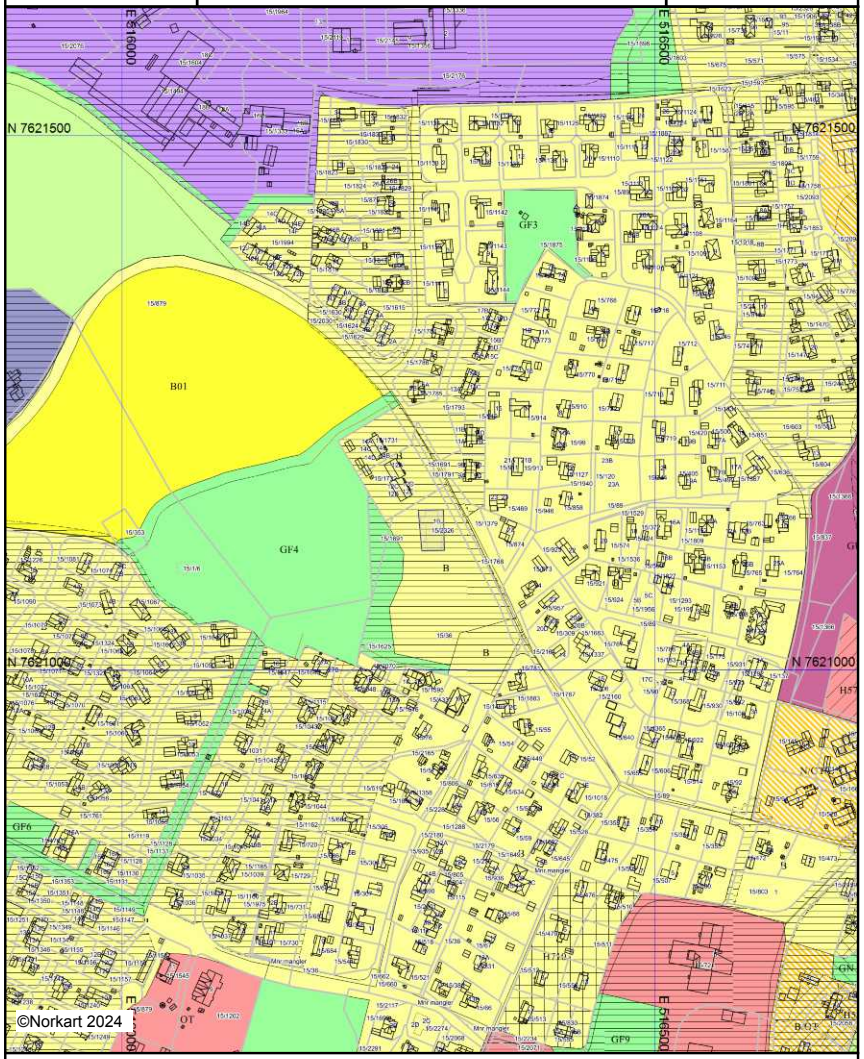
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2326/0/1
Adresse: Vesterveien 10
Dato: 13.03.2024
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.

