

Velkommen til

Landsåsveien 38B, 9407 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Landsåsveien 38B
9407 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-	**BRA/BRA-i**	122 / 97 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 651 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	845 223,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 496 313,-	**Byggeår**	1977
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 670,-		

Energimerke 

Velkommen til Landsåsveien 38B! En innholdsrik og betydelig oppgradert rekkehusleilighet over tre plan, med to verandaer og garasjeplass.

Dette er et hjem med en praktisk og familievennlig planløsning, beliggende i det etablerte nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad. I hovedetasjen finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning, et sosialt rom med plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra har du utgang til to separate verandaer. Underetasjen rommer en innbydende entré med god garderobeplass, to soverom og et flislagt bad. I kjelleren er det et praktisk, separat vaskerom og god lagringsplass i to boder. Området byr på umiddelbar nærhet til skog og mark, samtidig som det er kort vei til servicetilbud som Sjøkanten Senter og busstopp kun et minutt fra døren.

- Velkommen til påmeldingsvisning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Landsåsveien 38B, 9407 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 26 i Harstadbotn borettslag, org.nr. 954393054, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 495 223,-
Prisantydning	kr	2 650 000,-
Andel fellesgjeld	kr	845 223,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 496 313,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 496 313,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 670,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Renter: kr 3 560,-
- Grunnleie: kr 3 657,-
- Avdrag: kr 829,-
- Telenor TV og bredbånd: kr 624,-

Styret planlegger i 2026 asfaltering, arbeid med fiber/nett/TV, oppfølging av ytterdører og arbeid med uteområdet. De økonomiske konsekvensene av disse planene er ikke spesifisert.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 30.04.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 29 990 683,- pr 30-04-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94847191958
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 29 990 683,-
Andel av saldo: kr 845 223,-
Restløpetid: 134 terminer til innfrielse
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %
Merknad: 3 mnd nibor + margin 0,94

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 168 833,-

Borettslaget budsjetterer for 2026 et overskudd på kr 317 115,-

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning
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.

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning, og tilbyder er Klare Finans AS. Boligselskapet har også avtale om Forskutterte Felleskostnader.

Forretningsfører
Bonord
kf@bonord.no tlf. 98259116
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
Hovedetasje/2.etg: 39 m²,
Underetasje/1.etg: 40 m²,
Kjelleretasje: 18 m²

Garasje
Hovedetasje.: 25 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller

utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg med elektrisk portåpner. I tillegg er det gruset parkeringsplass foran garasjen. Det er ikke montert elbil-lader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 57, Bnr. 718, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 18 527 m². Areal er hentet fra opplysninger fra borettslaget. En terrasse/veranda på byggets østside krysser grensen mot naboeiendommen. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette forholdet.

Tomten er opparbeidet med felles plen og noen busker. Innkjørsel og felles vei med parkering fremfor garasje er gruset.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering mot grunnmur er skiftet år 2020. Ny drenering og isolering mot grunnmur år 2020.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er i forskalt betong fra byggeår.

Terrengforhold:
Felles tomt som er opparbeidet med plen og er med noen busker. Innkjørsel fremfor rekkehuset og felles vei med parkering fremfor garasje er gruset.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig stoppekrane inn til bygg er skiftet år 2025.

Borettslagets tomt er fellesareal. Den enkelte husstand er ansvarlig for stell av det uteareal som naturlig ligger inntil egen leilighet.

Byggeår
1977 ifølge kommunen. Byggeår for garasje er ca 2003, takstmann opplyser at byggeår er usikkert.

Innhold
Borettslagsleilighet i rekkehus over tre plan som består av følgende rom:

Hovedetasje/2. etasje
BRA-i 39 m²: Trapperom og stue/kjøkken.

Underetasje/1. etasje
BRA-i 40 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad og to soverom.

Kjelleretasje
BRA-i 18 m²: Trapperom, gang, vaskerom og to boder.

Leiligheten har to verandaer i hovedetasjen med et samlet areal på 15 m². I tillegg disponeres en garasjeplass i felles garasjebygg med et eksternt bruksareal (BRA-e) på 25 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.04.1975. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger for både boligen og garasjen.

Standard
Borettslagsleilighet fra 1977 med eldre, men tidvis oppgradert standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet i hovedetasjen ble oppgradert i 2015 og er i åpen løsning med stuen. Innredningen har fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Kjøkkenøy med integrert komfyr og platetopp. Ventilator i røroshette over platetopp og stekeovn. Spotter i tak skiftet i 2025. Gulv i laminat, vegger med malt vinyltapet, tak med malte takplater. Utgang til veranda fra kjøkkenet.

Bad:
Badet i underetasjen har keramiske fliser på gulv og keramiske fliser samt våtromsbelegg på vegger (kledd på tidligere baderomsplater). Tak med malte plater. Innredning med servant, underskap med pålimt folie, veggskap med pålimt folie og speilskap. Dusjkabinett og toalett. Elektrisk panelovn på vegg. Naturlig avtrekk via ventil i vegg, til-luft med flat terskel under dør. Sluk i plast. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleretasjen har malt betong på gulv, malte plater og malt betong på vegger, og malte plater (eternittplater) i tak. Rommet inneholder varmtvannsbereder, utslagsvask og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast, uten membransjikt. Naturlig avtrekk via ventil. Innvendig stoppekran skiftet i 2021.

Overflater:
Gulv: Laminat i hovedetasje og underetasje. Betong i kjelleretasje. Trapp til hovedetasje er malt tre med laminat i trinn.
Vegger: Malte plater og malt vinyltapet i hovedetasje. Malt trepanel, malte plater og vinyltapet i underetasje. Malte plater og malt betong i kjelleretasje. Malt murpusset betong og malte plater i boder i kjelleretasje.
Himling: Malt betong i hovedetasje og underetasje. Malte plater og trepanel i kjelleretasje. Malt betong i boder i kjelleretasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Kjelleretasje har gulv i betong. Grunn/gulv er uten radonsperre.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp fra underetasje til kjelleretasje og til hovedetasje. Trapp til hovedetasje er malt i tre og kledd med laminat i trinn, med rekkverk i tre. Trapp til kjelleretasje er malt i tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører er profilerte dørblad med trekarmer.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendig stoppekran på vaskerommet skiftet i 2021. Utvendig stoppekran inn til bygg skiftet i 2025.

