


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøgata 4, 8400 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 2010

 Andelsnummer 104

Markedsverdi

2 600 000

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



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 15149-1712

Referansenummer: KW2591

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



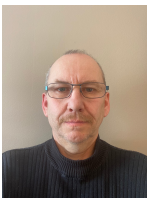
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet i 1. etg. (byggets 2. etg) i boligblokk med 5 etasjer.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Leiligheten er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

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

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Tilstandsrapporter for seksjoner/andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens/andelens ansvar iht. forskrift og Sameiets/Borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen/andelen.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Sameiets/Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten. Følgende konstruksjoner er verken befart eller tilstandsvurdert:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendige trapper
- Byggegrunn
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Andelen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vinduer er en del av borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

Andelen har malt hovedytterdør i tre til leiligheten fra fellesareal og malt terrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag med utgang fra stue.

Ytterdører er en del av borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er ytterdører i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Terrasse er en del av borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er konstruksjoner i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflate vegger i opholdsrom er utført med malt strie. Himling er utført med malt betongdekke. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre da dette ikke var krav ved byggeår.

Boligen har slette dører med trekarmar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrom fra byggeår 2006. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.

Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldene forskrift.

Overflate vegger på våtrom er utført med flis. Overflate himling er utført med malte plater.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Sentralavtrekksanlegg, felles for kjøkken og bad/ vaskerom.

Hulltaking er foretatt. Fuktmåling er ikke mulig og visuell kontroll er begrenset grunnet utforming og materialer i konstruksjonen.

Det er utført fuktsøk på våtrommet i dusjsone uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og kjøleskap. Komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning som rør-i-rør anlegg og kobber fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast og stål, fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

Varmtvannsbereider fra 2006 er på ca. 200 liter.

Dørtelefon med fjernåpning av ytterdør.

Sentralstøvsuger.

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

Røykdetektorer er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

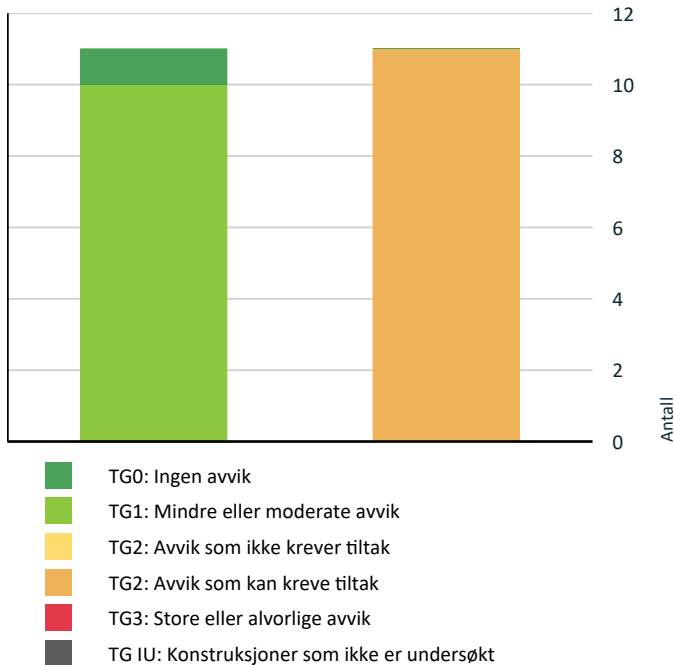
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales. Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt. Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Iht. rekvisit.

Standard

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

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Andelen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vinduer er en del av borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

TG 1 Dører

Andelen har malt hovedytterdør i tre til leiligheten fra fellesareal og malt terrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag med utgang fra stue.

Ytterdører er en del av borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er ytterdører i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Terrasse er en del av borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er konstruksjoner i tilknytning til andel allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten avstand mellom terrassedør og terrassedekke.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å øke avstand mellom dør og terrassedekke.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å requirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt strie.
Himling er utført med malt betongdekke. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

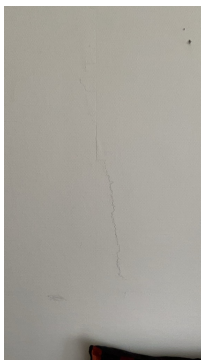
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis registrert riss i veggoverflater som kan indikere setning i konstruksjonen. Stedvis fuktskader og slitasjeskader i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere stedvis fornying av innvendige flater. Ytterligere undersøkelser må foretas vedrørende registrerte riss for å få kartlagt tilstanden, omfanget og behov for eventuelle tiltak.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre da dette ikke var krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette dører med trekarmen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 2006. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.

Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med flis. Overflate himling er utført med malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

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

Utførelsen tilsier øket risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet fornyes.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forventet levetid er oppnådd på våtrommets tettesjikt. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommets tettesjikt skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

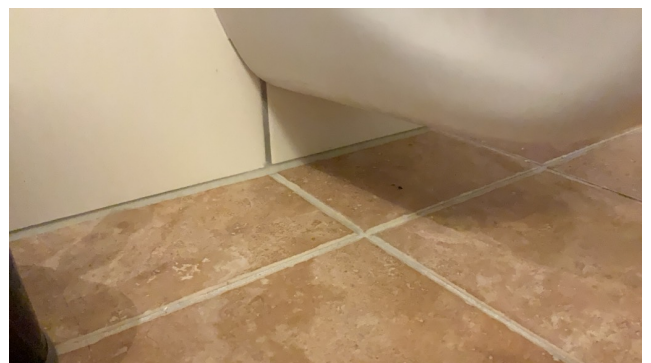
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Iflg. opplysninger ved befaring kan spyleknapp på toalett henge seg opp av og til.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fagfolk bør foreta en service på skjult sisterner. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekksanlegg, felles for kjøkken og bad/ vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusjhjørne. Fuktmåling er ikke mulig og visuell kontroll er begrenset grunnet utforming og materialer i konstruksjonen. Det er utført fuktsøk på våtrommet i dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

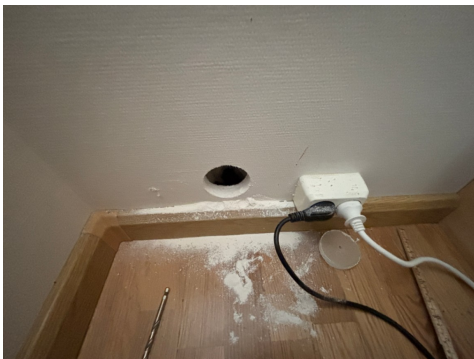
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling er ikke mulig og visuell kontroll er begrenset grunnet utforming og materialer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og kjøleskap. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompensierende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Stedvis fuktskjolder på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktdeteksjon eller monteres dryppbrett under oppvaskmaskin for synliggjøring av lekkasjer. I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning som rør-i-rør anlegg og kobber fra byggeår.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stål, fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2006 er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Manglende avrenningsmulighet eller andre kompensierende løsninger medfører fare for fukt- og vannskader ved lekkasje fra varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med fjernåpning av ytterdør.
Sentralstøvsuger.

TG 2 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 foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Iflg. sjekklister fra rekvirent.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved befaring var 1 spot på badet defekt. På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykdetektorer er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		3 550 000
Fradrag for andel felles gjeld	-	926 400
Konklusjon markedsverdi		2 600 000

Markedsvurdering

Sørvendt leilighet beliggende 1. etasje i midtre del i den største boligblokken i boligkomplekset Sortland Brygge, meget sentralt i Sortland sentrum. Leiligheten gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Meget god intern beliggenhet i boligblokken i midtre del av den største boligblokken. Gjennomgående utsyn fra leiligheten, mot sør fra stue og kjøkken og mot nord fra soverom.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjøgata 4 ,8400 SORTLAND 50 m ² 2006 1 sov	25-03-2025	1 800 000	2 000 000	692 447	2 692 447	53 849
2 Sjøgata 6 ,8400 SORTLAND 63 m ² 2006 2 sov	03-01-2023	2 550 000	2 300 000	912 233	3 212 233	50 988
3 Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 78 m ² 2006 2 sov	27-11-2024	2 600 000	2 600 000	1 128 724	3 728 724	47 804
4 Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 74 m ² 2006 2 sov	20-02-2023	2 200 000	2 200 000	1 009 842	3 209 842	43 376
5 Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 79 m ² 2006 2 sov	22-07-2024	2 400 000	2 250 000	920 379	3 170 379	40 131

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnad, månedlig avgift til borettslaget. Iht. rekvirent.	Kr.	129 600
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	133 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 720 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	10
SUM	78				10
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré		

Kommentar

Parkeringsnivå: Areal av bod (med utvendig adkomst fra fellesareal) er ikke medregnet i de oppgitte areal (ikke måleverdig iht. måleregler), men er hensyntatt i takst. Gulvflate er ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Nærmere undersøkelser må til, eventuelt innhente dokumentasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Trond Ivarjord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2010		0	2256.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøgata 4

Hjemmelshaver

Sortland Brygge Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SORTLAND BRYGGE BORETTSLAG	986007458		Boligbyggelaget Nobl	Ivarjord John Svend Evald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
104	100	514 316	926 400 31.12.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 37 288 365
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	37 288 365

Kommentar

Pr. 11.06.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 1. etasje i den største boligblokken av tre bygninger som boligkomplekset Sortland Brygge består av. Gjeldende leilighet er beliggende i midtre del av bygningen og har god intern beliggenhet i blokken med gjennomgående utsyn, mot sør fra stue og kjøkken og mot nord fra soverom.

Sortland Brygge består av 3 bygninger med til sammen 38 leiligheter, med beliggenhet på fylling i sjøen og omkranset av sjø på tre sider. Beliggenhet midt i sentrum, like ved torget samt Sortland største kjøpesenter, gjør at det er kort gangavstand til alle fasiliteter i sentrum.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles uteareal er opparbeidet i maritim stil, i generelt høy kvalitet, med bl.a. beplantning, hellebelagte områder samt kai rundt boligkomplekset.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument. Grunnbokutskrift ikke fremlagt (bør generelt kontrolleres ved overdragelse).

Månedlig husleie dekker bl.a. ytre vedlikehold, forsikring (ikke innbo/løsøre), drift og renhold av fellesarealer, tv/internett.

Se borettslagets vedtekter for informasjon vedr. rettigheter og plikter og borettslagets regnskap for informasjon vedr. økonomisk situasjon.

