Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sjøgata 6, 8400 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2010
Andelsnummer 7

Markedsverdi

1 650 000

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



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2143 **Eiendomsverdi ref nr:** WJ2555

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Leiligheten/seksjonen er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Leilighet/andel er blitt noen år, og fremstår med preg av bruksslitasje.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på leilighet/andel er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vindu i malt trekonstruksjon med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning.
Brannklasifisert hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon fra byggeår.
Verandadør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning.
Veranda i betongkonstruksjon, med utgang fra stue.

VÅTROM Gå til side

Våtrom fra 2006(byggeår).
Fliser på vegger og malte slette tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte med ventil i tak og tilluft via spalte i dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på kjøkken med parkett på gulv og malt strie på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og benkeplate i laminat. Halvintegrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast, utført som rør-i-rør system.
Stedvis vannledninger av kobber med åpen installasjon.
Synlige avløpsrør av plast, fra byggeår.
Boligen har mekanisk avtrekk, med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår i øvrige rom, utført med ventiler i vindu eller vegg samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Varmtvannsbereder er ca. 120 liter, fra 2023.
Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	50 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

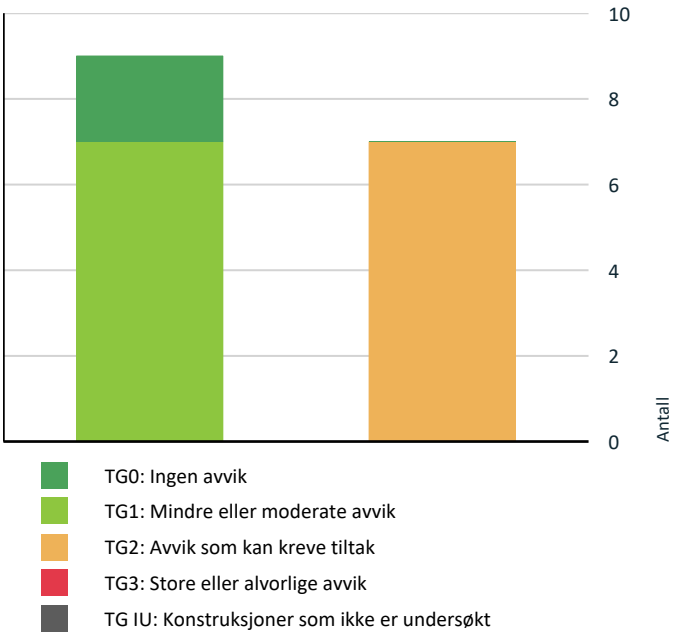
Boligbygg med flere boenheter

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Tilstandsrapporter for andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andelen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Forutsetning andel fellesgjeld iht. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling i Sortland Brygge Borettslag torsdag 13.11.2025 kl.18:00
1. SE-Byggservice AS sitt tilbud for utførsel av rehabilitering med kr. 22.206.390,- aksepteres.
2. Generalforsamlingen i Sortland Brygge Borettslag vedtar låneopptak inntil kr. 26.211.000,- i Sparebanken 1 Nord-Norge. Lånet skal gå til finansiering av rehabiliteringsprosjektet, jf. mottatt tilbud fra entreprenør.
Rammen omfatter også tilleggsleveranser, prosjektledelse og oppfølging hos Nobl Prosjekt, samt en avsetning til uforutsette kostnader.
Eksisterende lån i Sparebank 1 Nord-Norge med rest kr. 764.508,- refinansieres.
Lånets løpetid settes til inntil 40 år som annuitet.
3. Dersom banken krever prioritetsvikelse for innskuddsobligasjon kr. 21.506.826 for ny tinglyst obligasjon kr. 115.000.000,-, aksepteres dette. Pantet får prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.
Felleskostnadene økes i gj.snitt med kr. 3.305 pr. måned pr. andel når prosjekt igangsettes og låneopptaket effektueres.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Slokkeapparat er av eldre årgang.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med stedvis vedlikeholdsbehov, innvendige overflater, installasjoner og innredninger er i vesentlig grad fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i malt trekonstruksjon med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det mangler beslag over vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens ved påviste forhold ved innsettingsdetaljer er øket risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med følgeskader og økt vedlikeholdsbehov.
Beslagsløsning over vindu bør etableres.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklasifisert hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon fra byggeår.

TG 0 Verandadør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Verandadør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda i betongkonstruksjon, med utgang fra stue.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2006(byggeår).
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte slette tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss og manglende fugemasse i flisfuger i våtsone i dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fuger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning bak flisene.
Riss og manglende fugemasse kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til 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.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Terskel på gulv ved dusjdører bør fjernes.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone ved servant.

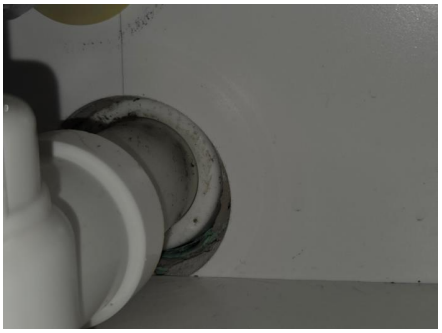
Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre svellskade i baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

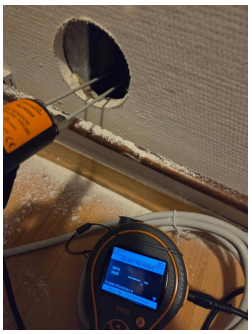
Avtrekksvifte med ventil i tak og tilluft via spalte i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater på kjøkken med parkett på gulv og malt strie på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og benkeplate i laminat. Halvintegrerte hvitevarer.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast, utført som rør-i-rør system. Besiktiget i rørskap på bad/vaskerom.
Stedvis vannledninger av kobber med åpen installasjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast, fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk, med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår i øvrige rom, utført med ventiler i vindu eller vegg samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er er registret heksesot i tak som er symptom på mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i leiligheten.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for heksesot, dårlig inneklima og mulige fuktskader over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

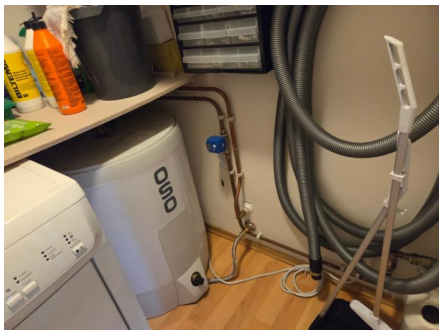
Varmtvannsbereder er ca. 120 liter, fra 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
Slokkeapparat er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
Slokkeapparat er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
50 m²/50 m²	Kr 1 650 000
Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig		
Kr 3 350 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		

Markedsverdi uten fradrag		**2 700 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 056 525
Konklusjon markedsverdi		**1 650 000**

Markedsvurdering
Sørvendt leilighet beliggende i boligkomplekset Sortland Brygge, i bygget lengst mot vest uten foranliggende tilsvarende bygninger.
Taksert leilighet innehar god intern beliggenhet i boligkomplekset, som endeleilighet mot vest og hovedfasade mot sør med fri og god utsikt mot sjø og fjell.
Beliggenhet midt i sentrum, like ved torget samt Sortland største kjøpesenter, gjør at det er kort gangavstand til alle fasiliteter i sentrum.

