

Sjømannsgata 4

Nabolaget Svolveær øst/Svolveær sentrum - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

🚶 Svolveær sentrum	5 min 🚶
Linje 930, 931, 932	0.4 km
✈ Svolveær lufthavn Helle	7 min 🚶

Skoler

Svolveær skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
517 elever, 29 klasser	1 km
Aust-Lofoten vgs	6 min 🚶
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg	10 min 🚶
150 elever	6.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Plug - Svolveær gjestehavn	1 min 🚶
🚗 Storgata	3 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

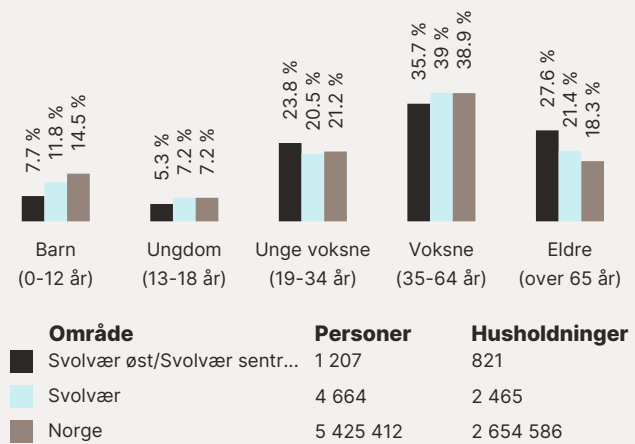


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling





Barnehager


Solheim barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
66 barn	1.2 km
Svolveær barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
20 barn	1.6 km
Osanstua barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
53 barn	1.7 km


Dagligvare


Bunnpris & Gourmet Svolveær	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Svolveær Sentrum	6 min 🚶

Primære transportmidler







-  1. Gående
-  2. Egen bil

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

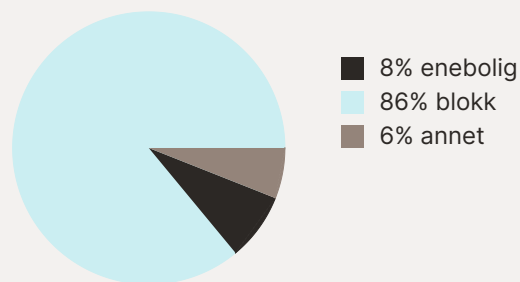
 Gateparkering
Lett 83/100

 Trafikk
Lite trafikk 79/100





Sport

-  Våganhallen Aktivitetshall 7 min 
0.6 km
-  Svolvær Nerbyen ballbinge 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Feel24 Svolvær 5 min 

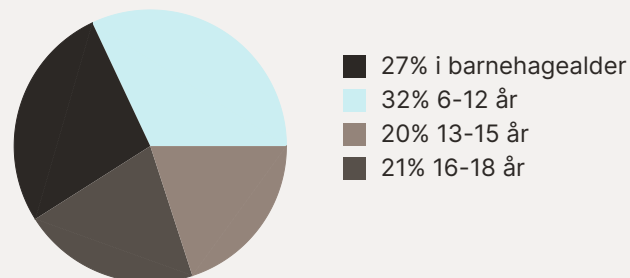
Boligmasse



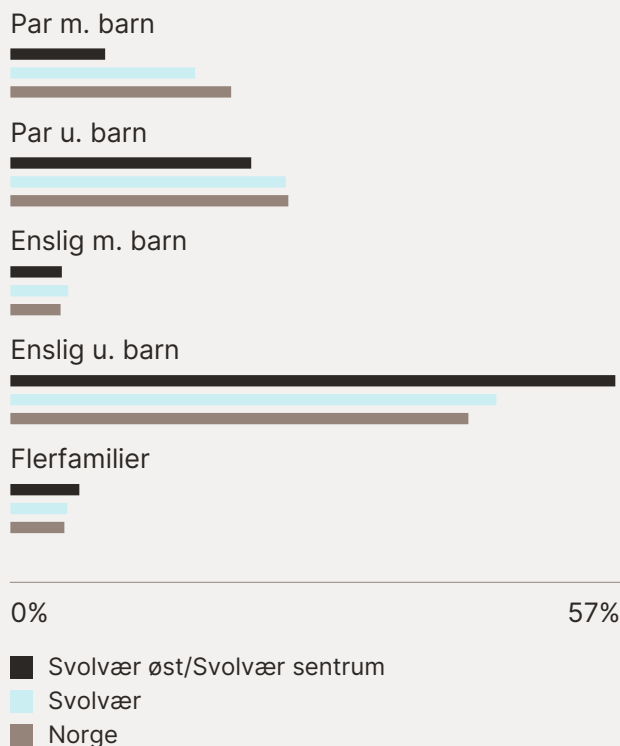
Varer/Tjenester

-  ALTI Svolvær 6 min 
-  Apotek 1 Svolvær 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