Leiligheten er tillagt en p-plass i parkeringshus for denne bygning (på parkeringsplan, underetasje).

Borettslaget har lagt frem strøm for montasje av elbil-lader ved leilighetens biloppstillingsplass.

Bebyggelsen

Leilighet/andel i boligblokk.

Bygningen er i offentlige register registrert som "Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer".

Sortland Brygge består av 3 boligblokker med til sammen 38 leiligheter, byggeår 2006.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Innhentet	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Vedtekter	10.06.2015		Innhentet	8	Nei
Situasjonskart	16.06.2025		Innhentet	1	Nei
Årsregnskap	11.06.2025	Utskrift fra regnskap mottatt fra megler.	Fremvist	3	Nei
Statens Kartverk	16.06.2025		Innhentet	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	
2	19.06.2025	
3	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW2591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sjøgata 4, 8400 SORTLAND

15 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjøgata 4	Sjøgata 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Ivarjord, Odd Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i vegg på stue. Sprekk i flis på bad

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Oppgradering fasade/ vindu utendørs. Økning av fellesgjeld på ca 30 %

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95112950

Egenerklærings skjema

Name

Ivarjord, Odd Erik

Date

2025-07-15

Identification

 Ivarjord, Odd Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

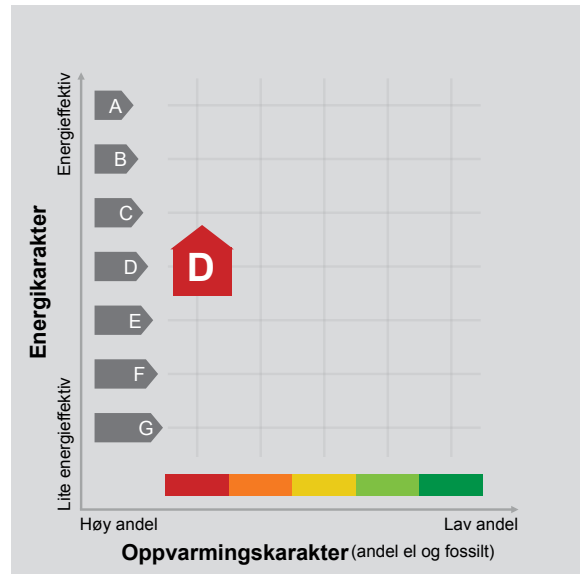
Ivarjord, Odd Erik

15/07-2025
11:11:15

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgata 4
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2010
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19306674
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-146339
Dato	15.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Tiltak utendørs
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER

for **Sortland Brygge** borettslag
tilknyttet Bodø Boligbyggelag

org nr 986 007 458

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sortland Brygge borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sortland kommune og har forretningskontor i Sortland kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie inntil 20 % av andelene.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Arleiv

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

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

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Sjøgata 2-8, 8400 SORTLAND	Gnr. 15	Bnr. 45	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	06.09.2001			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Boligblokk			
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtaks dato		Saksnr.
		28.01.2002		08/02

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

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

Eventuelle merknader:

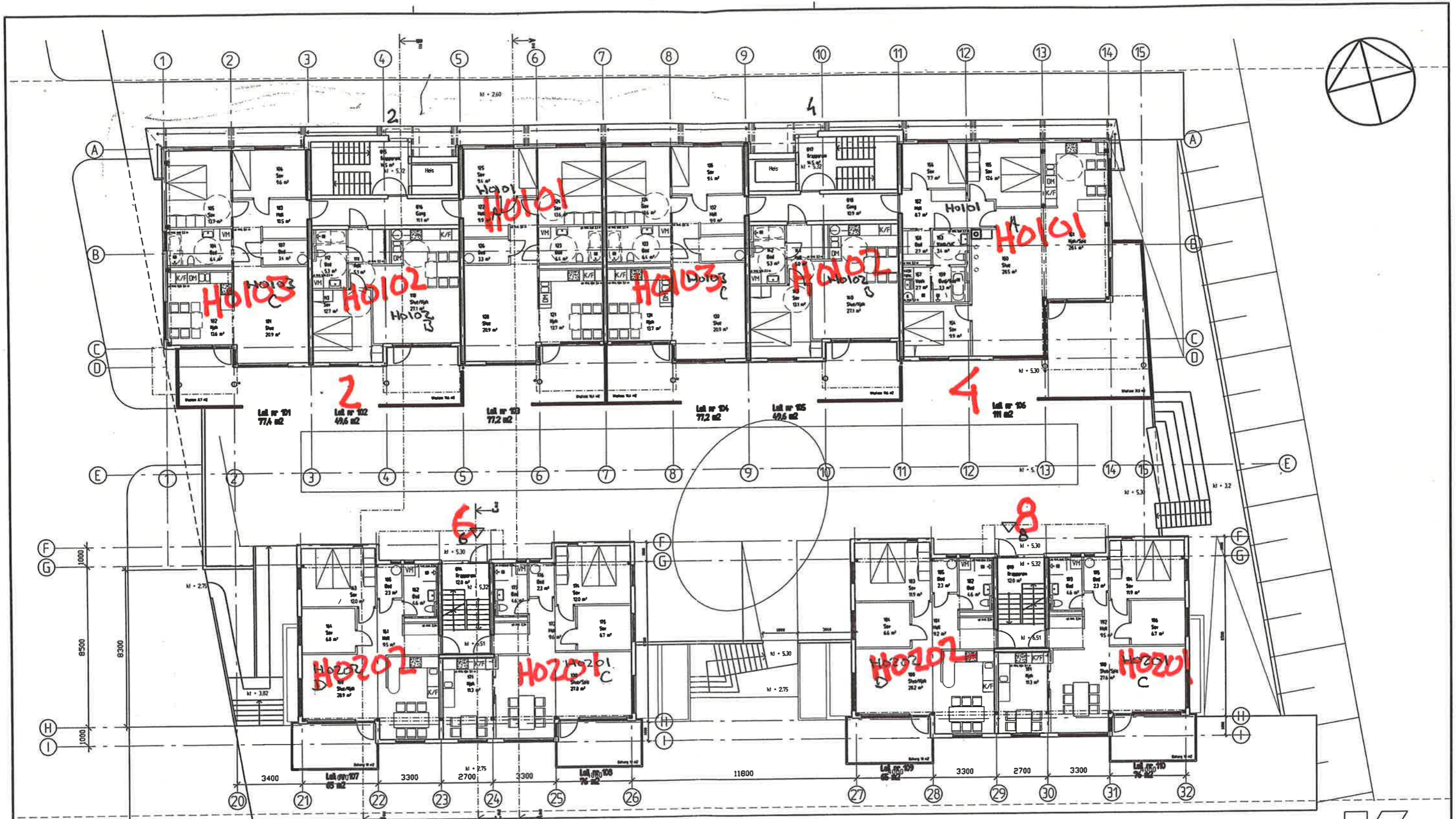
Viser til befaring 24.04.2007 i forbindelse med søknad om ferdigattest, hvor Anders Gustafsson, Asle Martinussen, Asbjørn Holm, Eskild Brønlund og Einar Andreassen var tilstede og vil komme med følgende punkter som må slutføres og dokumentasjon på utført arbeid sendes RE - Myndighet innen 15.06.07:

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

Sted og dato:
Sortland kommune 24.04.07

Underskrift:

Ottar Skog



TILBUDSTEGNING

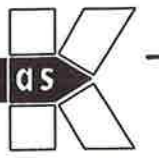
PROSJEKTNR. **443**
 TEGNINGSNR. **001**
 SKALA **1:200**
 ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE
 n j k
 TEINET AV
 n j k
 ANSV. KONTROLLERENDE
 07.10.04

Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL

Sortland Brygge
 Steinsvik Hus

Plan 1e/g



Strandgt. 31
 8400 Sortland
 Tlf.: 76112870
 Fax: 76112878

E-post: "fornavn" @ klausengruppen.no



SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR.
443
TEGNINGSNR.
023
SKALA
1:200

ENDR. BET.

ANSV. PROSJEKTERENDE
njk
TEGNET AV
njk
ANSV. KONTROLLERENDE
15.11.04



Sor t land Brygge
Steinsvik Hus

Strandgt. 31
8400 Sor t land
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Fasade Øst



BYGGEMELDING

PROSJEKTNR.
443
TEGNINGSNR.
020
SKALA
1:200

ANSV. PROSJEKTERENDE
njk
TEGNET AV
njk
ANSV. KONTROLLERENDE
15.11.04

ENDR BET



Sor t land Brygge
Steinsvik Hus

Fasade nord

Strandgt. 31
8400 Sor t land
Tlf: 76112870
Fax: 76112878
E-post: "fornavn"@klausengruppen.no



SORTLAND KOMMUNE
 26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR.
443
 TEGNINGSNR.
022
 SKALA
1:200