Avløpsrør:
Avløpsrør i benkeskap på kjøkken og på våtrom er i plast.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk via ventiler. Ventiler i vegg med naturlig avtrekk på bad. Ventil med naturlig avtrekk på vaskerom. Ventilator i røroshette over platetopp og stekeovn på kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter på vaskerommet, fra 2009.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Alle sikringer og sikringsskap skiftet i 2020. Ekstra kurs og kabel til varmepumpe. Varmepumpe (luft-til-luft) installert i 2021.

Branntekniske forhold:
Rapport etter kontroll av det elektriske anlegget fra Ekvaly Elsikkerhet fra 2025 kan fremlegges.

Lagring:
To boder i kjelleretasjen med gulv i betong, tak kledd med trepanel og vegger med malt murpusset betong og malte plater. Garasjeplass i felles garasjebygg med ledd garasjeport og elektrisk portåpner.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjelleretasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Malt betong er ikke egnet på gulv rundt sluk i våtrom. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 og 50 år.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter på gulv i betong kommer ofte av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, svak eller feil i konstruksjon eller uriktig montering av gulvbjelker eller fundamenter ned mot grunn/bakken.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. I en bod ble det påvist saltutslag på vegg og gulv. Saltutslag på vegg og gulv bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, da dette ofte skyldes fuktinntrengning.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Håndløper mangler i trappa.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forventet teknisk levetid på kobberrør er fra 25 til 50 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Rørsystemet er i plast, som normalt har en teknisk levetid på 25 til 50 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I 2010 innførte NEK et krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere. Manglende fast tilkobling gir økt risiko for varmgang og brann.

- Hovedetasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er fuktmerker i bunnplaten innvendig i benkeskapet. Fuktmerker i bunnplaten bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

- Underetasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Underkant av plater på vegger er uten elastisk fuge. Manglende elastisk fuge kan føre til at vann trenger inn bak platene.

- Underetasje Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav om fall til sluk på hele gulvet er minimum 1:100, samt fall på gulv med minimum 1:50 i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert under dusjkabinettet. Membran på gulv i våtrom har en forventet levetid på 15 til 25 år. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

- Underetasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering ut og inn til rommet.

- Kjelleretasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Malte plater og malt betong er ikke egnet på vegger i våtrom. Manglende tiltak gir økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon.

- Kjelleretasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er uegnede materialer i våtsoner. Malt betong er ikke egnet på gulv i våtrom. Dagens løsning med malt betong gir økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

- Kjelleretasje Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrom skal ha tilstrekkelig ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon og trapper: Grunn/gulv er uten radonsperre. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Radonmåling ble gjennomført i kjeller og 1. etasje i januar til april 2021.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Faglært arbeid: Liten lekkasje rundt rørledningens feste i sisterne ble reparert i 2021. Rørlegger skiftet rørledning og tilhørende klosettventil.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Skifte av stoppekran på vaskerom i 2021. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Spor etter fukt i betongvegg i kjeller under bakken ble utbedret i 2020 med ny drenering og isolering av mur under bakken.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Bytte av utvendig hovedstoppekran inn til bygg i 2025.

Pkt. 12: Faglært arbeid: Gammel varmepumpe var defekt og ble erstattet med ny varmepumpe i 2021.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Bytte av alle sikringer og sikringsskap i 2020. Ekstra kurs og strømuttak lagt opp for varmepumpe i 2021. Bytte av alle downlights i tak på kjøkken i 2025.

Pkt. 20: Garasjer bygget i etterkant av boligen. Godkjent bygging av garasjer på borettslagets eiendom.

Pkt. 24: Radonmåling gjort i kjeller og 1. etasje i januar til april 2021. Måler levert av Eurofins Radonlab. Ingen måleverdier krevde tiltak i oppholdsrom. Måleverdi for kjeller på grensen for anbefalt tiltak. Luftavfukter satt inn i kjeller i etterkant.

Pkt. 26: Gammel fjøs på nabotomt kan se rotete ut.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med fasadeplater. Borettslaget har fått utført en omfattende renovering og utskifting av utvendige fasader år 2020.

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass og utvendige alubeslåtte trekarmer fra år 2020.

Dører:
Isolert inngangsdør med glassfelt fra år 2020. Balkongdører med 2-lags energiglass og alubeslåtte utvendige trekarmer fra år 2020.

Balkonger/terrasser:
Veranda fra stue på 15 m² er med dekke i betong, som er kledd med Royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i metall og med klart glassfelt fra år 2020. Veranda fra kjøkken er med konstruksjoner i impregnerte materialer som er kledd med Royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk i metall og med frostet glassfelt fra år 2020.

Utvendige trapper:
Leiligheten er med inngang fra en platting på bakkenivå til underetasje.

Garasje:
Garasje i felles garasjeanlegg er med grunnmur med lettblokker og gulv i betong. Uisolerte yttervegger med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med liggende malte trekledninger. Fabrikkproduserte takstoler i tre med lett undertak, takplater og takrennesystem og beslag i metall. Ledd garasjeport med elektrisk port åpner og noen elektriske installasjoner.

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

Beliggenhet
Leiligheten i Landsåsveien 38B ligger i Harstadbotn, med flott utsikt fra verandaen utover byen og fjorden. Her bor du tilbaketrukket fra bykjernen, men med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Med bussforbindelse bare 50 meter fra døren er det enkelt å komme seg rundt i Harstad. For den daglige handlingen er det en kort kjøretur til både dagligvarebutikker på Seljestad og til Kanebogen senter med sitt utvalg av butikker og tjenester. Harstad sentrum med sitt kultur- og restaurantliv, inkludert Grottebadet, når du på få minutter med bil.