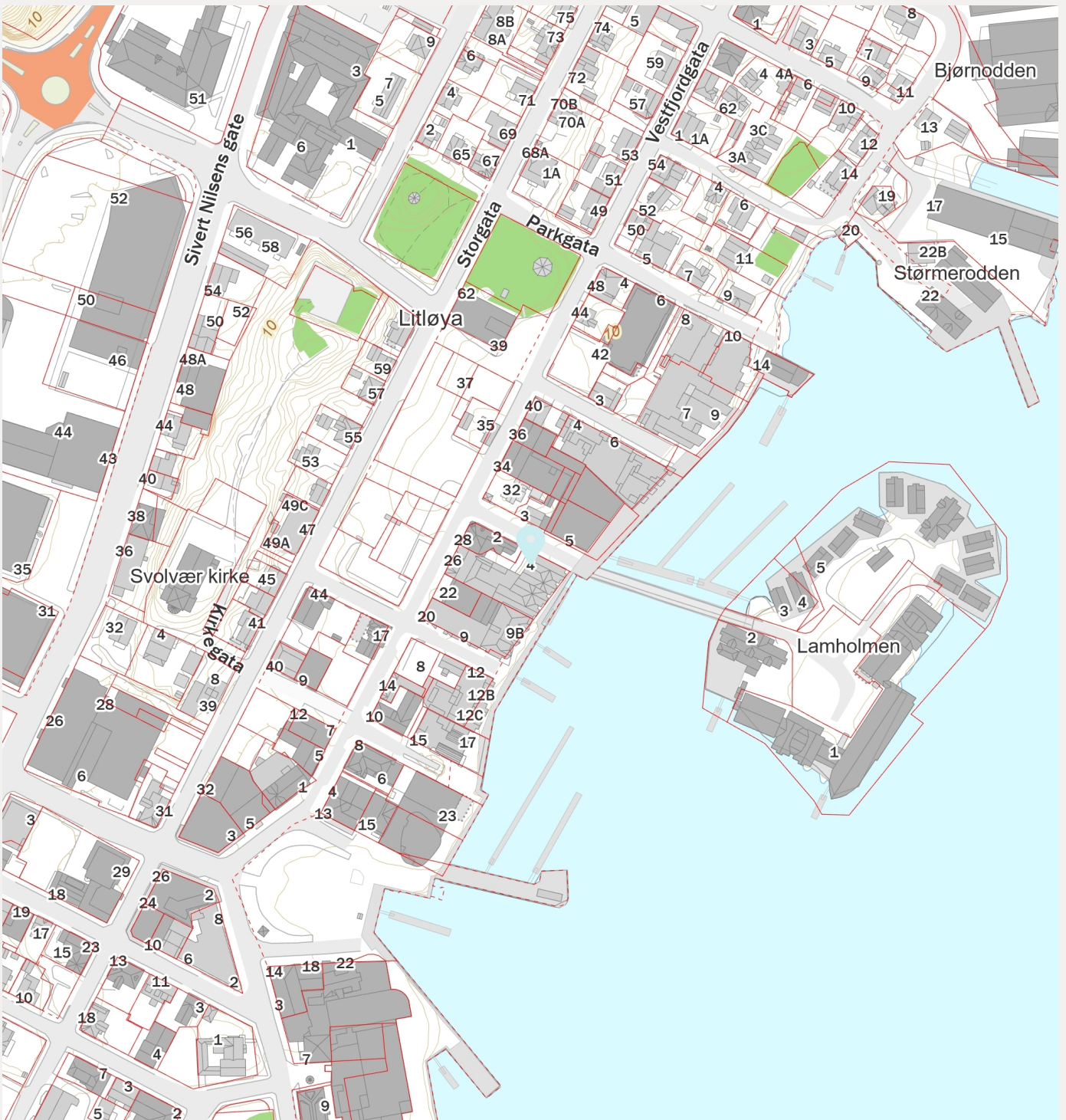
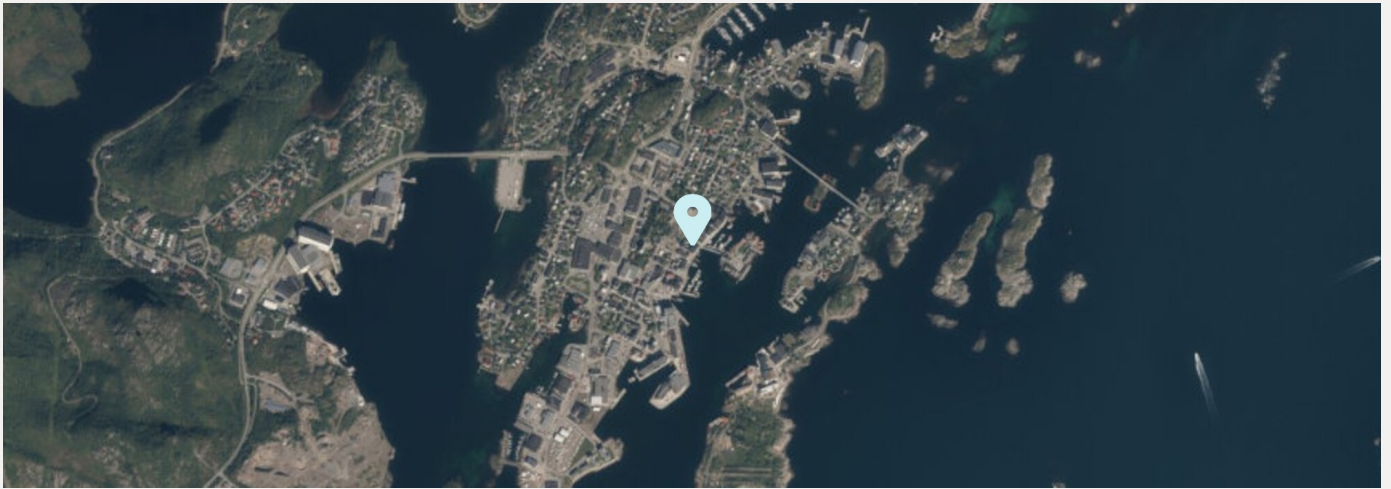


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjømannsgata 4, 8300 SVOLVÆR

 VÅGAN kommune

 gnr. 18, bnr. 85

 Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 14545-1938

Eiendomsverdi ref nr: SM2132

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen

Sertifisert Takstingeniør: Roger Håkonsen

Vår ref: Roger



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



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

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

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

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig

Roger Håkonsen

Roger Håkonsen

Uavhengig Takstingeniør

roger@nordpatakst.no

915 77 823



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2003 som ligger i 1 etasje med garasje i underetasje. Inngang via bakkeplan.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Våtrom er fra byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong oppført i impregnerte materialer med stålrekverk

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Himling har malt betongdekke.

Etaseskiller er av betongdekke. Noe ujevnt gulv i stue.

Boligen har elementpipe. Vedovn montert 2020

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har stie med våtromsmaling. Tak av malt betong.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk styrt via kjøkken

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflatefuktsøk gjennomført.

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilator.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser mot naboileilighet og kjøkken.

Overflatefuktsøk gjennomført.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat som er foliert. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2003.

Skult elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

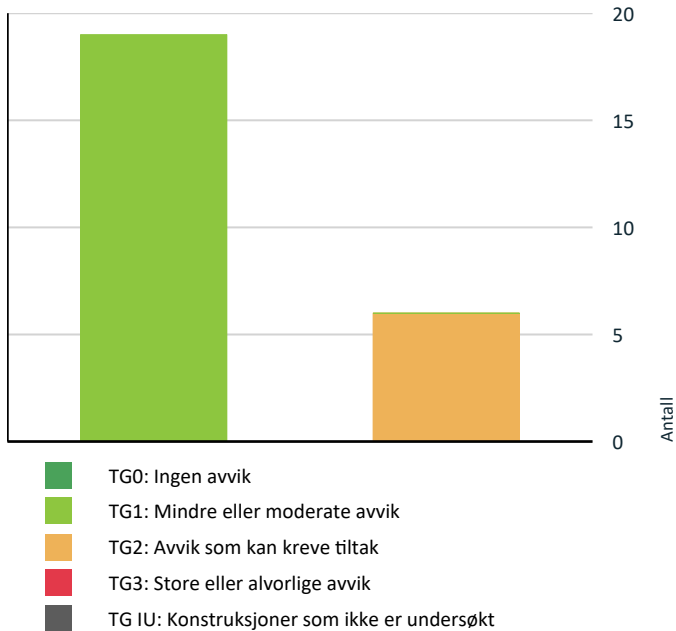
Lovlighet [Gå til side](#)

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.

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun oppmåling og enkelt besiktigelse av tilleggsbygg.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi en det som er nevnt i takstdokumentet.

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003.



! TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i impregnerte materialer med ståltreverk



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Himling har malt betongdekke.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke. Noe ujevnt gulv i stue.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har elementpipe. Vedovn montert 2020



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hull etter tidligere dusjforheng i fliser samt mangler tetting rundt vann og avløpsrør under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Noe motfall mellom dusj og toalett der vann renner mot toalett istede for mot sluk.

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser mot naboelighet og kjøkken. Overflatefuktsøk gjennomført.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har stie med våtromsmaling. Tak av malt betong.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt via kjøkken

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflatefuktsøk gjennomført.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat som er foliert. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe løs folie enkelte steder på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Skult elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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?

Ukjent

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

Ja

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

Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje 1	99			99	7
Etasje 2		5		5	
SUM	99	5			7
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Soverom, soverom 2, gang, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Etasje 2		Bod	

Kommentar

Garasje plass på ca 14 kvadrat i underetasje ikke medtatt i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

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	94	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Roger Håkonsen	Takstingeniør
	Monica Østeig	Kunde
	Øyvind Østeig	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	18	85		0	1211.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sjømannsgata 4

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/TIDEMANDS BRYGGE BORETTSLAG	982562953	4		Østeig Monica, Østeig Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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 slitasjegrاد:** 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/SM2132>

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

Sjømannsgata 4, 8300 SVOLVÆR

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjømannsgata 4	Sjømannsgata 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

16 måneder

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP588657

Informasjon om selger

Selger

Østeig, Øyvind

Selger

Østeig, Monica

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje på avløpsmuffe toalett. Defekt pakning på innsats gulvsluk baderom.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet avløpsmuffe toalett. Byttet pakning på innsats gulvsluk baderom.