ANSV. PROSJEKTERENDE
 njk
 TEGNET AV
 njk
 ANSV. KONTROLLERENDE
 15.11.04

ENDR BET

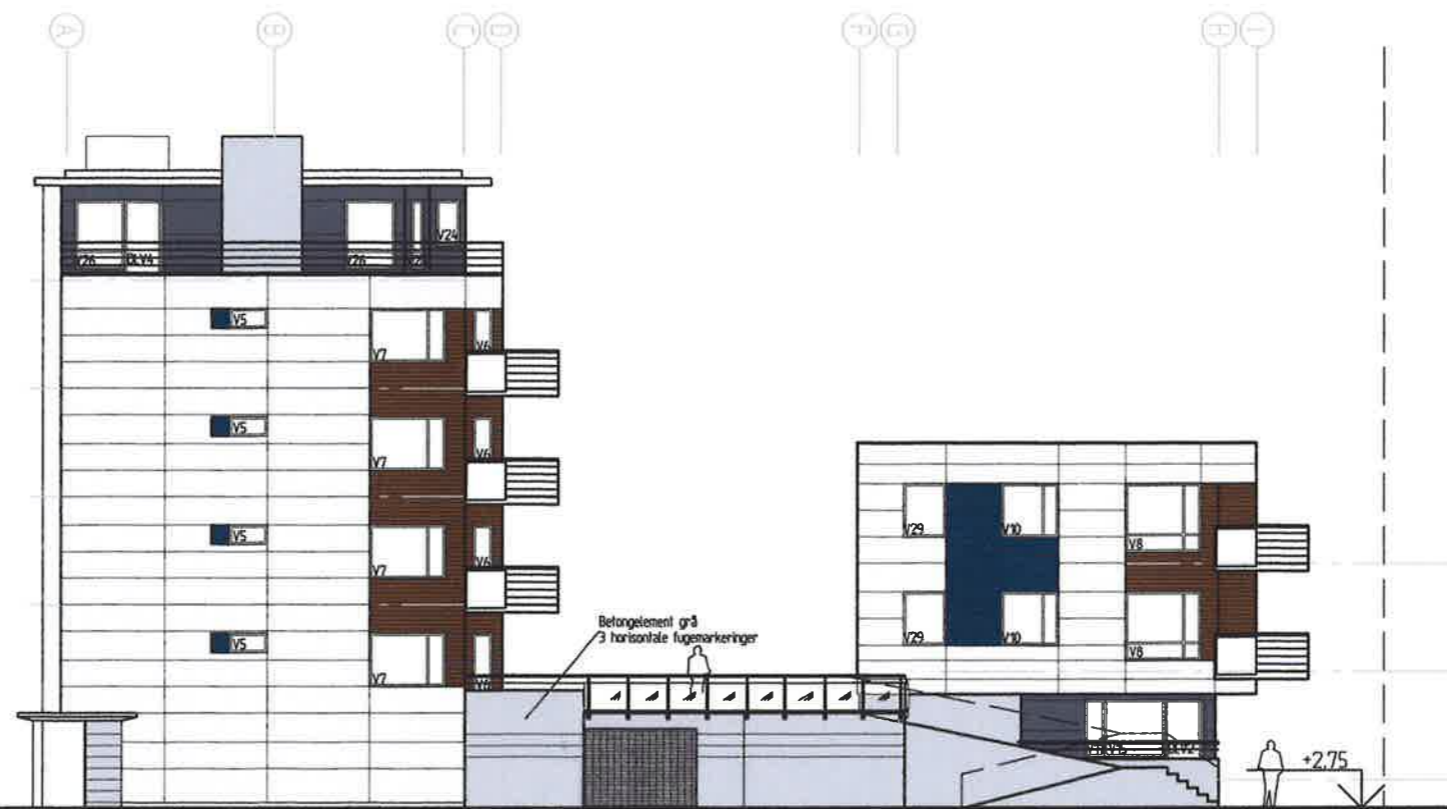


Sortland Brygge
 Steinvik Hus

Strandgt. 31
 8400 Sortland
 Tlf: 76112870
 Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Fasade sør Hus 2 og 3



SOFTLAND BYGGKONSULET
26/11-04

BYGGEMELDING		Klausengruppen as rådgivende ingeniører & arkitekter MNIF • MNAL	
PROSJEKTNR. 443	ANSV. PROSJEKTERENDE njk	Sor t land Brygge Steinsvik Hus Fasade Vest	Strandgt. 31 8400 Sor t land Tlf: 76112870 Fax: 76112878 E-post: "fornavn"@klausengruppen.no
TEGNINGSNR. 024	TEGNET AV njk		
ENDR. BET.	ANSV. KONTROLLERENDE 07.10.04		
SKALA 1:200			

INFORMASJON TIL BEBOERNE I SORTLAND BRYGGE BORETTSLAG – REHABILITERING AV FASADER

Dato: 10.06.2025

Fra: Styret i Sortland Brygge Borettslag

Bakgrunn for prosjektet

Borettslaget vårt ble bygget i 2006 og har nå passert 18 år. I den tiden har mange av oss erfart utfordringer med:

- Trekkfulle leiligheter
- Høyt strømforbruk
- Vanninntrenging på gulv og yttervegger
- Fuktproblemer i fasadene

Disse utfordringene er kartlagt gjennom:

- Energirapport fra Nobl prosjekt
- Spørreundersøkelse blant beboerne
- Trykktest av utvalgt leilighet
- Visuelle befaringer og bilder av skader

Hva sier undersøkelsene og rapportene?

- En trykktest avdekket at leilighetene har betydelige luftlekkasjer og ikke tilfredsstillende krav til lufttetthet.
- Energirapporten viser at hele 55 % av energien som brukes i dag, kan spares ved å gjøre tiltak som etterisolering, vindusskifte og varmpumper.
- Beboerundersøkelsen viser at mange av oss opplever kulde, høy strømregning og dårlig komfort. Flere etterlyser oppgradering, og det er ønske om langsiktige tiltak.

Hva skal gjøres, og hvorfor?

Styret har i samarbeid med Nobl utarbeidet et prosjekt for rehabilitering av fasadene i Sjøgata 4, 6 og 8. Målet er å løse utfordringene med trekk, fukt bak ytterkledning og høyt strømforbruk – og samtidig øke bokvaliteten og verdien på boligene.

Tiltakene som er tenkt utført:

Etterisolering av yttervegger:

- Bygget er i dag dårligere isolert enn dagens krav. Etterisolering vil gjøre leilighetene lunere, mer energieffektive samt at det er lurt å gjøre dette samtidig som man bytter fasaden og at man møter eventuelle fremtidige energikrav fra myndighetene.

Utskifting av vinduer og verandadører

- De gamle vinduene og dørene slipper en del kulde. Nye med lav u-verdi reduserer varmetap, forbedrer inneklimaet og reduserer støy.