For barnefamilier er det gangavstand til Dalsletta barnehage, og Seljestad barne- og ungdomsskole ligger også i nærområdet. Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter, enten du foretrekker en rolig spasertur eller en lengre fjelltur i byfjellene, som for eksempel til populære Pevannet, Musvannet og Middagsfjellet - ideelt for både hverdagsmosjon og naturopplevelser.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Lampe over spisebord og vaskemaskin medfølger ikke i handelen.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Rekkehus:
Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 25.09.1974.

Borettslaget består av flere bruksnummer, og i forbindelse med renoveringsarbeider som er utført på fasade og balkonger har kommunen utstedet ferdigattest for tiltaket på gårdsnr. 57 bnr. 702. Borettslagets eiendom, og denne boligen som selges er på bnr. 718 og det er ikke verifisert at ferdigattest for fasadeendring og balkonger også gjelder denne.

Garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasjen, men det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattest er ikke omsøkt for garasje. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2021 med ekstra kurs og kabel, samt en elektrisk panelovn på baderomsvegg.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Eiendommens TV- og bredbåndstjenester leveres av Telenor. En kostnad på kr 624,- for «Telenor TV og bredbånd» er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Årsmeldingen for 2025 nevner at styret har arbeidet med «kabel/fiber» i 2025 og planlegger videre arbeid med «fiber/nett/TV» i 2026.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Denne boligen er radonmålt 2021 iht. vedlagt rapport datert 08.05.2026 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger for et areal på 1 100 m², og et delareal på 173 m² er regulert til gangvei, i henhold til reguleringsplan HARSTADBOTN-BARADINA (plan-ID 235), vedtatt 08.10.1981.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Landsåsveien (plan-ID 558), vedtatt 14.03.2013. Planen regulerer delarealer til samferdselsformål, herunder 168 m² til fortau (feltnavn FT5), 159 m² til annen veggrunn - tekniske anlegg (feltnavn AVT8) og 122 m² til kjøreveg (feltnavn KV).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA6). Kommuneplanen er nyere enn eldre reguleringsplaner og har forrang ved eventuell motstrid. I henhold til planbestemmelsene kreves det at det utarbeides detaljreguleringsplan før områder bebygges eller tas i bruk.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til Kommuneplanens arealdel 2020-2030:
- Hensynssone H210: Rød støysone iht. T-1442 (gjelder 527 m²). Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse eller oppføring av nye boenheter i rød sone.
- Hensynssone H220: Gul støysone iht. T-1442 (gjelder 695 m²). Dette er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (gjelder 520 m²). Sonen gjelder sikring av svært viktige rørgater for drikkevann. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor sonen uten godkjenning fra ledningseier. Det er en byggegrense på 5 meter på hver side av rørgaten.
- Hensynssone H320: Flomfare (gjelder 1 290 m²). Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av tiltak iht. plan- og bygningsloven § 1-6. For tiltak som likevel berører arealet, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 580 824,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 323 294,-.

Andel felles formue
kr 26 620,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Bonord og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Katrine Gotliebsen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
AL Harstadbotn Borettslag (org.nr. 954393054) er et borettslag i Harstad kommune. Borettslaget består av 41 boliger i rekkehus og er tilknyttet Bonord som er forretningsfører. Styreleder er Gunn Karin Stenhaug. Kontakt: HarstadbotnBorettslag@mittbonord.no.

På ordinær generalforsamling 28. april 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent og styrets honorar fastsatt til kr 80 000,-. Det ble også avholdt valg av varamedlemmer, valgkomité og delegater til Bonords generalforsamling.

Styret har i 2025 arbeidet med blant annet asfaltering, kabel/fiber, budsjett, stoppekraner, restaurering av boder og endring av husordensregler. For 2026 planlegger styret asfaltering, fiber/nett/TV, oppfølging av ytterdører, arbeid med uteområdet, sjekk av tak og dugnad.

Borettslaget har boder som har blitt restaurert, og det er planer om å renovere dem videre. Det er også planer om å reparere en grillhytte.

Det skal være ro i og utenfor leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 07:00, og støy fra arbeid skal unngås i dette tidsrommet. Oppussing som har preg av ombygging, som flytting eller fjerning av vegger og dører, krever forhåndsgodkjenning fra styret. Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Et overordnet mål for borettslaget er at beboerne skal utvise hensyn overfor hverandre slik at trivselen ikke forringes.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre i borettslaget. Beboerne plikter å ta opp ekskrementer fra egne husdyr. Husdyr må ikke springe rundt i borettslaget uten kontroll av eieren. I henhold til vedtektene kan styret samtykke i at en beboer holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre, selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold.

Ved dugnadsarbeid plikter hver husstand å stille med minst én voksen person. Beboerne skal sørge for snømåking på atkomstvei langs egen leilighet og klipping av plen som naturlig hører til leiligheten. Beboerne i hver rekke må bli enige om arbeidsfordelingen. Den enkelte husstand er også ansvarlig for stell av det utearealet som naturlig ligger inntil egen leilighet.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 24-05-2026.
Boligbygg med flere boenheter
Leiligheten er med inngang fra en platting på bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp fra underetasje til kjelleretasje og til hovedetasje. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra kjøkken til veranda.

Garasje
Garasje er i et felles garasjebygg som ligger fremfor rekkehuset.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 24.05.2026
- Energiattest datert 22.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.05.2026
- Byggetegninger datert 02.09.1975
- Ferdigattest rekkehus datert 25.09.1974
- Ferdigattest fasade og balkonger datert 15.11.2021
- Reguleringskart datert 30.04.2026
- Grunnkart datert 30.04.2026
- Vedtekter datert 21.06.2004
- Husordensregler datert 28.04.1994
- Protokoll datert 28.04.2025
- Nabolagsprofil

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

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
E-post: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





Den åpne stuen har god plass til en stor sofagruppe og er utstyrt med varmepumpe fra 2021.