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

Beskriv feilen og omfanget

Tak utebod.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av yttervegg og fiberkabel etter påkjøring av gaffeltruck.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Vonin og Altibox

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Feil på koketopp. Varierende effekt på kokepunktene.

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

Lekkasje på avløpsmuffe toalett. Defekt pakning på innsats gulvsluk badrom.

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

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

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 44229444


Egenerklærings skjema


Name
Monica R. Eikeland

Date
2026-03-30

Name
Øyvind Østeig

Date
2026-03-30

Identification
 Monica R. Eikeland

Identification
 Øyvind Østeig



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

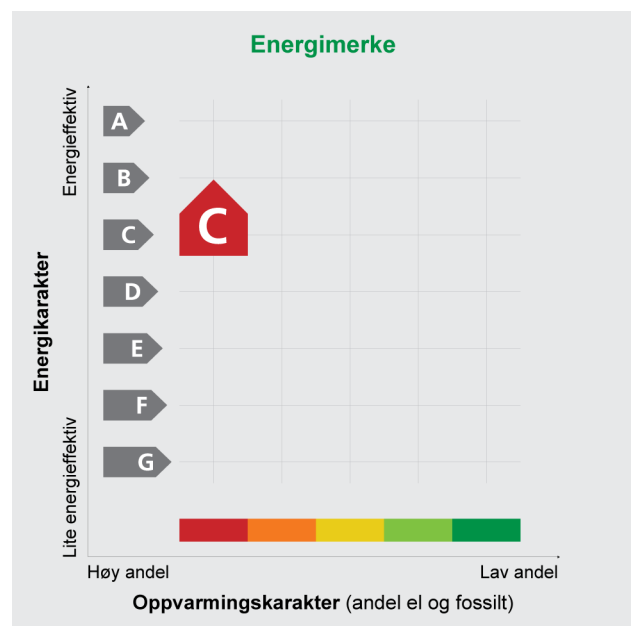
Monica R. Eikeland
Øyvind Østeig

30/03-2026
19:59:20
30/03-2026
19:56:04

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Sjømannsgata 4
Postnr	8300
Sted	SVOLVÆR
Andels-/leilighetsnr.	103 / H0103
Gnr.	18
Bnr.	85
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1325533
Dato	19.10.2021



Innmeldt av	Jonas Emilsen
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2003

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 98

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjømannsgata 4
Postnr/Sted: 8300 SVOLVÆR
Leilighetsnummer: H0103
Bolignr:
Dato: 19.10.2021 09:41:00
Energimerkenummer: A2021-1325533
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jonas Emilsen

Gnr: 18
Bnr: 85
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1865 - VÅGAN
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 85

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.03.2026 kl. 10:06
Produsert av: Eirik Marthinussen
Attestert av: Vågan kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TIDEMANNS MINDE
Etableringsdato: 01.11.1917
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 18 / 85 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 211,9 m2	
Beregna areal for 18 / 85 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 211,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1865 - 18 / 85 / 0 / 1			293 / 4683
			Matrikkelenhet 1865 - 18 / 85 / 0 / 2			4390 / 4683

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7568975	482078		1 211,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Endre egenskap	12.03.2010			1865rir	12.03.2010
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 18/85	0	
	Sentralpunkt flyttet				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	13.03.2008				1865rir 13.03.2008
Seksjonering	044/08				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1865 - 18/85		0
		Mottaker	1865 - 18/85/0/1		0
		Mottaker	1865 - 18/85/0/2		0
Arealmåling	18.10.2000				
Arealmåling					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Mottaker	1865 - 18/85		1 212,9
Sammenslåing av matrikkelenheter	18.10.2000				
Sammenslåing					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1865 - 18/391		0
		Mottaker	1865 - 18/85		0
Sammenslåing av matrikkelenheter	18.08.1985				
Sammenslåing					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1865 - 18/812		0
		Mottaker	1865 - 18/85		0
Skylddeling	01.11.1917				
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1865 - 18/22		0
		Mottaker	1865 - 18/85		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sjømannsgata	1015	4		Grunnkrets: 0402 Lilleøya 2 Stemmekrets: 7 SVOLVÆR Kirkesokn: 10070101 Svolvær Postnr.område: 8300 SVOLVÆR Tettsted: 7814 Svolvær	Nei

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestfjordgata	1001	26		Grunnkrets: 0402 Lilleøya 2 Stemmekrets: 7 SVOLVÆR Kirkesokn: 10070101 Svolvær Postnr.område: 8300 SVOLVÆR Tettsted: 7814 Svolvær	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 500 763	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	24	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	2 241	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	21.10.2001
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7568967 Øst: 482078	Bruksareal annet:	293	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.01.2002
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	2 534	Avløp:		Tatt i bruk:	01.05.2003
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	6	522	0	522	0	0	0
H03	6	538	0	538	0	0	0
H02	6	538	0	538	0	0	0
H01	6	643	0	643	0	0	0
U01	0	0	293	293	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1015 Sjømannsgata 4	H0101	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0102	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0103	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0104	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1015 Sjømannsgata 4	H0105	Bolig	68	2	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0106	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0201	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0202	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0203	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0204	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0205	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0206	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0301	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0302	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0303	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0304	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0305	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0306	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0401	Bolig	92	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0402	Bolig	92	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0403	Bolig	92	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0404	Bolig	92	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0405	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	H0406	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	18/85/0/2
1015 Sjømannsgata 4	U0101	Annet enn bolig	293	0		0	0	18/85/0/1

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 498 513	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>			
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse: 02.10.1998			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7568962 Øst: 482097	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Bygging avlyst:			
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:			
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningsstatus: Bygging avlyst	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:			
Energikilder: Elektrisitet								
Oppvarming: Elektrisk								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/85