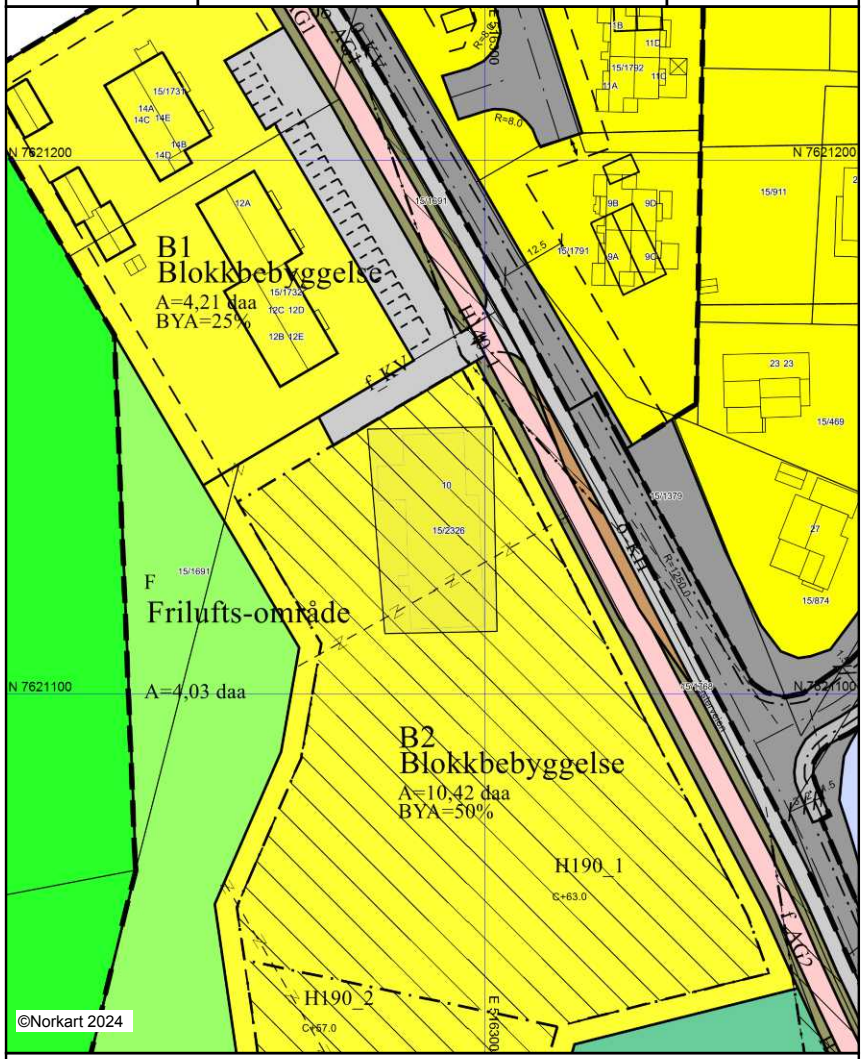
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2326/0/1
Adresse: Vesterveien 10
Dato: 13.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



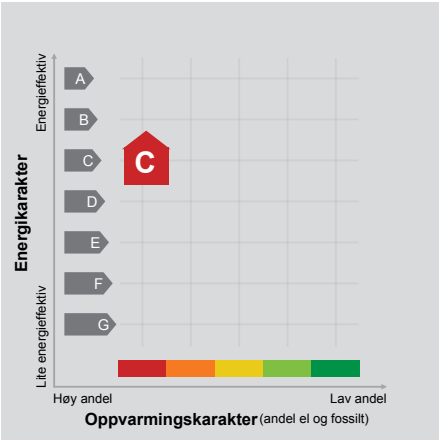
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for forretning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Telekommunikasjonsanlegg
Uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Kollektivholdeplass
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Friluftsformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt
Regulert parkeringsfelt
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

ENERGIATTEST

Adresse	Vesterveien 10
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2326
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301098496
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	26cab6ca-17bc-43ad-8ebf-3eb3ee16cd5b
Dato	25.04.2024



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)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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: Vesterveien 10
Postnummer: 8402
Sted: SORTLAND
Kommune: Sortland
Bolignummer: H0201
Dato: 25.04.2024 18:15:55
Energimerkenummer: 26cab6ca-17bc-43ad-8ebf-3eb3ee16cd5b

Kommunenummer: 1870
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 2326
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301098496

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VESTERVEIEN 10

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Telebygget Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 39 min

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	9 min 0.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Parkveien 10	10 min
Skibsgården Senter	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

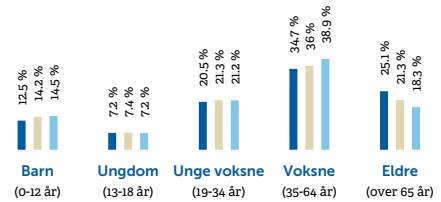
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	8 min 0.6 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havnegata Sortland	13 min
Coop Mega Sortland	13 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

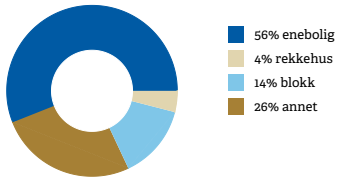
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Vestmarka ballbinge Ballspill	7 min 0.5 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	8 min 0.6 km
Expo Trening	9 min
Family Sports Club Sortland	12 min