Store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.


38B
30A











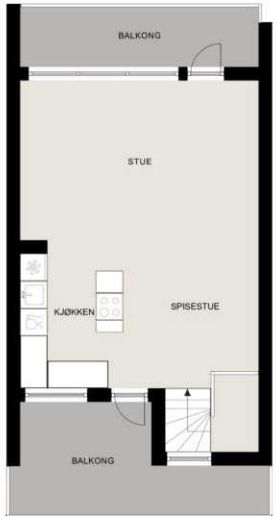




Plantegning







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

LANDSÅSVEIEN 38B

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Landsås	**1 min**
Linje 15	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**41 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**11 min**
323 elever, 17 klasser	1 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	**23 min**
253 elever, 16 klasser	2 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**14 min**
319 elever, 26 klasser	1.2 km
Heggen videregående skole	**22 min**
480 elever, 18 klasser	1.9 km
Stangnes Rå videregående skole	**7 min**
600 elever, 40 klasser	3.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

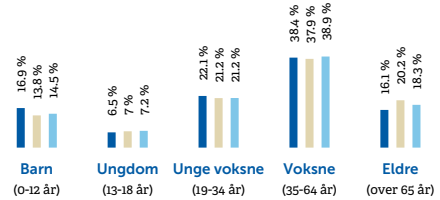
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadbotn/Øvre Seljesta...	1 877	942
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dalsletta barnehage (0-5 år)	**9 min**
49 barn	0.7 km
Heggen barnehager avd Blåbærdalen (...	**10 min**
62 barn	0.8 km
Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)	**17 min**
29 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad	**13 min**
Rema 1000 Harstad	**19 min**
Post i butikk, PostNord	1.7 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

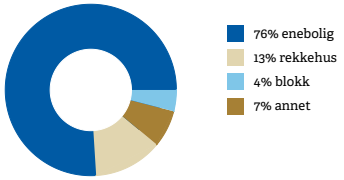
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Dalsletta løkkebane	**13 min**
Ballspill	1 km
Seljestad skole	**14 min**
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
Feel24 Seljestad	**7 min**
Family Sports Club Harstad Flex	**20 min**

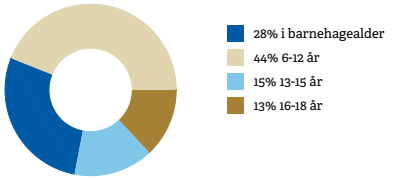
BOLIGMASSE



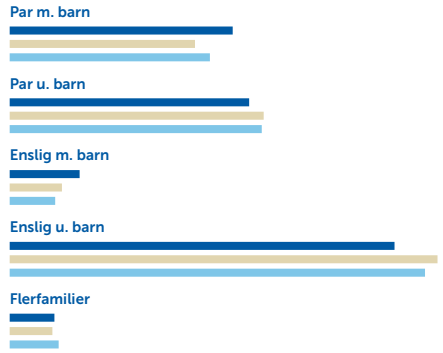
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	**21 min**
Boots apotek Sjøkanten	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