Kontaktpersoner

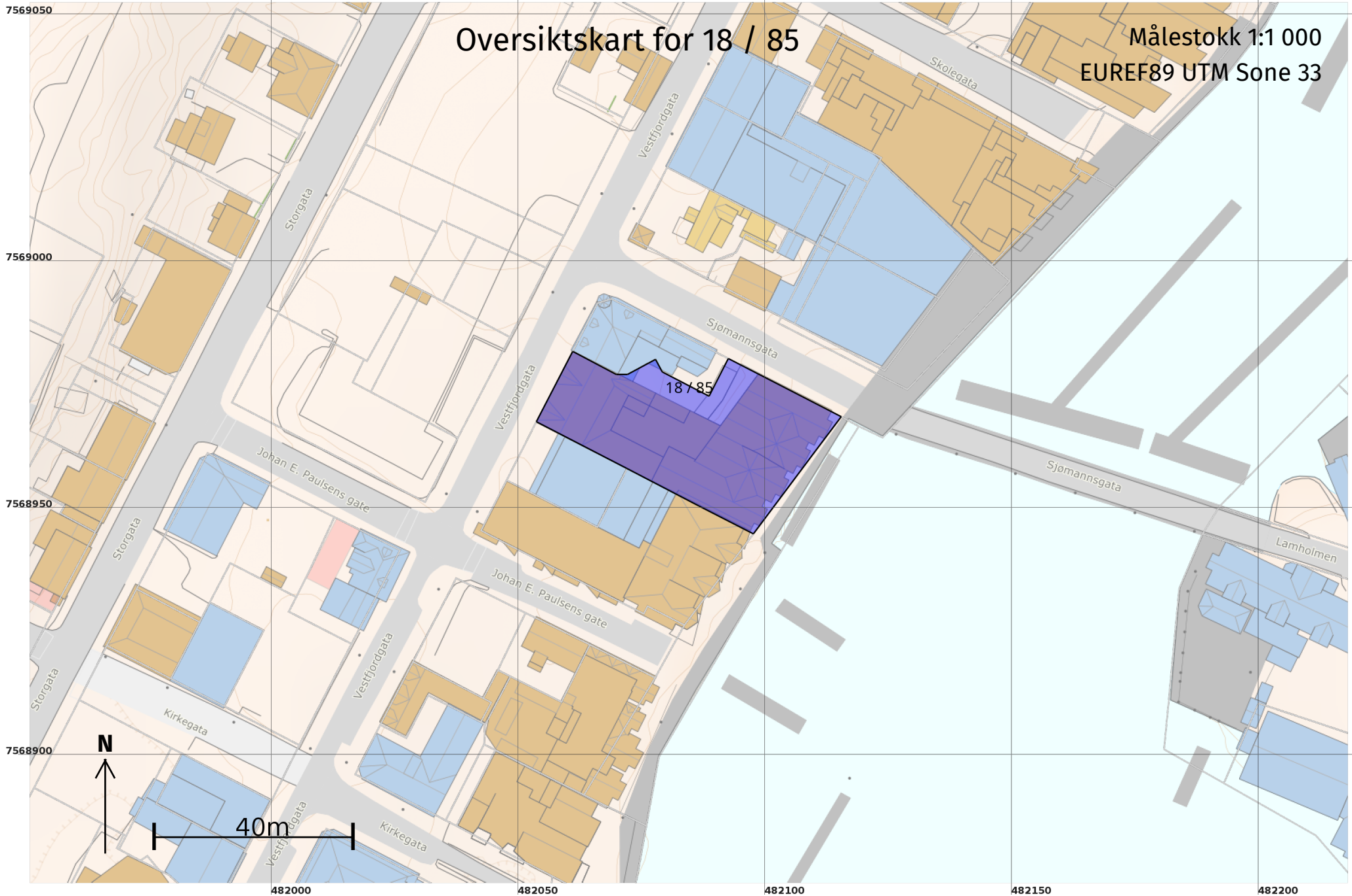
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TREBYGG AS		VERFTSGT 8300 SVOLVÆR

Bygningsnr:	189 750 412	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7568970 Øst: 482103	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Lagerhall	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter		Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/85

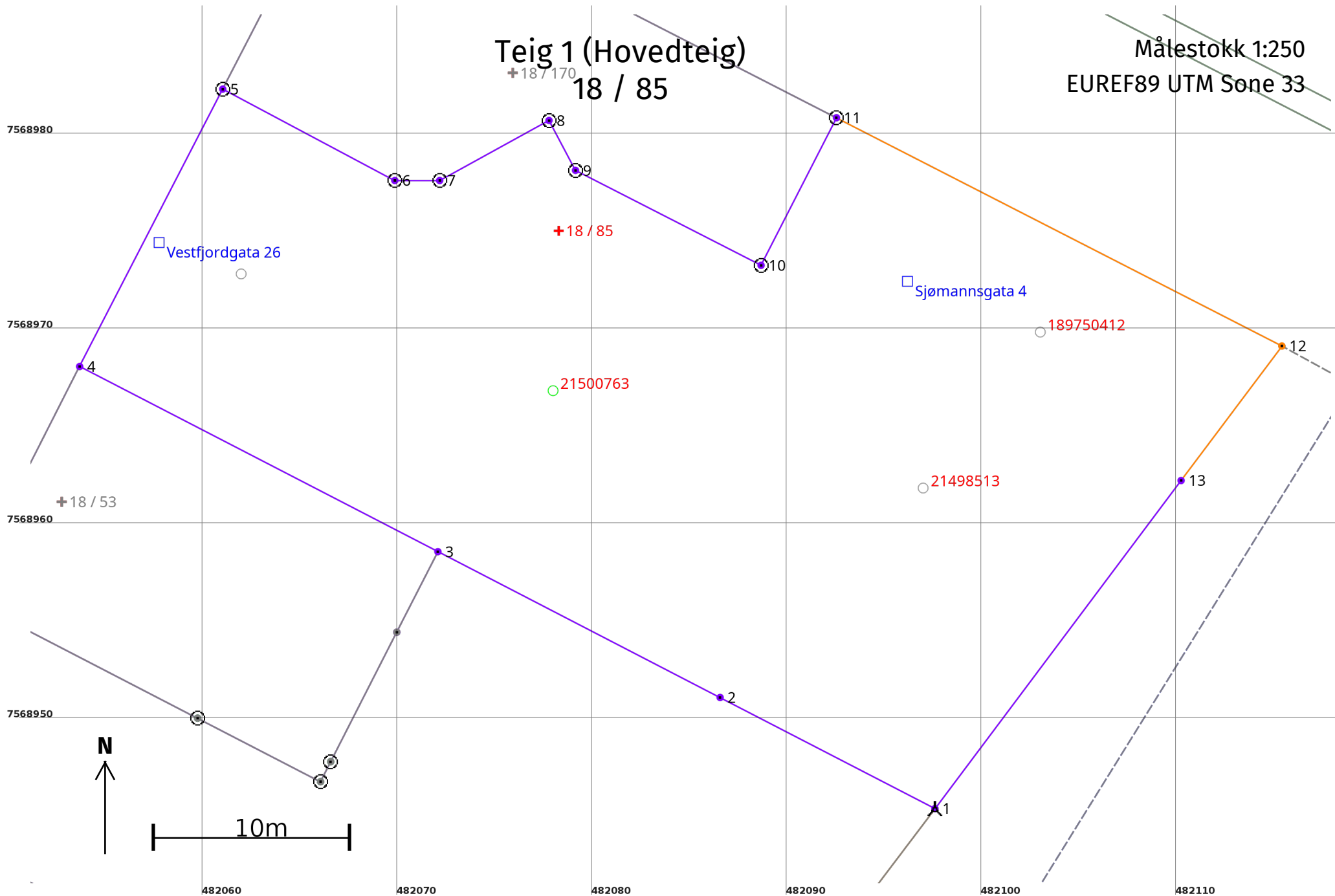
Bygningsnr:	189 750 420	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7568973 Øst: 482062	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter		Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/85



Teig 1 (Hovedteig) 18 / 85

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 211,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7568975 **Øst:** 482078

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7568945,56	482097,60	12,41	Fjell Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7568951,26	482086,58	16,30	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	7568958,74	482072,10	20,69	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	7568968,24	482053,72	16,01	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	7568982,47	482061,06	10,00	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	7568977,78	482069,89	2,30	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	7568977,78	482072,19	6,40	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	7568980,86	482077,80	2,90	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	7568978,30	482079,16	10,69	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	7568973,43	482088,68	8,50	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	7568981,00	482092,55	25,68	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	7568969,29	482115,40	8,62	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
13	7568962,39	482110,23	21,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 27.02.2026 11:15



Eiendom 1865-18/85/0/2

Bruksnavn		Etablert dato	13.03.2008	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1865	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	18	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	85	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	2				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sjømannsgata 4	8300 Svolvær	Lilleøya 2	Svolvær	Svolvær

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.03.2008	Seksjonering	1865-18/85	Avgiver	0
		1865-18/85	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	21500763	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.01.2002	Avløp	
Tatt i bruk	01.05.2003	Oppvarming	
Boliger	24	Energikilde	
Etasjer	5	Har heis	Ja
Areal, bolig (bruk/brutto)	2241/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	293/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	2534/0		
Areal, (bebyggd/ubebygde)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

H0401	Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	293	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	643/0	0/0	643/0
H02	Hovedetasje	6	538/0	0/0	538/0
H03	Hovedetasje	6	538/0	0/0	538/0
H04	Hovedetasje	6	522/0	0/0	522/0
U01	Underetasje	0	0/0	293/0	293/0

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Tidemands Brygge Borettslag

**Onsdag 26.03.2025, kl. 17:00 Sted: Nobl, Skolegt.6,
Svolvær**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ørjan Helmersen
Styremedlem, Dagfinn Nikolaisen
Styremedlem, Vigdis Olsen
Styremedlem, Olav Sørensen
Varamedlem, Per Vasshaug

4.1 Valg av styreleder

- Ørjan Helmersen, på valg

4.2 Valg av styremedlem

- Vigdis Olsen, på valg

4.3 Valg av varamedlem

- Per Vasshaug, på valg

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Varmepumpe andel 301

Ønsker å få utredet muligheten for å få installert varmepumpe hos andelsnr 301 (Anne Brith Schultz).