Ny vindspærre og tetting

- Luftlekkasjer i vegger og rundt åpninger gir trekk. En ny vindspærre vil stoppe trekken og sikre tett konstruksjon.

Luft-til-luft varmepumpe i hver leilighet

- En varmepumpe gir mer varme for mindre strøm, og er det mest lønnsomme tiltaket i rapporten.

Nye veggventiler med lydreduksjon

- Når bygget blir tettere, er god ventilasjon fortsatt viktig. Nye ventiler sikrer frisk luft uten trekk og redusert støy.

Hva betyr dette for deg som beboer?

- Bedre bokomfort og redusert energibruk
- Økt boligverdi
- Det vil bli behov for tilgang til leilighet under deler av arbeidene
- God informasjon og varsling i forkant av arbeider

Økonomi og støtte

Det er utarbeidet et budsjett på ca. 27 mill. for gjennomføring av prosjektet.

Det er søkt Enova om gjennomføringsstøtte på kr 7,2 millioner slik at hvis vi får innvilget dette så blir budsjettet på ca. 20 mill.

Dette vil bidra til å redusere den økonomiske belastningen for borettslaget.

Hva skjer videre?

- Det gjennomføres et beboermøte i kantinen hos Kommunalteknikk i Markveien 32 mandag 23. juni kl. 18.00 der styret og Nobl informerer om prosjektet og konsekvenser for felleskostnader.
- Senere vil det bli avstemming i generalforsamling om låneopptak.

Dine tilbakemeldinger er viktige!

Vi ønsker fortsatt dialog med beboerne. Har du spørsmål, innspill eller bekymringer – ta gjerne kontakt med styret.

Har lagt ved energirapport og bilder av skader på fasaden.

Med vennlig hilsen

Styret i Sortland Brygge Borettslag

Alt 2: 20,1 mill. kr (MED støtte fra ENOVA)

Felleskostnad p.t.	Fellesgjeld p.t.	Økning i kr	NY felleskost	% økning	Fellesgjeld	NY fellesgjeld
4 044	18 510,81	3 196	7 240	79,0 %	652 771,45	671 282,26
4 056	16 587,06	3 206	7 262	79,0 %	654 755,56	673 322,62
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 505	20 630,10	3 562	8 067	79,1 %	727 506,18	748 136,28
4 510	20 648,83	3 565	8 075	79,1 %	728 167,55	748 816,38
4 514	20 667,56	3 569	8 083	79,1 %	728 828,92	749 496,50
5 227	23 930,88	4 132	9 359	79,1 %	843 907,17	867 838,05
5 391	23 071,67	3 008	8 399	55,8 %	614 412,04	845 283,91
5 817	26 631,57	4 598	10 415	79,1 %	939 144,34	965 775,91
6 218	28 469,51	3 589	9 496	60,2 %	728 828,92	939 861,16
6 644	30 420,02	5 252	11 896	79,1 %	1 003 958,53	1 032 428,04
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 103 160,95
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 095 415,43
7 752	555 673,17	2 354	10 106	30,4 %	480 815,45	1 137 488,62
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 186	686 804,80	2 461	10 567	30,4 %	502 640,63	1 189 445,43
8 180	693 076,19	2 484	10 664	30,4 %	507 270,22	1 200 346,41
8 540	723 227,53	2 594	11 134	30,4 %	529 756,77	1 252 984,30
8 538	757 285,72	2 714	11 652	30,4 %	554 227,43	1 311 513,15
8 938	757 285,72	2 714	11 652	30,4 %	554 227,43	1 311 513,15
9 393	43 004,36	7 425	16 818	79,1 %	1 516 519,70	1 559 524,06
9 938	841 814,26	3 018	12 956	30,4 %	616 396,14	1 458 210,40
10 527	891 715,69	3 196	13 723	30,4 %	652 771,45	1 544 487,14
10 527	891 715,69	3 196	13 723	30,4 %	652 771,45	1 544 487,14
11 141	943 736,49	3 364	14 525	30,4 %	691 130,87	1 634 867,36
11 141	943 736,49	3 364	14 525	30,4 %	691 130,87	1 634 867,36
11 753	995 739,50	3 569	15 322	30,4 %	728 828,92	1 724 568,42
12 528	1 007 805,38	4 129	16 657	33,0 %	843 245,80	1 851 051,18
12 985	1 099 783,01	3 944	16 929	30,4 %	805 547,75	1 905 330,76
13 597	1 151 786,01	4 129	17 726	30,4 %	843 245,80	1 995 031,81
14 520	815 656,18	6 927	21 447	47,7 %	1 414 668,83	2 230 325,01
22 117	1 873 773,02	6 716	28 833	30,4 %	1 371 679,83	3 245 452,85

Alt 1: 27,3 mill. kr (UTEN støtte fra ENOVA)