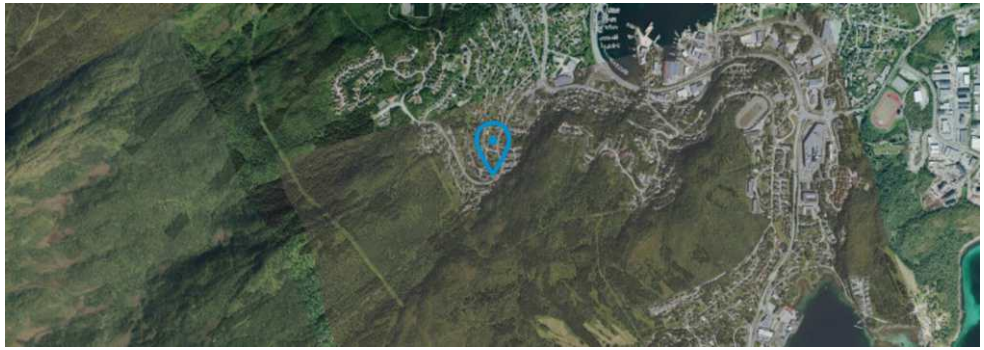
FAMILIESAMMENSETNING

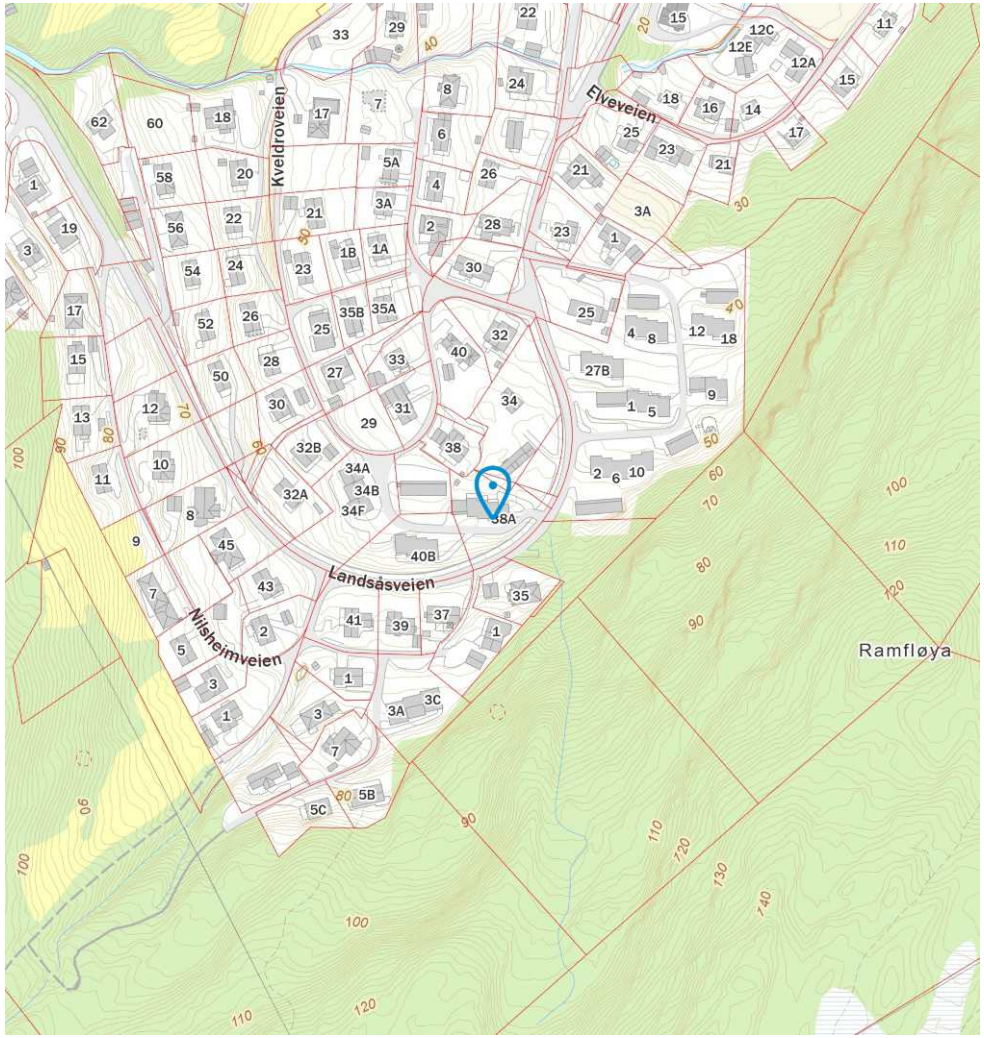


SIVILSTAND

	Harstadbotn/Øvre Seljestad	Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 57, bnr. 718
Andelsnummer 26

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1532 **Eiendomsverdi ref nr:** VN6466

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide taksttjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og kalkulasjoner fra 1998 til 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/næringsbygg. Takstmann innehar svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning siden 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eiendommen ligger ca. 2,40km Sør for Harstad sentrum og er med innkjørsel fra Landsåsveien. Garasje i felles garasjeanlegg ligger fremfor rekkehuset og er med egen felles innkjørsel.

For leiligheter og boliger som ble bygd i 1977 følger Byggeforskrifter av 1. august 1969 (med tilhørende veiledninger) gitt i henhold til bygningsloven av 1965. Standardene for isolasjon, brannsikring og ventilasjon var vesentlig svakere enn i dag.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG:2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid, manglende dokumentasjon eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold, mangler og kostnadsestimat der det fremkommer TG:3 kan være ulovlige forhold, sikkerhetsmessige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG:2 og TG:3. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er i forskalt betong fra byggeår. Drenering mot grunnmur er skiftet år 2020.

Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med fasadeplater. Borettslaget har fått utført en omfattende renovering og utskifting av utvendige fasader år 2020.

Vindu med 2-lags energiglass og utvendige alubeslåtte trekarmer fra år 2020. Isolert inngangsdør med glassfelt fra år 2020. Balkongdører med 2-lags energiglass og alubeslåtte utvendige trekarmer fra år 2020.

Veranda fra stue er med dekke i betong, som er kledd med Royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i metall og med klart glassfelt fra år 2020. Veranda fra kjøkken er med konstruksjoner i impregnerte materialer som er kledd med Royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk i metall og med frostet glassfelt fra år 2020.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje er med laminat på gulv. Malte plater og malt vinyltapet på vegger. Malt betong i tak.

Underetasje er med laminat på gulv. Malt trepanel, malte plater og vinyltapet på vegger. Malt betong i tak.

Kjelleretasje er med betong på gulv. Vegger er kledd med malte plater og malt betong. Malte plater og trepanel i tak. Boder i kjelleretasje er med gulv i betong. Malt betong i tak. Malt murpusset betong og malte plater på vegger.

Malt trapp i tre til hovedetasje som er kledd med laminat i trinn. Rekkverk i tre. Malt trapp i tre til kjelleretasje. Profilerte dørblad med trekarmer.

Vegg mot grunnmur som ligger under og mot terreng er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg under trapp i kjelleretasje som ligger med yttervegg mot og under terreng.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 8,8 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje.
Keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser og våtromsbelegg på vegger. Malte plater i tak. Innredning med pålimt folie, servant, veggskap med pålimt folie, speilskap, toalett og dusjkabinett. Elektrisk panelovn på vegg. Ventiler i vegg med naturlig avtrekk. Til-luft med flat terskel under dør. Sluk i plast.

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra hall med trapp mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 7,6 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vaskerommet i kjelleretasje har en enkel utførelse fra byggeår uten membran/tettesjikt. Malt betong på gulv. Vegger er med malte plater og resterende vegger er i malt betong. Tak er med malte plater(eternittplater) Rommet inneholder varmvannsbereder, utslagsvask og åpen rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Ventil med naturlig avtrekk.

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra en bod mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 10,1 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje er oppgradert i 2015. Kjøkkenøy med integrert komfyr og platetopp. Ventilator med hette er montert over kjøkkenøy. Laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Malte takplater. Innredning med fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmepumpe fra år 2021. Varmtvannsbereder på vaskerommet fra år 2009.

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Alle sikringer og sikringsskap er skiftet år 2020. Ekstra kurs og kabel til varmepumpa. Skiftet spotter i tak på kjøkken år 2025. Rapport etter kontroll av anlegget i leiligheten fra Ekvaly Elsikkerhet fra år 2025 kan fremlegges.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt som er opparbeidet med plen og er med noen busker. Innkjørsel fremfor rekkehuset og felles vei med parkering fremfor garasje er gruset.