Ønsker å bruke Polarkraft sin installatør for befaring.

Forslag til vedtak: Andel 301 gis rett til å igangsette befaring for innstallering av varmepumpe

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 286 250	1 249 800	1 249 732	1 444 190
Innkrevde renter/avdrag		471 342	592 397	587 690	466 211
Andel avdrag IN-lån	15	296 211	336 337	454 512	325 844
Leieinntekt garasjer		2 400	2 400	2 400	2 400
Strøm elbil		5 884	4 250	3 000	12 000
SUM INNETEKTER		2 062 087	2 185 184	2 297 334	2 250 645
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	2 550	2 550	2 550	2 550
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Kontingent	3	8 400	8 400	8 400	8 400
Revisjonshonorar	4	11 006	10 113	10 518	11 469
Forretningsførerhonorar		79 903	77 201	79 903	82 539
Løpende kontrakter	5	276 233	247 482	267 047	296 421
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	148 094	25 058	80 000	80 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	150 000	150 000
Forsikring	7	154 825	139 798	170 296	198 477
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	439 392	331 029	363 858	488 435
Energi		118 974	88 300	85 060	114 801
Andre driftsutgifter	9	10 820	41 316	7 500	7 000
Avskrivning driftsmidler	10	15 748	0	0	0
SUM KOSTNADER		1 315 945	1 021 248	1 275 132	1 490 092
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		746 142	1 163 936	1 022 202	760 553
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		46 173	36 046	20 000	43 000
Rentekostnader		264 874	270 014	279 366	242 023
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-218 701	-233 968	-259 366	-199 023
ÅRSRESULTAT		527 440	929 969	762 836	561 530

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	1 650 000	1 650 000
Bygninger	12	37 064 002	37 064 002
Andre driftsmidler	10	173 233	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		240 000	240 000
Sum anleggsmidler		39 127 235	38 954 002
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		193 976	165 791
Kundefordringer		52 026	36 865
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 342 268	1 463 765
Sum omløpsmidler		1 588 271	1 666 420
SUM EIENDELER		40 715 505	40 620 422

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 400	2 400
Fond til fremtidig vedlikehold		150 000	150 000
Annen egenkapital		3 891 369	3 363 929
Sum egenkapital	14	4 043 769	3 516 329
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	4 607 103	4 811 605
IN-lån	15	6 430 569	6 726 781
Borettsinnskudd	16	24 078 134	24 078 134
Garasje innskudd	16	1 260 000	1 260 000
Sum langsiktig gjeld		36 375 806	36 876 520
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		-31	0
Leverandørgjeld		208 846	176 954
Påløpne renter		1 409	2 038
Annen kortsiktig gjeld		41 158	41 158
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		41 824	7 424
Periodisert gjeld		2 724	0
Sum kortsiktig gjeld		295 930	227 574
Sum gjeld		36 671 736	37 104 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	17	36 375 806	36 876 520

Sted: _____, dato: _____

Ørjan Helmersen
Styreleder_____
Vigdis Olsen
Styremedlem_____
Olav Sørensen
Styremedlem_____
Dagfinn Nikolaisen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 438 847	1 160 466
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	527 440	929 969
Tilbakeføring avskrivninger	15 748	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-188 981	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-204 503	-315 251
Andel avdrag IN-lån	-296 211	-336 337
B. Årets endringer disponible midler	-146 506	278 381
C. Disponible midler UB	1 292 341	1 438 847
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 588 271	1 666 420
- Kortsiktig gjeld	-295 930	-227 574
Disponible midler	1 292 341	1 438 847
- Øremerket fremtidig vedlikehold	150 000	150 000

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 550	2 550
Sum	2 550	2 550

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 09.03.23. - 20.03.24..

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	8 400	8 400
Sum	8 400	8 400

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 006	10 113
Sum	11 006	10 113

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	34 762	30 513	32 374	33 832
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 000	2 625	0	11 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 600	7 494	7 755	7 850
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	12 330	20 249	19 406	12 737
6780 Heis	22 399	14 089	35 000	35 000
6780 Kabel-tv/internett	190 142	172 512	172 512	196 002
Sum	276 233	247 482	267 047	296 421

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	13 000	7 974
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	63 697	13 452
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	61 398	3 633
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 000	0
Sum	148 094	25 058

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	152 528	136 189
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 297	3 609
Sum	154 825	139 798

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	99 857	48 533	72 450	125 757
6320 Renovasjon	106 458	104 801	116 810	129 601
7760 Eiendomsskatt	233 077	177 695	174 598	233 077
Sum	439 392	331 029	363 858	488 435

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	863	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	100
6890 Annen kontorkostnad	805	899
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	140
7420 Gave, fradragsberettiget	2 657	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 215	3 486
7740 Øredifferanser	143	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 162	968
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	138
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 100	35 585
Sum	10 820	41 316

Note 10 - Andre driftsmidler

	El- bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	188 981
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	188 981
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 748
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	173 233
Årets avskrivninger :	15 748
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt for kr 1 650 000,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris	37 064 002
Bokført verdi pr. 01.01	37 064 002
Årets rehabilitering/ påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	37 064 002

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 342 268	1 463 765
Sum	1 342 268	1 463 765

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 363 929	2 583 960
Annen egenkapital	527 440	779 969
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	150 000	150 000
Egenkapital pr. 31.12	4 043 769	3 516 329

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

Beløp som blir avsatt på posten(e) «Avsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning Maling/vinduslister/kled	
Lånenummer:	16367941913	16365002405
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2038	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	10 903 123	700 000
Lånesaldo 01.01:	4 176 342	635 264
Avdrag i perioden:	183 904	20 599
Lånesaldo 31.12:	3 992 438	614 665
Saldo 5 år frem i tid:	2 878 457	494 898
Andelssaldo 01.01:	6 726 782	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	296 211	0
Andelssaldo 31.12:	6 430 570	0
Sum pantegjeld for lån:	10 423 009	614 665

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	602 145	1 204 290
	4	481 717	1 926 868
	1	386 207	386 207
	1	351 266	351 266
	1	341 052	341 052
	1	28 532	28 532
	7	27 980	195 860
	4	27 980	111 920
	2	22 384	44 768
	1	16 337	16 337

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 3 373 355,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	24 078 134
2281 Borettsinnskudd garasje	1 260 000
Sum	25 338 134

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 36 375 806,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 38 714 002,-

Resultat og balanse med noter for Tidemands Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tidemands Brygge Borettslag

Styreleder	Ørjan Helmersen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Olav Sørensen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Vigdis Olsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Dagfinn Nikolaisen (sign.)	04.03.2025



Til generalforsamlingen i Tidemands Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tidemands Brygge Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG Bodø

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 22:01:33 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedtekter

for **Tidemands Brygge Borettslag** org. nr. 982 562 953

tilknyttet **Boligbyggelaget Nobl**

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.10.2000, endret 30.06.08, sist endret 02.07.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tidemands 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 **VÅGAN** kommune og har forretningskontor i **VÅGAN** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl 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.