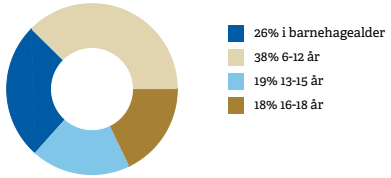
BOLIGMASSE



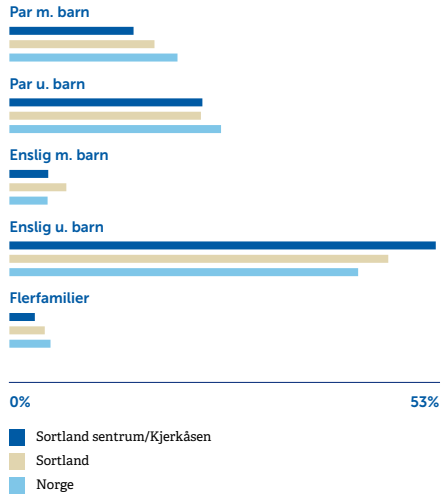
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	13 min
Apotek 1 Sortland	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



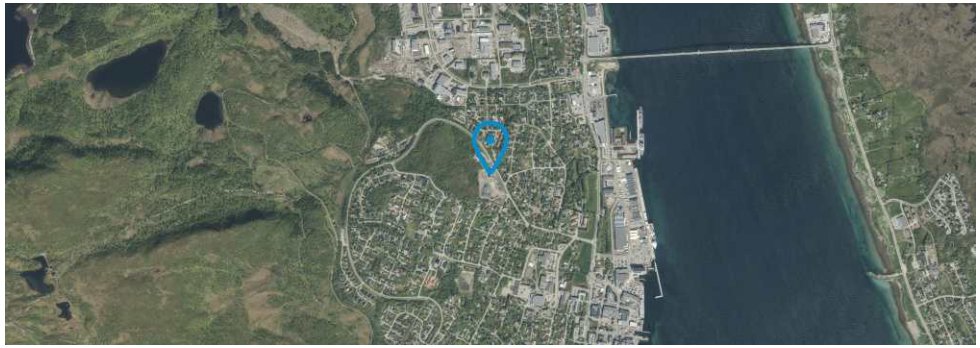
FAMILIESAMMENSETNING

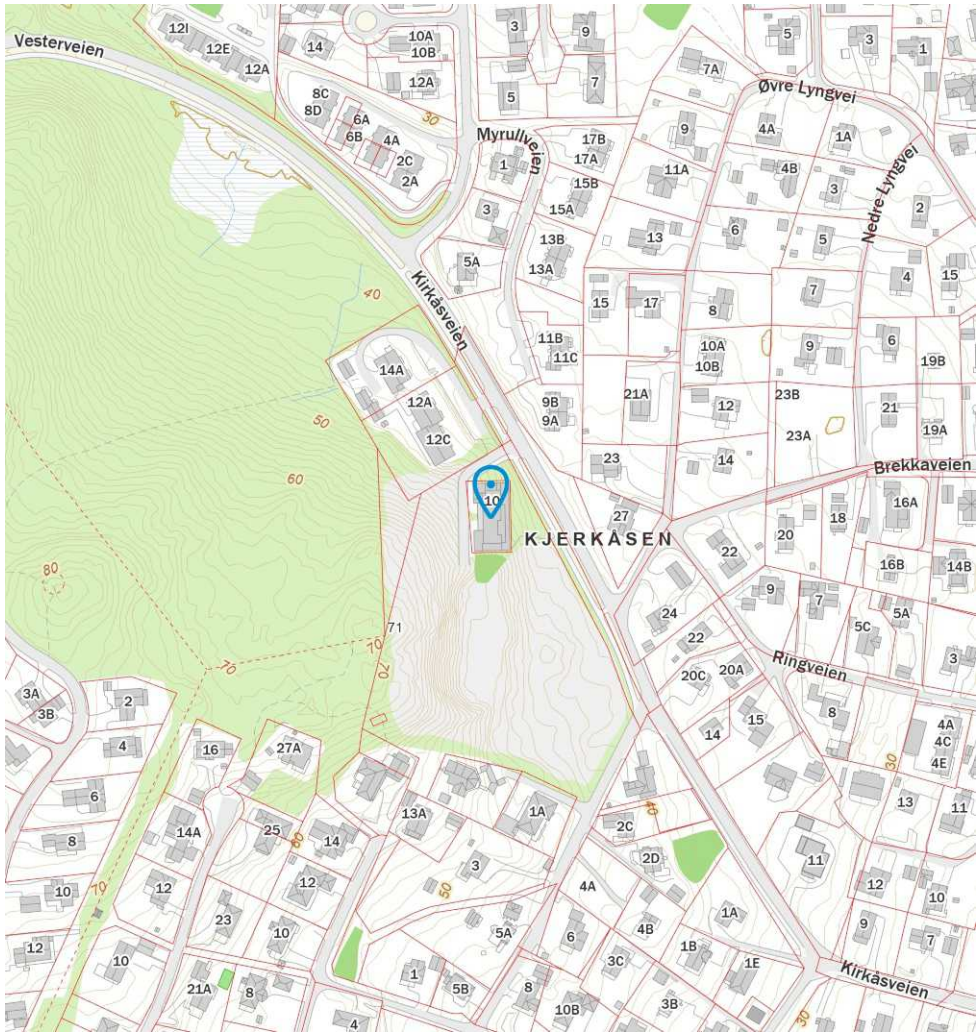


SIVILSTAND

		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 2024





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 2024

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

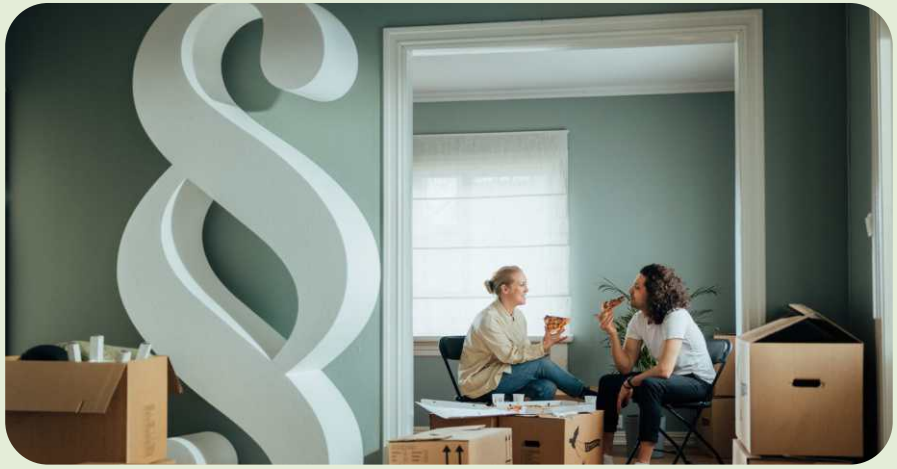