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

Grunn/gulv er uten radonsperre. Radonmåling gjort i kjeller (underetasje) og 1. etg i jan-april 2021. Det mangler håndløper i trapperom til hovedetasje. Det mangler rekkverk i trapp og håndløper på vegg til kjelleretasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Rom stemmer med tilsendte tegninger.

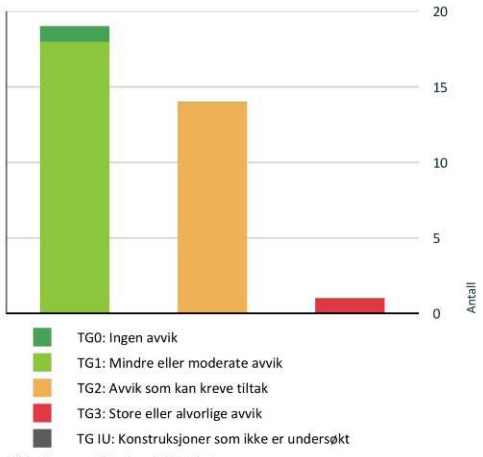
Garasje

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

Tegningen av garasjen stemmer med dagens bruk.

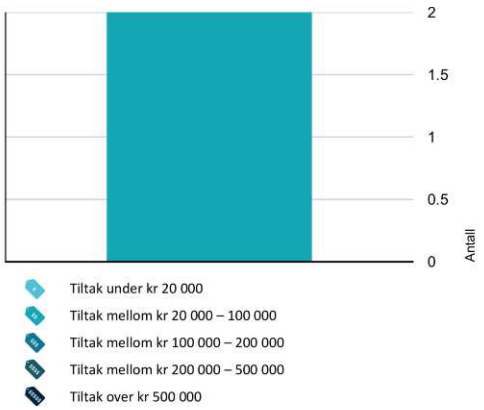
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten følger forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som utvendig tak med taktekke, yttervegger, grunnmur, drenering eller felles tekniske installasjoner.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av leilighetens tilstand etter befaring ble utført. Garasje i felles garasjebygg er ikke tilstandsvurdert.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og selger skal gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje/2.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje/1.etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje/1.etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje/1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje/1.etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1977

Kommentar

Anvendelse
Borettslagsleilighet.

Standard
Leilighetens overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen virker og være godt vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Rørlegger fra Comfort skiftet rørledning og tilhørende ventil på toalett. Skiftet av stoppekran på vaskerommet. Montert luft til luft varmepumpe. Skiftet alle sikringer i skap. Radonmåling utført i kjelleretasje og underetasje/1.etg i jan-april år 2021.
2020	Modernisering	Skiftet drenering og isolering av mur under bakken.
2025	Modernisering	Skiftet utvendig hovedstoppekrane. Ekstra kurs for varmepumpe. Byttet downlights i tak på kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med fasadeplater. Borettslaget har fått utført en omfattende renovering og utskifting av utvendige fasader år 2020.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2-lags energiglass og utvendige alubeslåtte trekarmer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør med glassfelt. Balkongdører med 2-lags energiglass og alubeslåtte utvendige trekarmer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Veranda fra stue er med dekke i betong som er kledd med Royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk i metall og med klart glassfelt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda fra kjøkken er med konstruksjoner i impregnerte materialer som er kledd med Royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk i metall og med frostet glassfelt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasje/2.etg.
Laminat på gulv. Malte plater og malt vinyltapet på vegger. Malte plater i tak.



TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Underetasje/1etg.
Laminat på gulv. Malt trepanel, malte plater og vinyltapet på vegger. Malt plater og himlingsplater i tak.

TG 1 Overflater - 2

Beskrivelse

Kjelleretasje.
Betong på gulv. Vegger er med malte plater og malt betong. Malte plater og trepanel i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjelleretasje er med gulv i betong. På gulv i kjelleretasjens trapperom og boder ble det register skjevheter på gulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Årsak: Skjevheter på gulv i betong kommer ofte av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, svak eller feil i konstruksjon eller uriktig montering av gulv-bjelker eller fundamenter ned mot grunn/bakken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skader på konstruksjonen, samt redusert brukervennlighet og komfort.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegg mot grunnmur som ligger under og mot terreng er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg under trapp i kjelleretasje som ligger med yttervegg mot og under terreng.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 8,8 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Årsak: I en bod ble det påvist saltutslag på vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Saltutslag på vegg og gulv bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, da dette ofte skyldes fuktinntrengning.

Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå videre skader på konstruksjonen og redusere risiko for mugg- og råteskader.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp i tre til hovedetasje som er kledd med laminat i trinn. Rekkverk i tre. Håndlløper på vegg, mangler.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Håndløper manger i trappa.

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





TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Malt trapp i tre til kjelleretasje. Rekkverk og håndlløper på vegg, mangler

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dørblad med trekarmer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boder er med gulv i betong. Tak er kledd med trepanel. Malt murpusset betong og malte plater på vegger.

VÅTROM

UNDERETASJE/1.ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet omhandler Byggeteknisk forskrift(TEK97) og byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser og våtromsbelegg på vegger. Malte plater i tak. Innredning med pålimt folie, servant, veggskap med pålimt folie, speilskap, toalett og dusjkabinett. Elektrisk panelovn på vegg. Ventiler i vegg med naturlig avtrekk. Til-luft med flat terskel under dør. Sluk i plast.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE/1.ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser og våtromsbelegg som er kledd på tidligere baderomsplater på vegger. Malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Årsak: Underkant av plater på vegger er uten elastisk fuge.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens: Manglende elastisk fuge kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som kan medføre skade på veggkonstruksjonen over tid.

Tiltak: Det bør etableres elastisk fuge i underkant av veggplatene for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.