(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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

(6) 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 framtrædende 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:

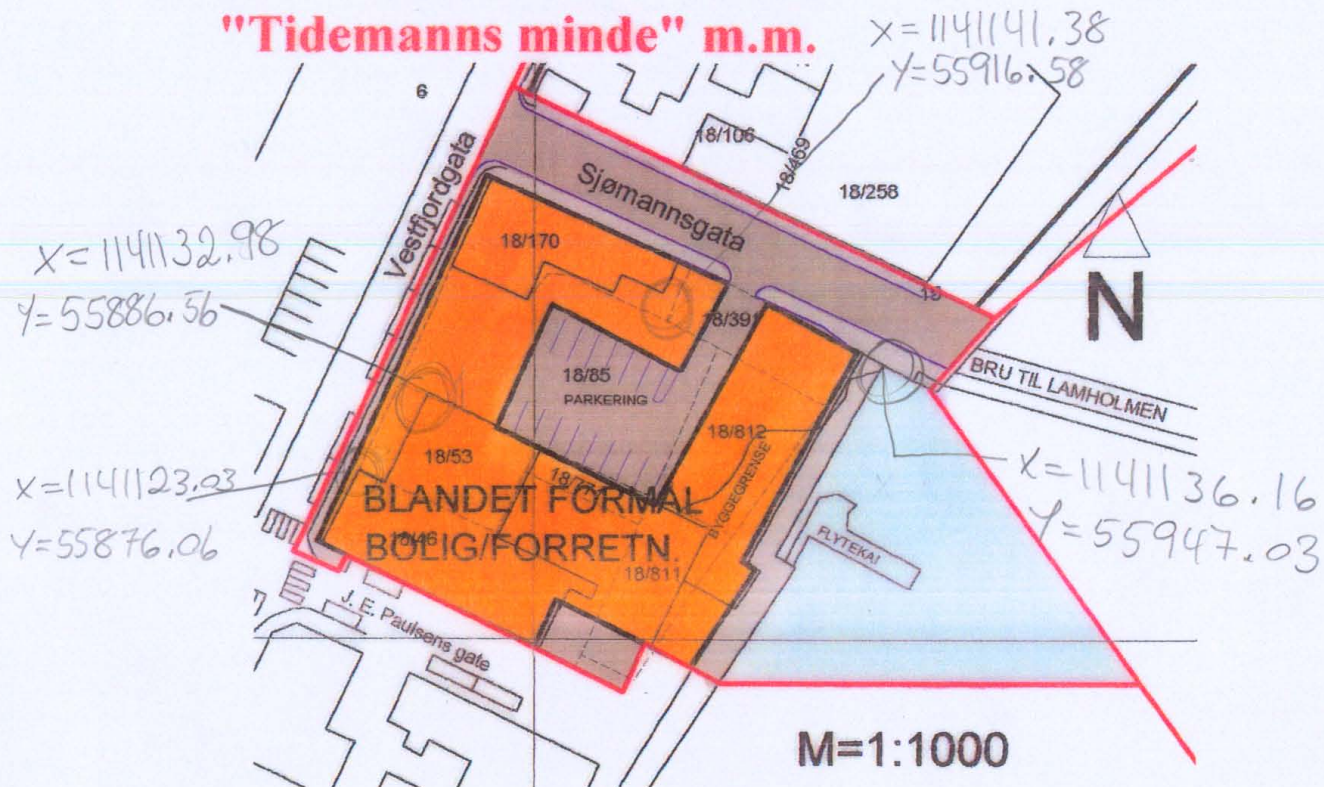
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

REGULERINGSPLAN FOR

"Tidemanns minde" m.m.



TEGNFORKLARING

Reguleringsformål iht plan- og bygningslovens §25

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Fritidsboliger
- Forretning/kontor
- Industri
- offentlige bygninger
- Allmennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- Jordbruk
- Skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFF.)

- Kjørevei, parkeringsplass
- Fortau, gang-/sykkelvei
- Havn/småbåthavn
- Annet trafikkareal

4. FRIOMRÅDER

- Park, lekeplass
- Friområde i sjø/vann

BLANDET FORMÅL

- 1. BOLIG 2. FORRETNING/KONTOR

SAKSBEHANDLING IHT PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

1.gangsvedtak i bygningsrådet

27.10.94, sak 94/0141

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden

17.11.-17.12.94

Andre gangs vedtak i bygningsrådet

09.02.95, sak95/0023

Vedtatt av kommunestyret i Vågan

15.03.95, sak 95/0020

Jnr 94/04615

Plan nr. 101

GENERELT

- Planen er en endring av Svolvær Byplan av 1925
- Planen består av plankart i M=1:1000 samt disse bestemmelser

reguleringsbestemmelser

§1 OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL

- 1.1 I dette området kan det oppføres bygninger for boligformål eller forretnings- (kontor-) formål i kombinasjon eller separat.
- 1.2 **BYGGEHØYDER**
 Bebyggelse langs Vestfjordgata kan ikke ha mønehøyde over cote 17,0 (NGO) eller gesimshøyde over cote 14,5. For bygg langs kaipromenaden er tilsvarende verdier hhv cote 14,5 og 12,0.
 For bebyggelse langs J.E. Paulsens gate skal bygningsmassen utformes slik at en får en naturlig overgang mellom nevnte ytterpunkter hva gjelder høyder og proporsjoner.
- 1.3 **BEBYGD AREAL**
 Bebygd areal (BYA) må samlet ikke overstige 80% av det totale byggeområdet.
- 1.4 Bygning(er) langs kaipromenaden skal orienteres slik at gavlvegg vender mot sjøen ("bryggestil")
- 1.5 **BYGGELINJER**
 Byggelinje mot offentlig vei skal sammenfalle med formålsgrense.
- 1.6 **TAKFORM**
 Alle bygninger skal ha saltak med minst 22 graders fall.

§2 TRAFIKKFORMÅL

- 2.1 Sentralt i planområdet skal det avsettes parkeringsplass for minst 16 biler (PBE).
- 2.2 Utenfor kaifronten kan det utlegges flytekai i et omfang som bestemmes av havnemyndighetene.

Teknisk etat 03.10.94, RW

KOMMUNESTYRET I VÅGAN

Jnr. 94/04615

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har kommunestyret i Vågan vedtatt reguleringsplan for

"TIDEMANNNS MINDE" I SVOLVÆR
 med tilhørende bestemmelser på møte den 15.03.95 under sak 95/0020

VÅGAN KOMMUNE

Steinar Mølvik
 STEINAR MØLVIK,
 ordfører

Kjell E. Egeen
 KJELL E. EGÉEN
 teknisk sjef

FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 21-10, 1. ledd

Søker/tiltakshaver

Lofoten Boligbyggelag/ Tidemanns Brygge
Borettslag

Adresse

Postboks 33
8301 SVOLVÆR

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Sjømannsgata 4	Gnr. 18	Bnr. 85	Festenr.	Seksjonsnr. 1 og 2
--------------------------------------	------------	------------	----------	-----------------------

Arbeidets art

Byggets art

Forretning/bolig

Behandl./vedtak

Politisk/
Bygningsmyndigheten delegert

Vedtaks dato

28.02.01
10.01.02

Saksnr.

049/01
002/02

Ferdigattesten gis etter anmodning - og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 19.08.14. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:

Boligeier bekrefter at alle vilkår i midlertidig brukstillatelse utstedt 11.02.03 og 21.07.03 er etterkommet.