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

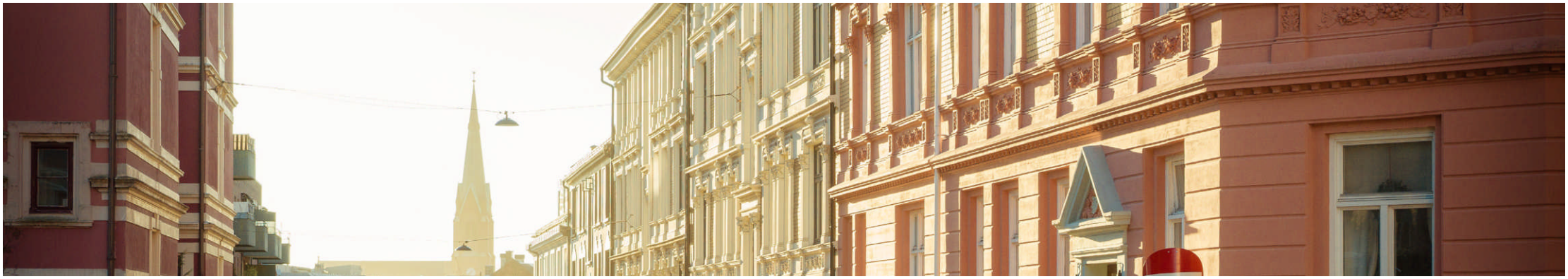
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 28240013 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Vesterveien 10, 8402 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 2326, Snr. 1, 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 ◯

HJELP 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 8 900,- 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: 28240013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.03.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no