UNDERETASJE/1.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Fall på gulv ved sluk ble målt til 1,0cm. Fall på gulv mot sluk utenfor våtsone ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 1,50 cm. Høyde fra ferdig gulv til topp membran ved dør ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

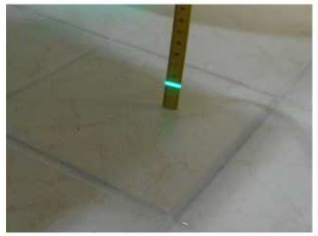
Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

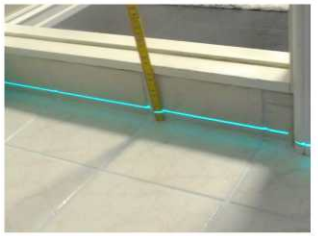
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







UNDERETASJE/1.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent slukløsning. Tettesjikt og membran på gulv, ukjent.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak: Membran på gulv i våtrom har en forventet levetid på 15–25 år. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Sluket har begrenset tilkomst og kontrollmulighet, da det er plassert under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilkomst er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE/1.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med pålimt folie, servant, veggskap med pålimt folie, speilskap, toalett og dusjkabinett.







UNDERETASJE/1.ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vegg med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering ut og inn til rommet med flat dørterskel eller utsparing i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens: Manglende til-luft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Tiltak: Det bør etableres ei elektrisk baderomsvifte i vegg.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE/1.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra hall med trapp mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 7,6 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97 og før byggebransjens våtromsnorm.

Vaskerom i kjeller har en enkel utførelse fra byggeår uten membran/tettesjikt. Malt betong på gulv. Vegger er med malte plater og resterende vegger er i malt betong. Tak er med malte plater(eternittplater) Rommet inneholder varmvannsbereder, utslagsvask og åpen rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Ventil med naturlig avtrekk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er med malte plater og resterende vegger er i betong som er malt. Tak er med malte plater(eternittplater)

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: Malte plater og malt betong er ikke egnet på vegger i våtrom, forutsatt at det benyttet godkjent våtromsmaling, som er fuktbestandige og gir en diffusjonstett overflate.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak: Malte plater og malt betong bør overflatebehandles med egnet våtromsmaling eller byttes ut med godkjente våtromsplater for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Malt betong på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: Malt betong er ikke egnet på gulv i våtrom, forutsatt at det benyttet godkjent våtromsmaling, som er fuktbestandige og gir en diffusjonstett overflate.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvens: Dagens løsning med malt betong gir økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det bør etableres egnet gulvbelegg eller membran tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Sluk i plast. Ingen membransjikt under klemring i sluk eller membransjikt på gulv for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Malt betong er ikke egnet på gulv rundt sluk i våtrom, forutsatt at det benyttet godkjent våtromsmaling, som er fuktbestandige og gir en diffusjonstett overflate. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Manglende eller feil utført membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og behov for kostbare utbedringer.

Tiltak: Det bør etableres forskriftsmessig membran og tettesjikt rundt sluk og på gulv for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet inneholder varmvannsbereder, utslagsvask, åpen rørsystem med røropplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrom skal ha tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør etableres og tilfredsstillende til-luft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra en bod mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 10,1 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





KJØKKEN

HOVEDETASJE/2.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkken i hovedetasje. Kjøkken som er oppgradert i 2015. Kjøkkenøy med integrert komfyr og platetopp. Ventilator med hette er montert over kjøkkenøy.

Laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Malte takplater. Innredning med fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på

Tilstandsrapport

vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i ei røroshette over platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Årsak: Det er fuktmerker i bunnplaten innvendig i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens: Fuktmerker i bunnplaten bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Tiltak: Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteutvikling.





HOVEDETASJE/2.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i et røroshett over plateopp og stekeovn.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger som var synlig er med kobber-rør. Skifte av innvendig stoppekran på vaskerommet år 2021. Utvendig stoppekrane inn til bygg er skiftet år 2025. Rør og tilhørende ventil på toalettet år 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber rør er fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Videre bruk av eldre kobberrør medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader. Tiltak: Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i benkeskap på kjøkken og på våtrom som er synlig er i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak: Rørsystemet i plast, som normalt har en teknisk levetid på 25–50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på rørsystemet, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Tiltak: Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler med naturlig avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe ny i 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200.liters på vaskerommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak: I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann.

Tilstandsrapport





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

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Alle sikringer og sikringsskap er skiftet år 2020. Ekstra kurs og kabel til varmepumpa. Skiftet spotter i tak på kjøkken år 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Alle sikringer og sikringsskap er skiftet år 2020. Ekstra kurs og kabel til varmepumpa. Skiftet spotter i tak på kjøkken år 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Rapport etter kontroll av anlegget fra Ekvaly Elsikkerhet som utfører sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget på vegne av nettselskap fra år 2025 kan fremlegges.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstand på resterende deler av anlegget bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndige.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering og isolering mot grunnmur år 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Grunn/gulv er uten radonsperre. Radonmåling gjort i kjeller (underetasje) og 1. etg i jan-april 2021. Det mangler håndløper i trapperom til hovedetasje. Det mangler rekkverk i trapp og håndløper på vegg til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Årsak: Trapper skal i henhold til dagens krav ha rekkverk på begge sider. Ved bygningens byggeår var det ikke krav om radonsperre i grunnen. Åpningen mellom opptrinnene i trappen til kjelleretasjen er over foreskrevne 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: Åpningene mellom trinnene i trappen bør reduseres til maks 10 cm for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og hindre at barn kan falle gjennom. Manglende radonsperre kan medføre økt helserisiko ved forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften.

Tiltak: Det bør monteres håndløper og rekkverk i trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/97 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Trapperom, Stue/kjøkken, Vindfang, Hall m/trapp, Bad, 2 Soverom, Gang, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	26 620
Fradrag for andel felles gjeld	-	845 223
Konklusjon markedsverdi		**2 650 000**

Markedsvurdering

Borettslagsleilighetens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av vurdert markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man ved å sammenligne med andre solgte leiligheter i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som avgjør til slutt borettslagsleilighetens salgspris.