Lofoten bbl bekrefter herved at følgende punkter i midlertidig brukstillatelse fra 11.02.2003 er fullført:

1. Næringslokaler i underetasjen er fullført.
2. 2. stk. leiligheter i 1. etasje mot vest og 4 stk. leiligheter i 4. etasje mot øst er fullført.
3. Kjøkkeninnredninger og baderomsutstyr er ferdig montert.
4. 13. stk. balkonger er fullført.
5. Dørhåndtak er montert på plass etter at balkonger er fullført.
6. Det er innbetalt kr. 45.000,- for frikjøp av 3. stk. parkeringsplasser.

Sted og dato:

SVOLVÆR 25.08.14

Stempel og underskrift:

VÅGAN KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPMÅLING*Colvin Aarnødt*

Kopi sendes til:

Navn


Adresse

Kommune  VÅGAN KOMMUNE 8305 SVOLVÆR	Midlertidig brukstillatelse		
	Saksnr 01/00509	Løpenr 1893/03	
	Eiendom/byggested Sjømannsgt., Svolvev		
	Gnr 18	Bnr 85	Festenr

Ansvarlig søker (navn og adresse) AS Nord-Ing Kløverv. 15 9016 Tromsø	Tiltakshaver (navn og adresse) Svolvev Boligbyggelag Postboks 33 8301 Svolvev
--	--

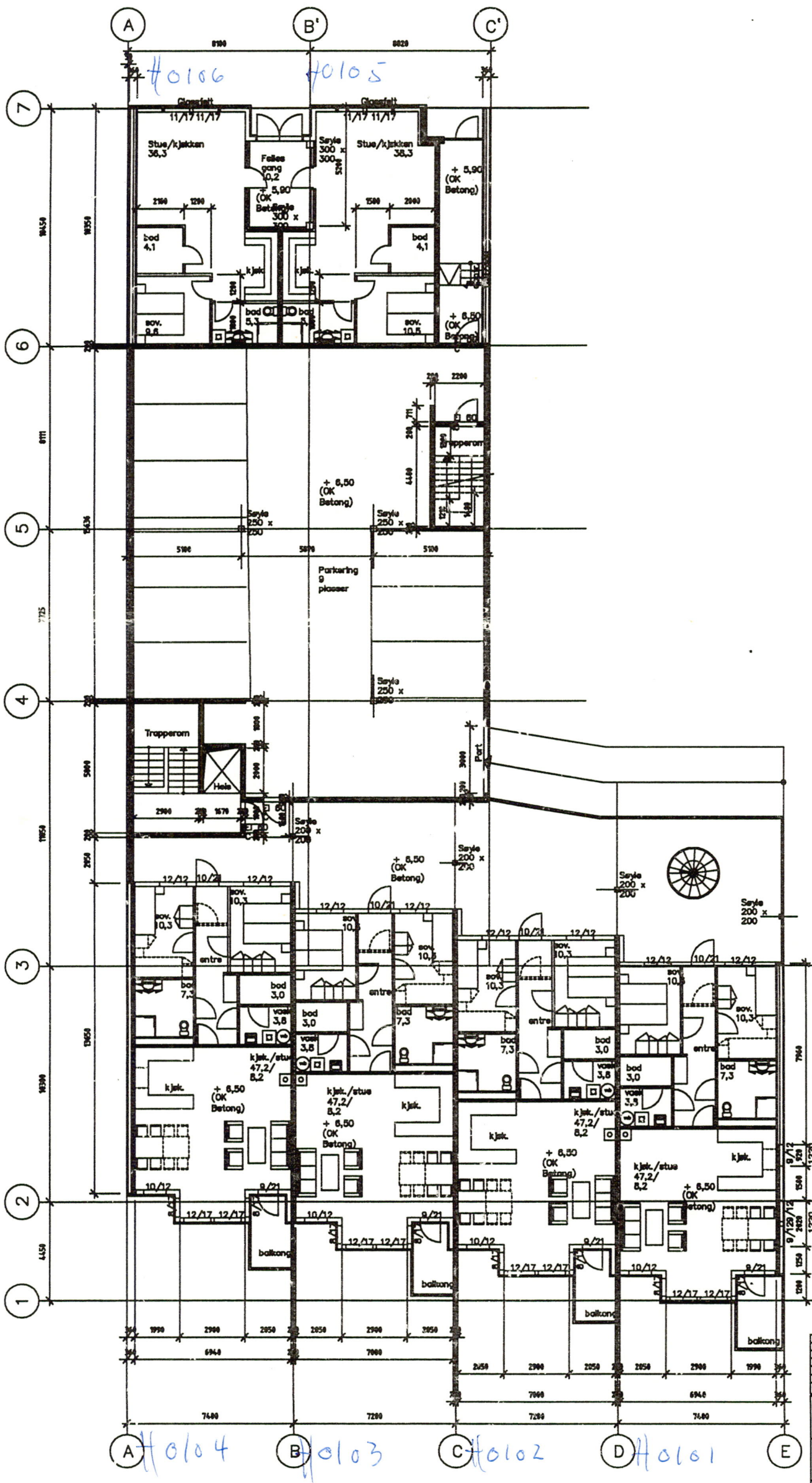
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg, forretnings-/boligbygg		
Tillatelsen omfatter U, 1., 2. og 3. etasje		
Vedtak fattet av Hovedutvalg for næring plan og utvikling/Bygningsmyndighet	Vedtak dato 28.02.01/10.01.02	Saksnr 049/01 / D-002/02
Merknader Følgende gjenstår: <ol style="list-style-type: none"> 1. Næringslokale i underetasje 2. Innredning av 2 stk. leiligheter i 1. etasje mot vest og 4 stk. leiligheter i 4. etasje mot øst 3. En del kjøkkeninnredning og baderomsutstyr gjenstår 4. 13 stk. balkonger mot øst er ikke montert 5. Dørhåndtak/lås må fjernes fra balkongdørene før bygget tas i bruk, inntil balkongene er montert. 6. Frikjøp av 3 stk. parkeringsplasser á kr. 15.000,-. 		

Vilkår		
1 - 2	Utføres innen	15.05.03
3 - 4	"	15.03.03
5	Skal være utført før bygget tas i bruk, inntil balkongene er montert!	
6	Utføres innen	Ferdigattest

Underskrift		
Sted Svolvev	Dato 11.02.2003	Stempel/underskrift  Kari Fauske

VÅGAN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Kopi til	
A/S Nord-Ing	Kløverveien 13, 9016 TROMSØ
Betong & Entreprenørsenteret AS	Pb. 134, 8309 KABELVÅG



Alle koter gjelder ok ferdig betong!