Leiligheten fremstår generelt med innvendig vedlikeholdsbehov.

Andel fellesgjeld vil øke fra dagens nivå i forbindelse med renovering av fasader iht. mottatte dokumenter. Andel fellesgjeld iht. innkalling til ekstraordinær generalforsamling 13.11.2025 forutsettes korrekt og legges til grunn ved vurdering av markedsverdi.
Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjempenhøy 15 ,8400 SORTLAND 50 m²	2021	2 sov	26-01-2025	3 700 000	**3 700 000**		3 700 000	**74 000**
2	Sjøgata 6 ,8400 SORTLAND 66 m²	2006	2 sov	13-04-2023	3 490 000	**3 700 000**		3 700 000	**56 061**
3	Sjøgata 4 ,8400 SORTLAND 50 m²	2006	1 sov	25-03-2025	1 800 000	**2 000 000**	692 447	2 692 447	**53 849**
4	Sjøgata 6 ,8400 SORTLAND 63 m²	2006	2 sov	03-01-2023	2 550 000	**2 300 000**	912 233	3 212 233	**50 988**
5	Sjøgata 20 ,8400 SORTLAND 56 m²	2018	1 sov	26-10-2021	2 920 000	**2 800 000**		2 800 000	**50 000**
6	Sjøgata 8 ,8400 SORTLAND 48 m²	2006	1 sov	29-10-2024	1 750 000	**1 650 000**	711 315	2 361 315	**47 226**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Månedlig avgift til borettslaget. Avgift inkluderer renter og avdrag samt fellesutgifter.	Kr.	109 500
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**115 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	**2 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

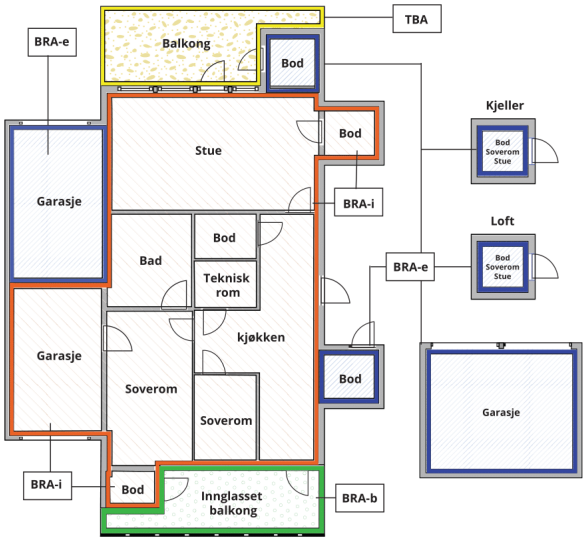
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

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

Kommentar

Andelen har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles garasjeanlegg.
Det er fremlagt strøm for fremtidig montering av lademulighet for elbil ved parkeringsplassen. Areal er iht. retningslinjer ikke medtatt.
Andelen er tillagt bod på parkeringsplan. Denne er iht. retningslinjer ikke medregnet i de oppgitte arealer. Gulvflate er ca. 5 kvm.

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

Kommentar: Det er utført utvendig renovering av fasader i regi av borettslaget.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Kristoffer Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sjøgata 6

Hjemmelshaver
Sortland Brygge Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Sortland Brygge Borettslag	986007458	H0102	Boligbyggelaget Nobl	Kristoffer Knudsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
7	100	378 749	1 056 525 *13.11.2025*

Kommentar
Forutsatt andel fellesgjeld etter utført tiltak med renovering av fasader. Andel gjeld iht. innkalling til ekstraordinær generalforsamling 13.11.2025.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 1. etasje, i en av de to fremste byggene som boligkomplekset Sortland Brygge består av, med sjø helt til kaikanten like foran blokken.
Gjeldende leilighet har god intern beliggenhet i borettslaget, som endeleilighet mot vest og med hovedfasade mot sør, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: 2001175
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Sørøstre del av Kvartal 12
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 21.06.2001
Lovreferanse: PBL 1985

Reguleringsformål
Planidentifikasjon: 2001175
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Formål: Blokkbebyggelse

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

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

Bebyggelsen

Leilighet/andel i boligblokk.
Bygningen er i offentlige register registrert som "Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg".
Sortland Brygge består av 3 boligblokker med til sammen 38 leiligheter, byggeår 2006.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	19.08.2026		Fremvist	1	Nei
Situasjonskart	19.08.2026		Innhentet	1	Nei
Norges Eiendommer	19.08.2026		Innhentet	8	Nei
Statens Kartverk	19.08.2026		Innhentet	5	Nei
Fedigattest	24.04.2007		Innhentet	1	Nei
Tegninger	15.11.2004	Totalt sideantall for to dokumenter.	Innhentet	10	Nei
Innkalling ekstraordinær generalforsamling	13.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Protokoll ekstraordinær generalforsamling	13.11.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Sjøgata 6, 8400 SORTLAND

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjøgata 6	Sjøgata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

31.07.2017

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.

Kun eier / Kristoffer Knudsen har bodd i leiligheten siden kjøpsdato.

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 selger

Selger

Knudsen, Kristoffer

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

vannlekasje fra varmvannstanke. Vannskader fra hendelse på soveromsgulv. Varmvannstanke byttet, og nytt gulv på soverom. ca 3 år siden.

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

bytting av varmvannstanke

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS tec as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny isolasjon / panel på alle yttervegger. alle vindu / verandadør byttet / nytt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SE byggeservice

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

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Mugg / fukt i yttervegger / isolasjon.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mugg / fukt i yttervegger / isolasjon.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

SE byggeservice holder enda på med oppussing / renovering utvendig på nabo-byggning.

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

Skriv opplysningene her:

Vannskade soverom av lekasje på varmvannstanke. Skade reparert / nytt gulv.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kristoffer Knudsen	**2026-08-19**

Identification

Kristoffer Knudsen

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

Energiattest



Adresse **Sjøgata 6, 8400 SORTLAND**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337380**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19306658**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **2010**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 483 kWh**



Sjøgata 6, 8400 SORTLAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sjøgata 6, 8400 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 24.04.2007
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 90 03
Ref.: 07/~~59~~ 813

Deres dato:
Deres ref.:

Arkiv

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

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

Ferdigattest er gitt for:

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

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

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

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

Eventuelle merknader:

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

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

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland kommune 24.04.07	Ottar Skog

TEGN. WUJIAN 26.02.05

"ADRESSEKART"