Felleskostnad p.t.	Fellesgjeld p.t.	Økning i kr	NY felleskost	% økning	Fellesgjeld	NY fellesgjeld
4 044	18 510,81	3 196	7 240	79,0 %	652 771,45	671 282,26
4 056	16 587,06	3 206	7 262	79,0 %	654 755,56	673 322,62
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 505	20 630,10	3 562	8 067	79,1 %	727 506,18	748 136,28
4 510	20 648,83	3 565	8 075	79,1 %	728 167,55	748 816,38
4 514	20 667,56	3 569	8 083	79,1 %	728 828,92	749 496,50
5 227	23 930,88	4 132	9 359	79,1 %	843 907,17	867 838,05
5 391	23 071,67	3 008	8 399	55,8 %	614 412,04	845 283,91
5 817	26 631,57	4 598	10 415	79,1 %	939 144,34	965 775,91
6 218	28 469,51	3 589	9 496	60,2 %	728 828,92	939 861,16
6 644	30 420,02	5 252	11 896	79,1 %	1 003 958,53	1 032 428,04
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 103 160,95
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 095 415,43
7 752	555 673,17	2 354	10 106	30,4 %	480 815,45	1 137 488,62
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 186	686 804,80	2 461	10 567	30,4 %	502 640,63	1 189 445,43
8 180	693 076,19	2 484	10 664	30,4 %	507 270,22	1 200 346,41
8 540	723 227,53	2 594	11 134	30,4 %	529 756,77	1 252 984,30
8 538	757 285,72	2 714	11 652	30,4 %	554 227,43	1 311 513,15
8 938	757 285,72	2 714	11 652	30,4 %	554 227,43	1 311 513,15
9 393	43 004,36	7 425	16 818	79,1 %	1 516 519,70	1 559 524,06
9 938	841 814,26	3 018	12 956	30,4 %	616 396,14	1 458 210,40
10 527	891 715,69	3 196	13 723	30,4 %	652 771,45	1 544 487,14
10 527	891 715,69	3 196	13 723	30,4 %	652 771,45	1 544 487,14
11 141	943 736,49	3 364	14 525	30,4 %	691 130,87	1 634 867,36
11 141	943 736,49	3 364	14 525	30,4 %	691 130,87	1 634 867,36
11 753	995 739,50	3 569	15 322	30,4 %	728 828,92	1 724 568,42
12 528	1 007 805,38	4 129	16 657	33,0 %	843 245,80	1 851 051,18
12 985	1 099 783,01	3 944	16 929	30,4 %	805 547,75	1 905 330,76
13 597	1 151 786,01	4 129	17 726	30,4 %	843 245,80	1 995 031,81
14 520	815 656,18	6 927	21 447	47,7 %	1 414 668,83	2 230 325,01
22 117	1 873 773,02	6 716	28 833	30,4 %	1 371 679,83	3 245 452,85

Alt 2: 20,1 mill. kr (MED støtte fra ENOVA)

Felleskostnad p.t.	Fellesgjeld p.t.	Økning i kr	NY felleskost	% økning	Fellesgjeld	NY fellesgjeld
4 044	18 510,81	3 196	7 240	79,0 %	652 771,45	671 282,26
4 056	16 587,06	3 206	7 262	79,0 %	654 755,56	673 322,62
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 505	20 630,10	3 562	8 067	79,1 %	727 506,18	748 136,28
4 510	20 648,83	3 565	8 075	79,1 %	728 167,55	748 816,38
4 514	20 667,56	3 569	8 083	79,1 %	728 828,92	749 496,50
5 227	23 930,88	4 132	9 359	79,1 %	843 907,17	867 838,05
5 391	23 071,67	3 008	8 399	55,8 %	614 412,04	845 283,91
5 817	26 631,57	4 598	10 415	79,1 %	939 144,34	965 775,91
6 218	28 469,51	3 589	9 496	60,2 %	728 828,92	939 861,16
6 644	30 420,02	5 252	11 896	79,1 %	1 003 958,53	1 032 428,04
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 103 160,95
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 095 415,43
7 752	555 673,17	2 354	10 106	30,4 %	480 815,45	1 137 488,62
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 186	686 804,80	2 461	10 567	30,4 %	502 640,63	1 189 445,43
8 180	693 076,19	2 484	10 664	30,4 %	507 270,22	1 200 346,41
8 540	723 227,53	2 594	11 134	30,4 %	529 756,77	1 252 984,30
8 538	757 285,72	2 714	11 652	30,4 %	554 227,43	1 311 513,15
8 938	757 285,72	2 714	11 652	30,4 %	554 227,43	1 311 513,15
9 393	43 004,36	7 425	16 818	79,1 %	1 516 519,70	1 559 524,06
9 938	841 814,26	3 018	12 956	30,4 %	616 396,14	1 458 210,40
10 527	891 715,69	3 196	13 723	30,4 %	652 771,45	1 544 487,14
10 527	891 715,69	3 196	13 723	30,4 %	652 771,45	1 544 487,14
11 141	943 736,49	3 364	14 525	30,4 %	691 130,87	1 634 867,36
11 141	943 736,49	3 364	14 525	30,4 %	691 130,87	1 634 867,36
11 753	995 739,50	3 569	15 322	30,4 %	728 828,92	1 724 568,42
12 528	1 007 805,38	4 129	16 657	33,0 %	843 245,80	1 851 051,18
12 985	1 099 783,01	3 944	16 929	30,4 %	805 547,75	1 905 330,76
13 597	1 151 786,01	4 129	17 726	30,4 %	843 245,80	1 995 031,81
14 520	815 656,18	6 927	21 447	47,7 %	1 414 668,83	2 230 325,01
22 117	1 873 773,02	6 716	28 833	30,4 %	1 371 679,83	3 245 452,85

Alt 2: 20,1 mill. kr (MED støtte fra ENOVA)