Sjømannsgata Borettslag SVolver		05.03.2002	
PLAN 1. ETASJE		Tore Nordby	
NORD-ING AS		1:100	
Rådgivende Ingeniører Karevågen 13, 8016 Tromsø Tlf 776 18880		935 201	



Vågan Kommune

Adresse Rådhuset, 8305

Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM S6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 85

Adresse: Sjømannsgata 4, 8300 SVOLVÆR

Referanse: 101260007

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vannmåler
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 27.02.26 Side 1 av 3

Tidemands Brygge Borettslag	Vår ref.: 241/103
Sjømannsgata 4	Type: Tilknyttet Borettslag
8300 SVOLVÆR	Eiere: Øyvind Østeig, Monica Østeig
Organisasjonsnr: 982 562 953	Andelsnr: 103

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 816

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag Lån 3	2 590
	Renter Lån 2	113
	Drift/vedlikehold	5 752
	Avdrag lån 2	92
	Renter Lån 3	2 269

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	572 959	Gjeld siste årsoppg.:	572 959
Klient ajourf. lån:	10 504 065,35	Klient gj. s. årsoppg.:	3 406 492

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365002405, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 27.02.2026: 592 839

Andel av saldo: 26 987

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2042)

Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes. IKKE IN-ORDNING PÅ DETTE LÅNET

Lånenummer: 16367941913, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51.04

Saldo per 27.02.2026: 2 813 654

Andel av saldo: 545 973

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2038)

Flytende rente

To mulige IN-innbetalinger pr.år (10 juni og 10 des)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ørjan Helmersen

Adresse: Sjømannsgata 4

Postnr/-sted: 8300 SVOLVÆR

Telefon: Mob.: +4790038136

E-post: TidemandsBryggeBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	73 248	Gjeld:	572 959	Andre inntekter:	1 930
		Utgifter:	32 135		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	103	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 27.02.26 Side 2 av 3

Tidemand's Brygge Borettslag	Vår ref.:	241/103
Sjømannsgata 4	Type:	Tilknyttet Borettslag
8300 SVOLVÆR	Eiere:	Øyvind Østeig, Monica Østeig
Organisasjonsnr: 982 562 953		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2003
Gårds/bruksnr: 18/85
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP588657

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0103
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms	P-rom	95
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysingsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Areal er ikke oppgitt pga. manglende data.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Boligselskapet har noen garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Kontakt styret for informasjon.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 27.02.26 Side 3 av 3

Tidemands Brygge Borettslag

Vår ref.: 241/103

Sjømannsgata 4

Type: Tilknyttet Borettslag

8300 SVOLVÆR

Eiere: Øyvind Østeig, Monica Østeig

Organisasjonsnr: 982 562 953

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tidemands Brygge Borettslag torsdag 04.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl v/ Øyvind Myrland valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/ Øyvind Myrland valgt til referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder Ørjan Helmersen valgt til protokollundertegner

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 7

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 7

Tilstede fra Nobl: Øyvind Myrland

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Tidemands Brygge Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14:00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Tidemands Brygge Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Øyvind Myrland (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Øyvind Myrland (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Ørjan Helmersen (sign.)	08.12.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tidemands Brygge Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - Nobl, Skolegt.6, Svolvær.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Øyvind Myrland
Følgende ble valgt som møteleder: Øyvind Myrland

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Øyvind Myrland

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ørjan Helmersen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 9
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 9

Tilstede fra Nobl: Øyvind Myrland

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 50.000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 50.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2024

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

- Ørjan Helmersen, på valg

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Ørjan Helmersen, valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlem

- Vigdis Olsen, på valg

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Hege Schultz Eilertsen, velges for 2 år

4.3 Valg av varamedlem

- Per Vasshaug, på valg

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Per Vasshaug, velges for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Ørjan Helmersen, valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Dagfinn Nikolaisen, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Olav Sørensen, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Hege Schultz Eilertsen, valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Per Vasshaug, valgt i 2025 for 1 år

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Varmepumpe andel 301

Ønsker å få utredet muligheten for å få installert varmpumpe hos andelsnr 301 (Anne Brith Schultz).

Ønsker å bruke Polarkraft sin installatør for befarung.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Andel 301 gis rett til å igangsette befarung for innstallering av varmpumpe ihht. borettslagets retningslinjer.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17:22

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Tidemands Brygge Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Myrland (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Øyvind Myrland (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Ørjan Helmersen (sign.)	27.03.2025

- TEGNFORKLARING**
- Kommuneplan-Begynnelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)**
- Betyggesse og anlegg - nåværende
 - Boligbetyggesse - nåværende
 - Boligbetyggesse - fremtidig
 - Fritidsbetyggesse - nåværende
 - Sentrumsformål - nåværende
 - Sentrumsformål - fremtidig
 - Kjøpesenter - nåværende
 - Tjenestepeng - nåværende
 - Fritids- og turistformål - nåværende
 - Fritids- og turistformål - fremtidig
 - Næringsbetyggesse - nåværende
 - Næringsbetyggesse - fremtidig
 - Istretsanlegg - nåværende
 - Andre typer betyggesse - nåværende
 - Andre typer betyggesse - fremtidig
 - Utseppholdsanlegg - nåværende
 - Utseppholdsanlegg - fremtidig
 - Grav og urnelund - nåværende
 - Kombinert betyggesse og anleggsformål - nåværende
 - Kombinert betyggesse og anleggsformål - fremtidig
- Kommuneplan-Samløpingsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)**
- Samløpingsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
 - Samløpingsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
 - Veg - nåværende
 - Veg - fremtidig
 - Havn - nåværende
 - Havn - fremtidig
 - Parkering - nåværende
 - Parkering - fremtidig
 - Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
- Naturområde - nåværende
 - Turdrag - nåværende
 - Florområde - nåværende
 - Flor - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk - natur- og friluftformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)**
- Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift - nåværende
 - LNFR-areal - nåværende
 - LNFR-areal - Spredt bolig-, fritids- og næringsbetyggesse - nåværende
 - LNFR-areal - Spredt boligbetyggesse - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner - nåværende
 - Ferdseil - nåværende
 - Simabåthavn - nåværende
 - Simabåthavn - fremtidig
 - Fiske - nåværende
 - Friluftsområde - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
- Faresone - Ras- og skredfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspennkabler)
 - Sikringsone - Andre sikringsoner
 - Anglthensynsoner - Hensyn friluftsliv
 - Anglthensynsoner - Hensyn landskap
 - Anglthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
 - Infrastruktursoner - Kon. vedvarende infrastruktur
 - Båndlegging etter by- og kulturminner - nåværende
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)**
- Faresone grense
 - Sikringsonegrense
 - Anglthensynsgrense
 - Infrastrukturgrense
 - Båndlegginggrense
 - Detaileringgrense
 - Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
 - Planens begrensning
 - Grense for arealformål
 - Hovedveg - nåværende
 - Adkomstveg - fremtidig
 - Gang-isykkelveg - nåværende
 - Gang-isykkelveg - fremtidig
 - Gang-isykkelveg - nåværende
 - Gangveg - fremtidig
 - Turveg/turdrag - nåværende
 - Turveg/turdrag - fremtidig
 - Skilttekk - nåværende
- Abc: Kommune/delplan - påskrift

Basiskart er tegnet med svak gråttone

Kartegghvalger: Orginalformat utskrift i A0
 Kilde for basiskart: FKB
 Dato for basiskart: 07.02.2020
 Koordinatsystem: UTM sone 33 / EuroF89
 Høydegrunnlag: NN2000

0 50 100 150 200 250 m

Reguleringsplan
Kommuneplan Svulvær
 Vågan kommune
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Avskjult-ID: 295
 Forlagsside: Vågan kommune
 Kartprodusent: Vågan kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	KS-019/20	27.01.2020	VEN
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	FS-004/20	20.01.2020	VEN
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	FS-085/19	30.09.2019	VEN
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		29.04.2019	VEN
Konsekvensoppsett av planarbeidet		28.01.2018	
PLANEN UTARBEIDET AV: Vågan kommune	PLANSNR.	Dato	SAKSBEH.
	295	27.01.2020	VEN

Vann, avløp og vei gbn 1865-18/85, Sjømannsgata 4:

Vann:

- Offentlig nett
- Eiendommen har vannmåler

Avløp:

- Privat nett.
- Slamavskiller på eiendommen

Pålegg:

- Foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold

Adkomst:

- Offentlig

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Tidemanns Brygge Borettslag

**Torsdag 04.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring
gjennom Nobl sin portal Min side**

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra torsdag 4. desember kl. 12:00 til fredag 5. desember kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinær generalforsamling » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Tidemands Brygge Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