ANBUD

PROSJEKTNR. 443

TEGNINGSNR. 000

ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk

TEGNET AV njk

ANSV. KONTROLLERENDE

SKALA 1:200

15.11.04

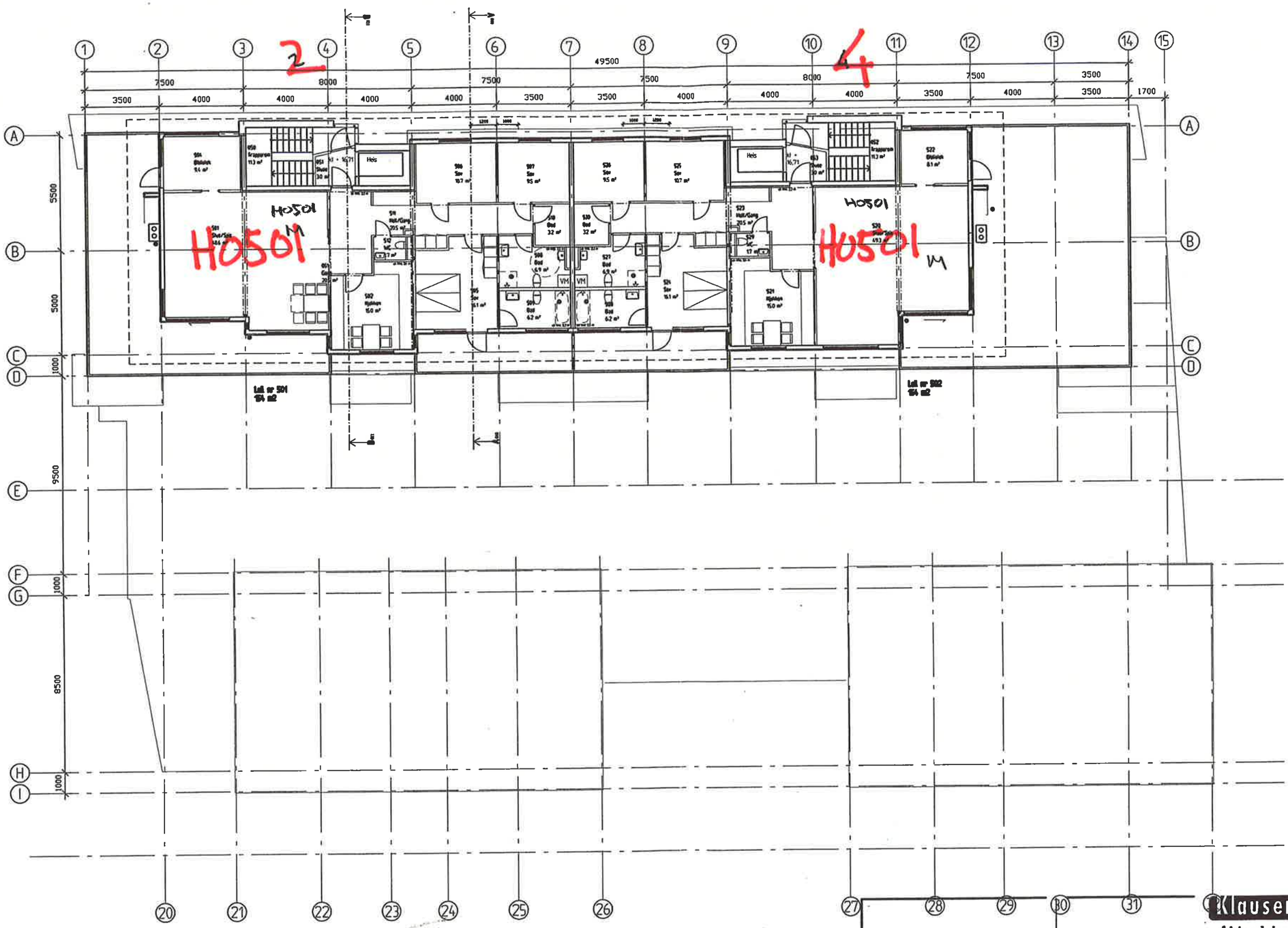
Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Plan 1 Hus 2 og 3
Plan Parkering



PROSJEKTNR. 443	ANSV. PROSJEKTERENDE njk	Klausengruppen as rådgivende ingeniører & arkitekter MNIF • MNAL	Strandgt. 31 8400 Sortland Tlf: 76112870 Fax: 76112878
TEGNINGSNR. 005	TEGNET AV njk	Sortland Brygge Steinsvik Hus	E-post: "fornavn"@klausengruppen.no
ENDR BET	ANSV. KONTROLLERENDE	Plan 5.etg	
SKALA 1:200	07.10.04		

TILBUDSTEGNING

PROSJEKTNR. 443

TEGNINGSNR. 001

ENDR BET

SKALA 1:200

ANSV. PROSJEKTERENDE njk

TEGNET AV njk

ANSV. KONTROLLERENDE

07.10.04

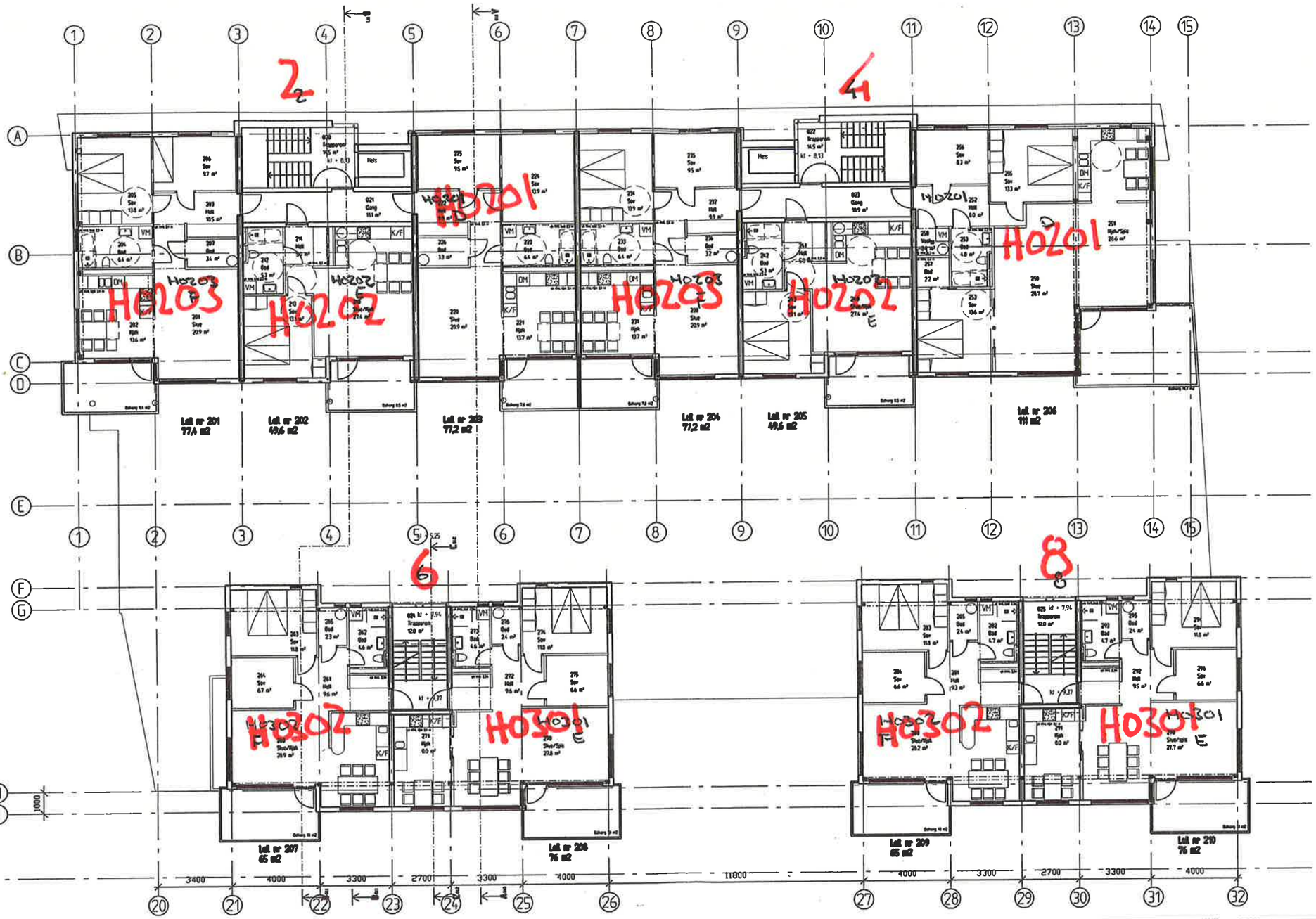
Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Plan 1.etg