Felleskostnad p.t.	Fellesgjeld p.t.	Økning i kr	NY felleskost	% økning	Fellesgjeld	NY fellesgjeld
4 044	18 510,81	3 196	7 240	79,0 %	652 771,45	671 282,26
4 056	16 587,06	3 206	7 262	79,0 %	654 755,56	673 322,62
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 142	18 960,93	3 274	7 416	79,0 %	668 644,31	687 605,24
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 280	18 588,56	3 384	7 664	79,1 %	691 130,87	710 729,43
4 505	20 630,10	3 562	8 067	79,1 %	727 506,18	748 136,28
4 510	20 648,83	3 565	8 075	79,1 %	728 167,55	748 816,38
4 514	20 667,56	3 569	8 083	79,1 %	728 828,92	749 496,50
5 227	23 930,88	4 132	9 359	79,1 %	843 907,17	867 838,05
5 391	23 071,67	3 008	8 399	55,8 %	614 412,04	845 283,91
5 817	26 631,57	4 598	10 415	79,1 %	939 144,34	965 775,91
6 218	28 469,51	3 589	9 496	60,2 %	728 828,92	939 861,16
6 644	30 420,02	5 252	11 896	79,1 %	1 003 958,53	1 032 428,04
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 103 160,95
7 466	632 456,95	2 267	9 733	30,4 %	462 958,48	1 095 415,43
7 752	555 673,17	2 354	10 106	30,4 %	480 815,45	1 137 488,62
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501 317,89	1 185 795,66
8 083	684 477,77	2 455	10 538	30,4 %	501	



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Sjøgata 4

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

Sortland bussterminal	6 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.5 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min	🚗

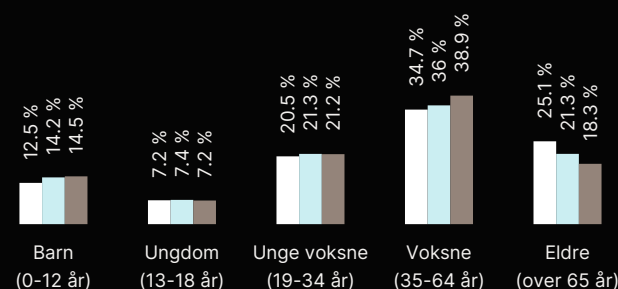
Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	13 min	🚶
306 elever, 20 klasser	1.1 km	
Lamarka skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
235 elever, 15 klasser	1.9 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
424 elever, 30 klasser	1 km	
Sortland videregående skole	12 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Polar kraft Sortland Storsenter	2 min	🚶
Skibsgården Senter	8 min	🚶

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lykkentreff barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
33 barn	0.7 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	13 min	🚶
27 barn	1.1 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	14 min	🚶
10 barn	1.2 km	

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Sortland	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km	
Rema 1000 Sjøgata	6 min	🚶
Søndagsåpent	0.5 km	



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

Sjøgata 4

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland bussterminal	6 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.5 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	13 min	🚶
306 elever, 20 klasser	1.1 km	
Lamarka skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
235 elever, 15 klasser	1.9 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
424 elever, 30 klasser	1 km	
Sortland videregående skole	12 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Polar kraft Sortland Storsenter	2 min	🚶
Skibsgården Senter	8 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

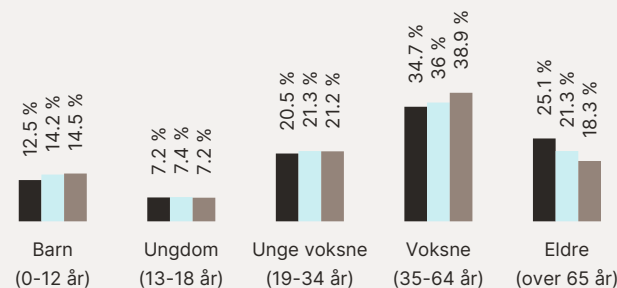


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lykkentreff barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
33 barn	0.7 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	13 min	🚶
27 barn	1.1 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	14 min	🚶
10 barn	1.2 km	

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Sortland	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km	
Rema 1000 Sjøgata	6 min	🚶
Søndagsåpent	0.5 km	

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

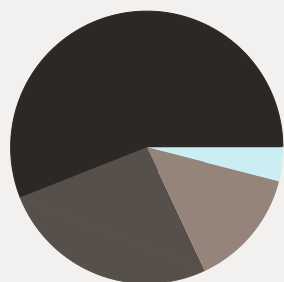
Sortland idrettspark 10 min
Fotball, friidrett 0.8 km

Sortlandshallen 11 min
Aktivitetshall 0.9 km

Frisk Sortland 5 min

Feel24 Kjøpmannsgata 6 min

Boligmasse



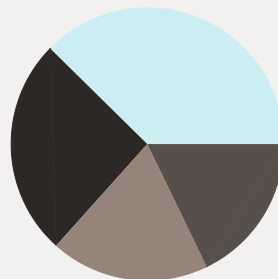
56% enebolig
4% rekkehus
14% blokk
26% annet

Varer/Tjenester

Sortland Storsenter 2 min

Apotek 1 Sortland 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

Sortland sentrum/Kjerkåsen

Sortland

Norge

Sivilstand

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