ANBUD

PROSJEKTNR. 443

TEGNINGSNR. 002

SKALA 1:200

ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk

TEGNET AV njk

ANSV. KONTROLLERENDE

07.10.04

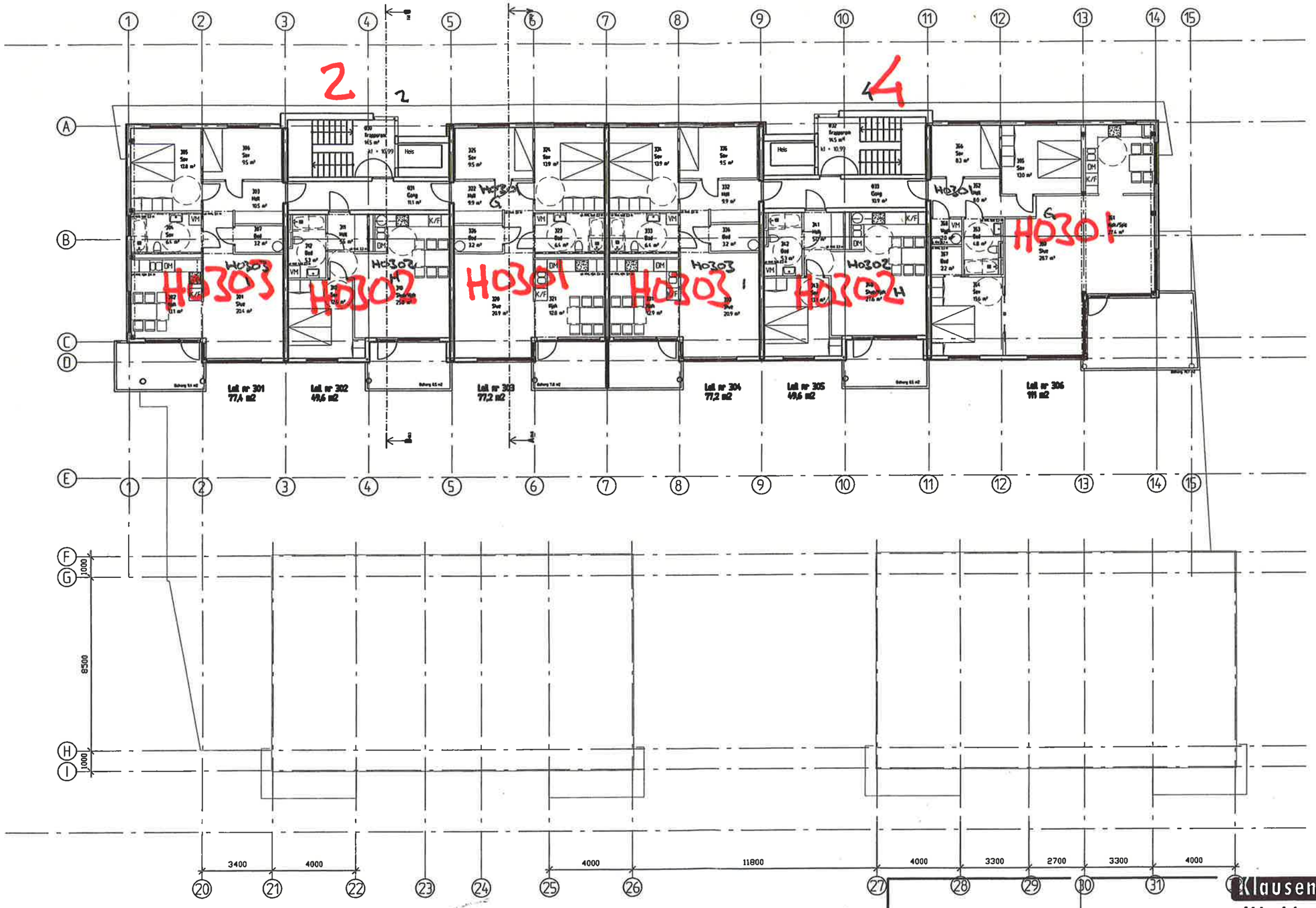
Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Plan 2.etg



Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge

Steinsvik Hus

Plan 3.etg

PROSJEKTNR. 443

TEGNINGSNR. 003

SKALA 1:200

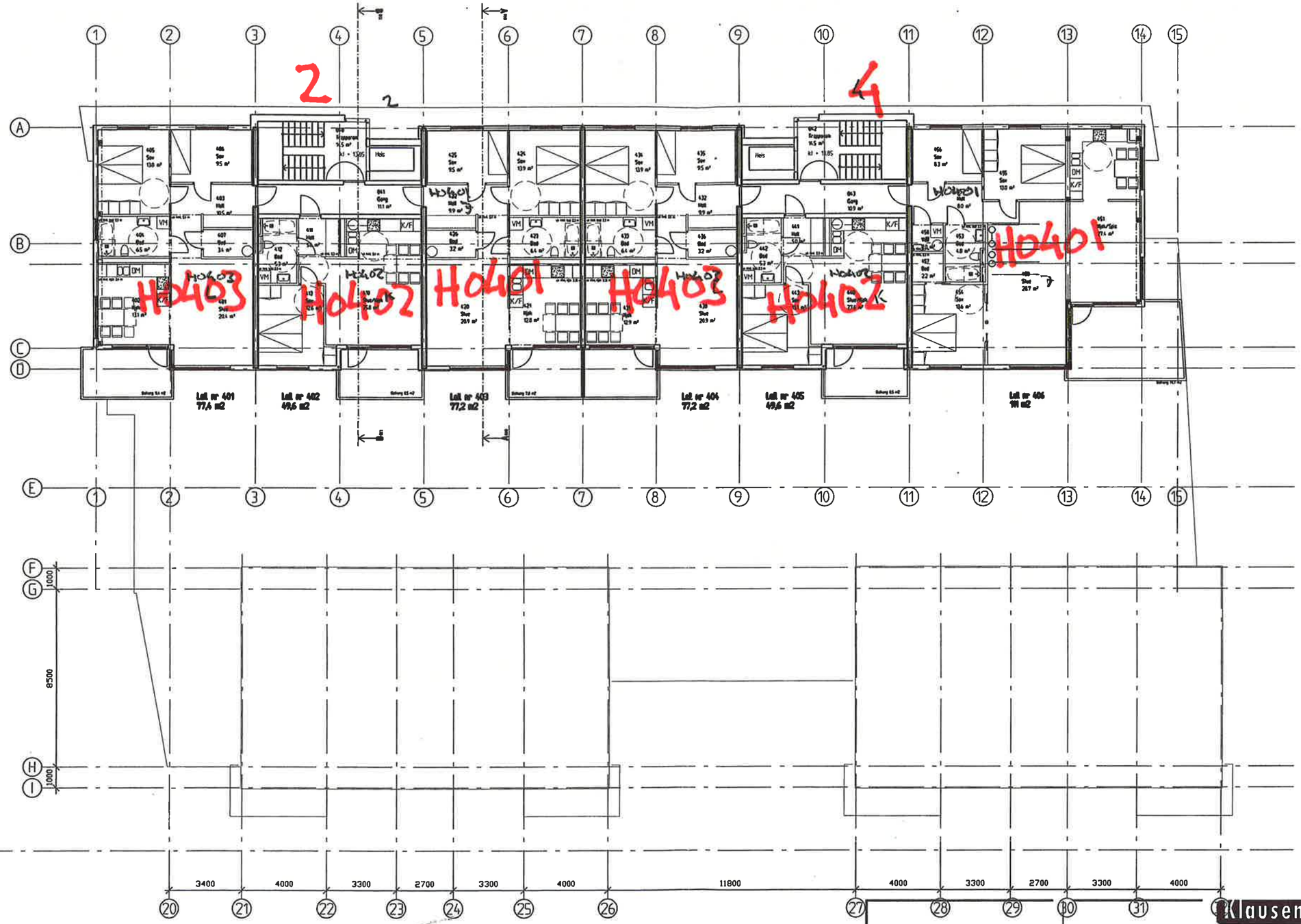
ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk

TEGNET AV njk

ANSV. KONTROLLERENDE

07.10.04



Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Plan 4.etg

PROSJEKTNR.	443
TEGNINGSNR.	004
SKALA	1:200
ENDR BET	
ANSV. PROSJEKTERENDE	njk
TEGNET AV	njk
ANSV. KONTROLLERENDE	
	07.10.04



SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet
26/11-04

BYGGEMELDING

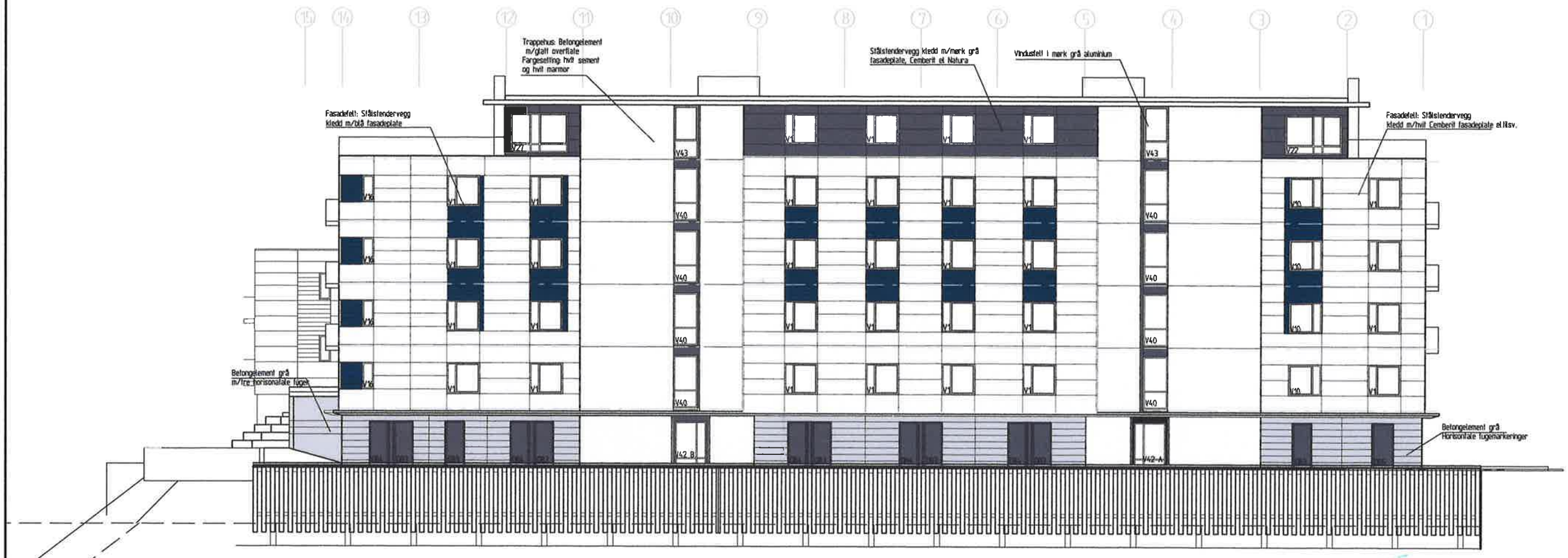
PROSJEKTNR. 443
TEGNINGSNR. 023
SKALA 1:200
ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk
TEGNET AV njk
ANSV. KONTROLLERENDE
15.11.04

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL
Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878
E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Fasade Øst



26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR. 443

TEGNINGSNR. 020

SKALA 1:200

ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk

TEGNET AV njk

ANSV. KONTROLLERENDE

15.11.04

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Fasade nord



SØRTLAND KOMMUNE
Fra Myndighet
26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR. 443

TEGNINGSNR. 022

SKALA 1:200

ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk

TEGNET AV njk

ANSV. KONTROLLERENDE

15.11.04

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Fasade sør Hus 2 og 3



SØRTLAND KOMMUNE
26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR. 443
TEGNINGSNR. 024
SKALA 1:200
ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE njk
TEGNET AV njk
ANSV. KONTROLLERENDE
07.10.04

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Sortland Brygge
Steinsvik Hus

Fasade Vest

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg.
Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendomspunkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

  Vurdering av punkt nr.2;
  Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).
  Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpepunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjøgata 6	H0102	15/2010	65	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN KRISTOFFER 100895*****	Eiendomsrett 1/1	C/O 007 SJØGATA 6 8400	Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	19306658		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	09.06.2006

2: Bygning 19306658: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 09.06.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	450
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	450
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

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

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	150	0	150	0	0	0
H02	2	150	0	150	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0

Borettslag

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

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	15/2010	2256.7	

Sjøgata 6

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

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

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Sortland videregående skole - Filial K...	10 min

Ladepunkt for el-bil

Polar kraft Sortland Storsenter	1 min
Skibsgården Senter	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

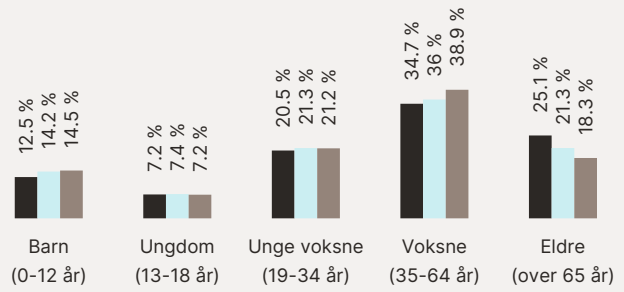
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lykkentreff barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	12 min 1 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

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

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

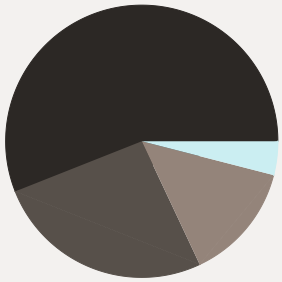
Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

Sortland idrettspark Fotball, friidrett	9 min 0.8 km
Sortlandshallen Aktivitetshall	11 min 0.9 km
Frisk Sortland	5 min
Feel24 Kjøpmannsgata	5 min

Boligmasse

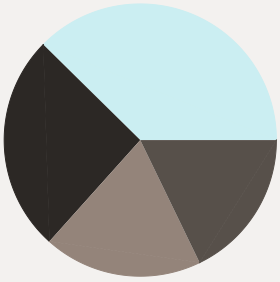


- 56% enebolig
- 4% rekkehus
- 14% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

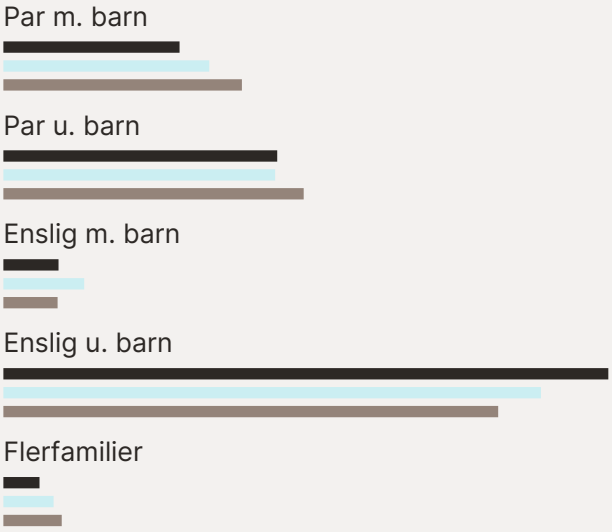
Sortland Storsenter	2 min
Apotek 1 Sortland	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

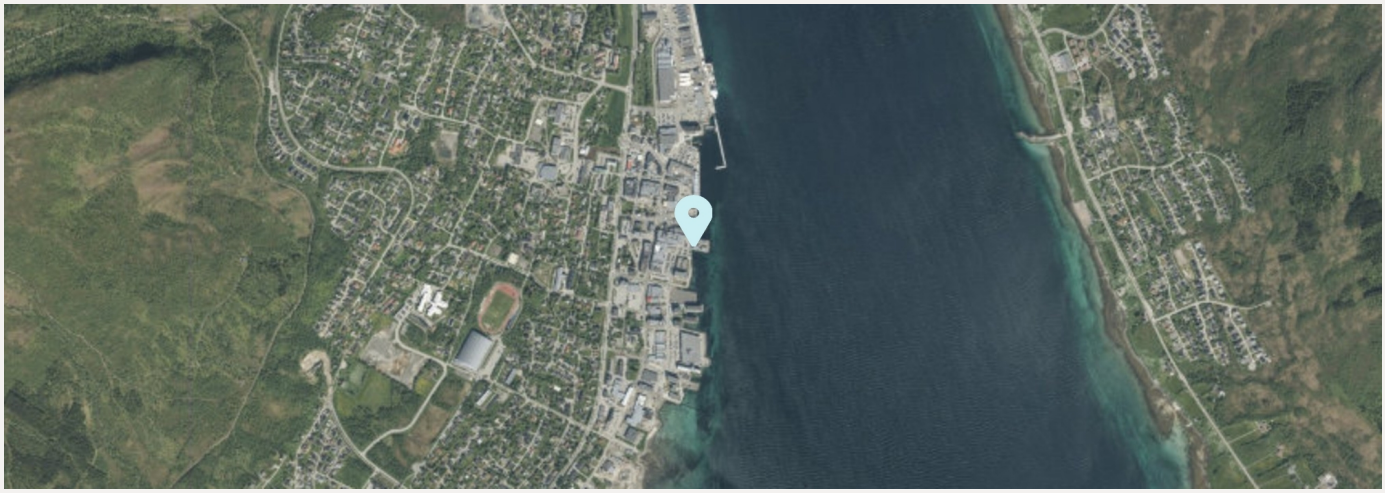
Familiesammensetning

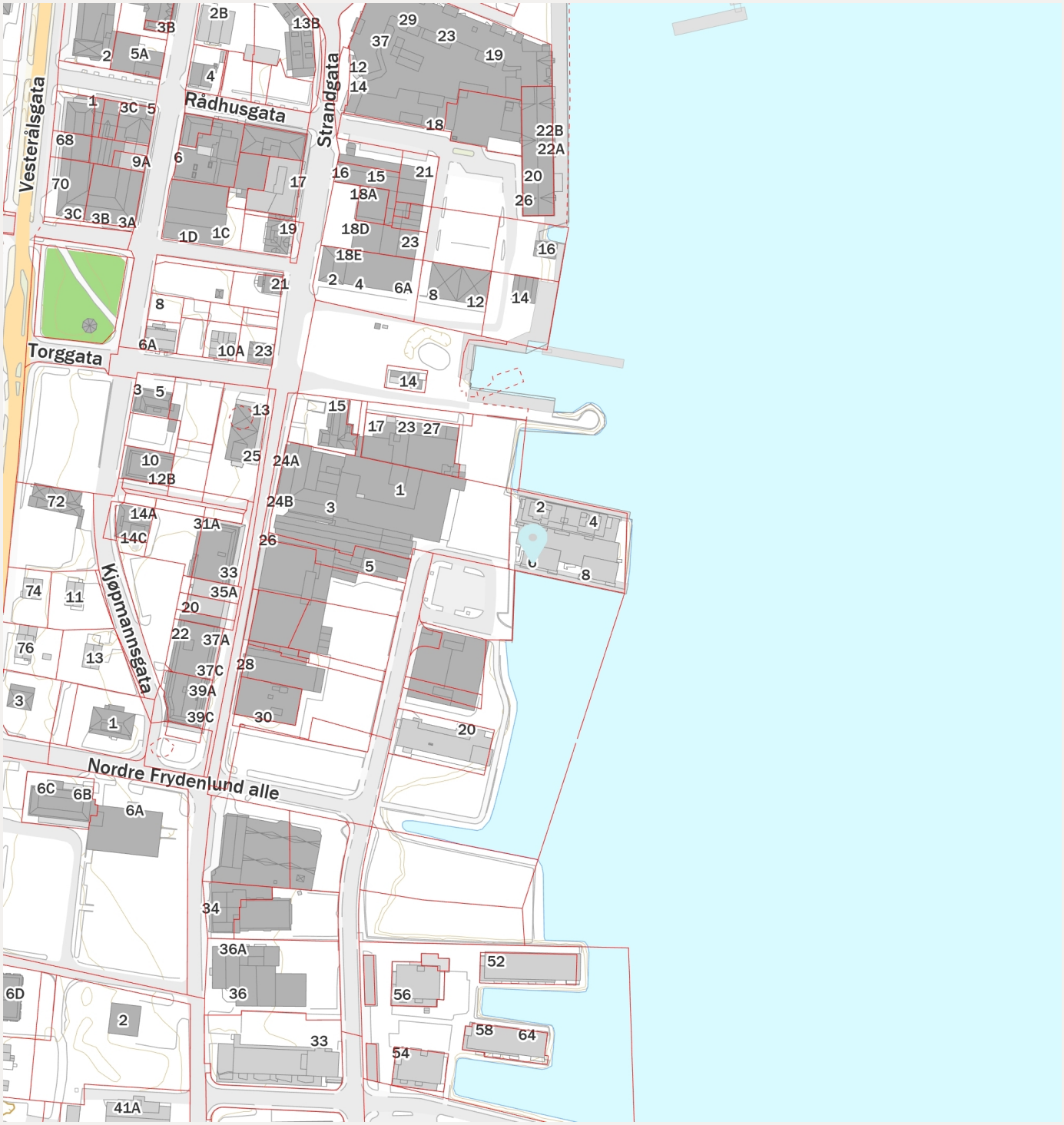


Sivilstand

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

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





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

Boligopplysninger:

Sortland Brygge Borettslag
Sjøgata 6
8400 SORTLAND

Vår ref.: 165/7
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Kristoffer Knudsen

Organisasjonsnr: 986 007 458 **Andelsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 125**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag Lån 3	1 886
	Drift/vedlikehold	2 770
	Avdrag lån 5	179
	Renter Lån 5	1 392
	Renter Lån 3	2 898

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	893 729	Gjeld siste årsoppg.:	647 283
Klient ajourf. lån:	50 747 952,76	Klient gj. s. årsoppg.:	18 635 187

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 47608085005, Sparebank1 Nord-Norge
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 5.53% pa.
Antall terminer til innfrielse: 325.988
Saldo per 28.08.2026: 17 167 232
Andel av saldo: 614 722
Første termin/første avdrag: 30.10.2023 (siste termin 30.08.2053)
3 mnd nibor + margin 0,9 %
Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 47608122741, Sparebank1 Nord-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 28.08.2026: 15 841 659
Andel av saldo: 279 008
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2065)
3mnd Nibor + margin 0,8 %
Rammelån, totalramme 26,970 MNOK. Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rudi Buschmann
Adresse:	Sjøgata 6
Postnr/-sted:	8400 SORTLAND
Telefon:	Mob.: +4741122454
E-post:	SortlandBryggeBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	647 283	Andre inntekter:	139
Annen formue:	0	Utgifter:	35 295		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	378 749

Boligopplysninger:

Sortland Brygge Borettslag
Sjøgata 6
8400 SORTLAND

Vår ref.: 165/7
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Kristoffer Knudsen

Organisasjonsnr: 986 007 458

7: Pålydende

Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006
Gårds/bruksnr:	15/2010
Bygningstype:	Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2260.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP5386741

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2006	Første innflytting:	30.06.2006	SSBnr:	H0102
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

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.

Boligopplysninger:

Sortland Brygge Borettslag
Sjøgata 6
8400 SORTLAND

Vår ref.: 165/7
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Kristoffer Knudsen

Organisasjonsnr: 986 007 458

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

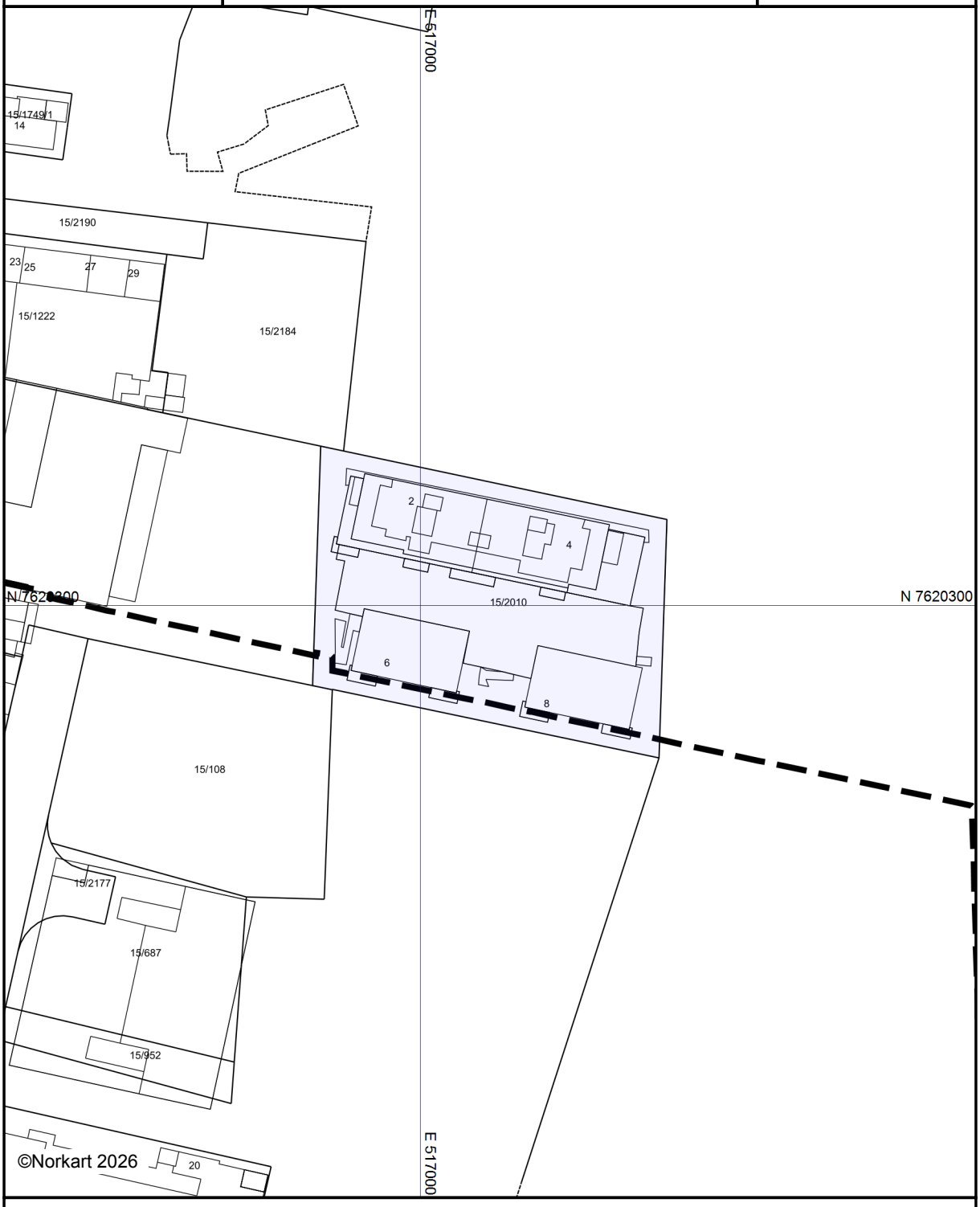
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2010
Adresse: Sjøgata 6
Utskriftsdato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

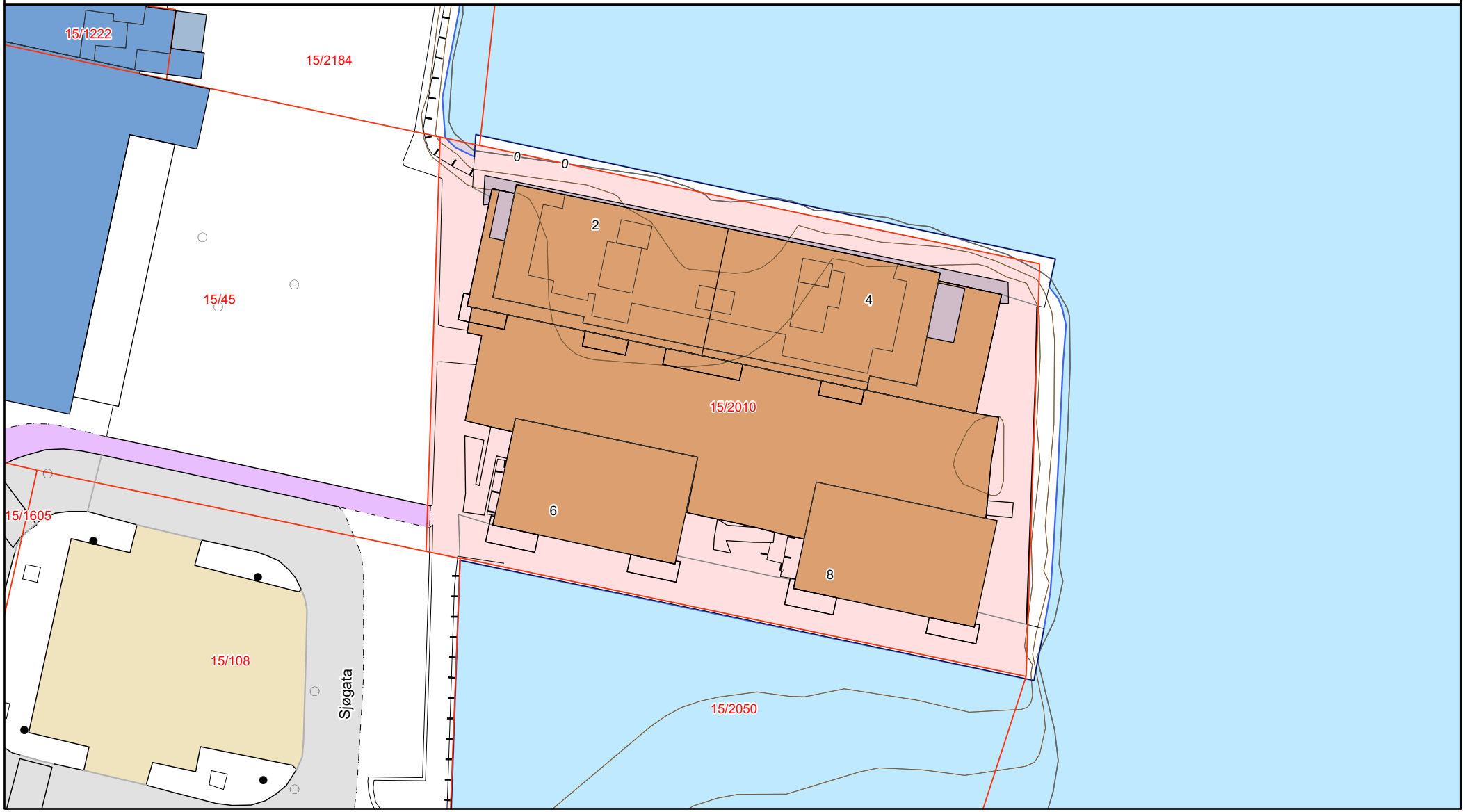
Planens begrensning

Oversiktskart

Adresse: **Sjøgata 8, 8400 Sortland**
Gnr/Bnr: **1870/15/2010/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2257 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 01.09.2026

N



Matrikkelkart

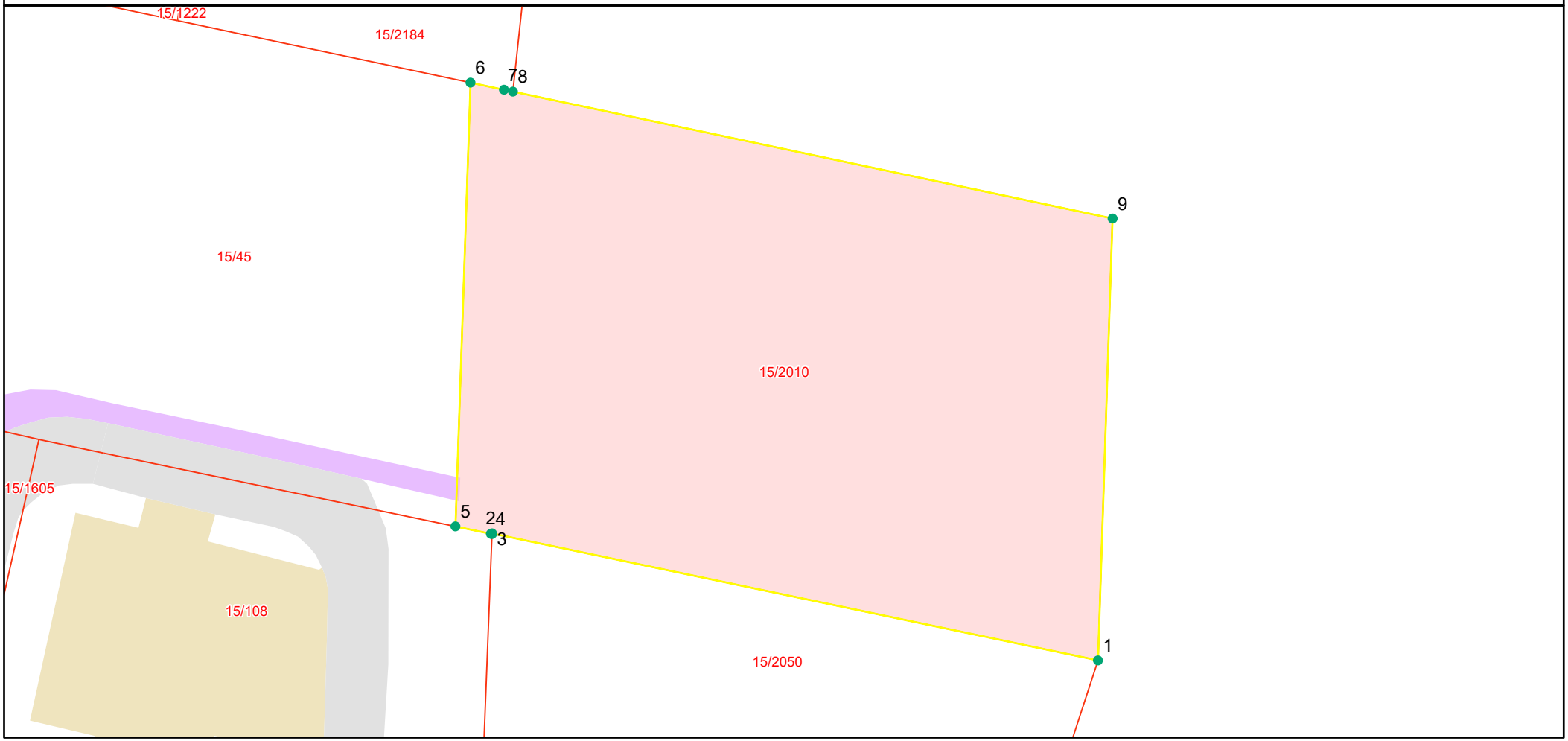
Adresse: **Sjøgata 8, 8400 Sortland**
Gnr/Bnr: **1870/15/2010/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2257 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 01.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2257 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7620274.92	517039.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	54.98	0
2	7620286.2	516985.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.06	0
3	7620286.14	516985.46	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	0.1	0
4	7620286.16	516985.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.22	0
5	7620286.82	516982.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	39.42	0
6	7620326.22	516983.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	3.04	0
7	7620325.59	516986.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0.82	0
8	7620325.42	516987.32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	54.43	0
9	7620314.15	517040.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	39.25	0