Sammenlignbare salg

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjurberget 6 ,9407 HARSTAD 95 m²	1976	2 sov	07-04-2026	3 100 000	**3 050 000**	847 832	3 897 832	**41 030**
2	Skjurberget 11 ,9407 HARSTAD 98 m²	1976	2 sov	22-04-2020	2 280 000	**2 200 000**	1 009 652	3 209 652	**32 752**
3	Landsåsveien 27C ,9407 HARSTAD 95 m²	1976	2 sov	28-01-2021	2 040 000	**2 010 000**	1 009 652	3 019 652	**31 786**
4	Botnveien 14 ,9407 HARSTAD 89 m²	1967	3 sov	05-08-2018	2 500 000	**2 500 000**	205 880	2 705 880	**30 403**
5	Grønnebakkan 76 ,9408 HARSTAD 128 m²	1978	3 sov	19-07-2017	3 200 000	**3 230 000**	355 540	3 585 540	**28 012**
6	Grønnebakkan 82 ,9408 HARSTAD 129 m²	1980	3 sov	24-01-2023	3 200 000	**3 100 000**	303 567	3 403 567	**26 384**
7	Grønnebakkan 90 ,9408 HARSTAD 116 m²	1980	3 sov	28-08-2019	2 800 000	**2 700 000**	338 295	3 038 295	**26 192**
8	Skjurberget 2 ,9407 HARSTAD 91 m²	1975	2 sov	10-09-2019	2 400 000	**2 200 000**	114 217	2 314 217	**25 431**

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

Andel av husleie.	Kr.		104 040
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**104 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Verandaer.	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 570 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Elektriske installasjoner og elektrisk portåpner.	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 600 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 750 000**

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

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

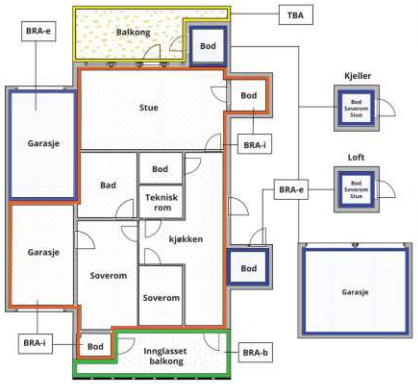
Hva er måleverdig areal?

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)**
Hovedetasje/2.etg	39			39	15
Underetasje/1.etg	40			40	
Kjelleretasje	18			18	
SUM	**97**				**15**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje/2.etg	Trapperom, stue/kjøkken		
Underetasje/1.etg	Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2		
Kjelleretasje	Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2		

Kommentar

Leiligheten er med inngang fra en platting på bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp fra underetasje til kjelleretasje og til hovedetasje. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra kjøkken til veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.		Garasje	

Kommentar

Garasje er i et felles garasjebygg som ligger fremfor rekkehuset.

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningen av garasjen stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Katrine Gotliebsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	718		0	1722.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Landsåsveien 38B

Hjemmelshaver
Al Harstadbotn Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101 /AL HARSTADBOTN BORETTSLAG	954393054	H0101	Bonord	Gotliebsen Katrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	100	*30.04.2026*	23 000	*30.04.2026*	26 620	*30.04.2026*	845 223	*30.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten i den nederste av rekkene og er med innkjørsel fra Landsåsveien, Fra leilighetens stue og veranda er det flott utsikt. Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 3,0km, Ekstra dagligvare på Seljestad ca. 1,10km, Thon Kanebogen senter ca. 2,40km, UNN avd Harstad ca. 2,70km, Kanebogen skole 2,0km, Seljestad barne og ungdoms-skole ca. 1,20km, Dalsletta barnehage ca. 750m, flere barnehager innenfor ca. 3,0km og offentlig transport ca. 50m.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med felles plen og er med noen busker. Innkjørsel fremfor rekkehuset og parkering fremfor garasje er gruset.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 718
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er usikker.

Standard
Normal standard ut ifra alder/konstruksjoner.

Vedlikehold
Garasjen virker å være normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i felles garasjeanlegg er med grunnmur med lettblokker og gulv i betong. Uisolerte yttervegger med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med liggende malte trekledninger. Fabrikkproduserte takstoler i tre med lett undertak, takplater og takrennesystem og beslag i metall. Ledd garasjeport med elektrisk port åpner og noen elektriske installasjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.05.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	08.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	Rapporten er godkjent av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300810**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12476515**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **718**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



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	Bygningstype
1977	**Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
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
155,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,82 kWh/m²	**17 054 kWh**

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD

Detaljering

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

Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

bankID SIGNERT 08.05.2026
Gotliebsen Katrine

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Katrine Gotliebsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Landsåsveien 38B
9407 HARSTAD

5503-57/718/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Liten lekkasje rundt rørledningens feste i sisterne. Ble reparert umiddelbart. Ingen ytterligere skader oppsto som følge av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fra Comfort skiftet rørledning og tilhørende klosettventil.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av stoppekran på vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Spor etter fukt i betongvegg i kjeller under bakken da boligen ble kjøpt i 2018.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Grovfjord Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og isolering av mur under bakken.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bonovo
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av (utvendig) hovedstoppekran inn til bygg.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Gammel varmepumpe defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Inselo
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle sikringer og sikringsskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Harstad Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ekstra kurs og strømuttak lagt opp for varmepumpe.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Harstad Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle downlights i tak på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Garasjer bygget i etterkant av boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent bygging av garasjer på borettslagets eiendom.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Radonmåling gjort i kjeller (underetasje) og 1. etg i jan-april 2021. Måler levert av Eurofins Radonlab.
Ingen måleverdier krevde tiltak i oppholdsrom. Måleverdi for kjeller på grensen for anbefalt tiltak. Luftavfukter satt inn i kjeller i etterkant.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Gammel fjøs på nabotomt kan se rotete ut.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

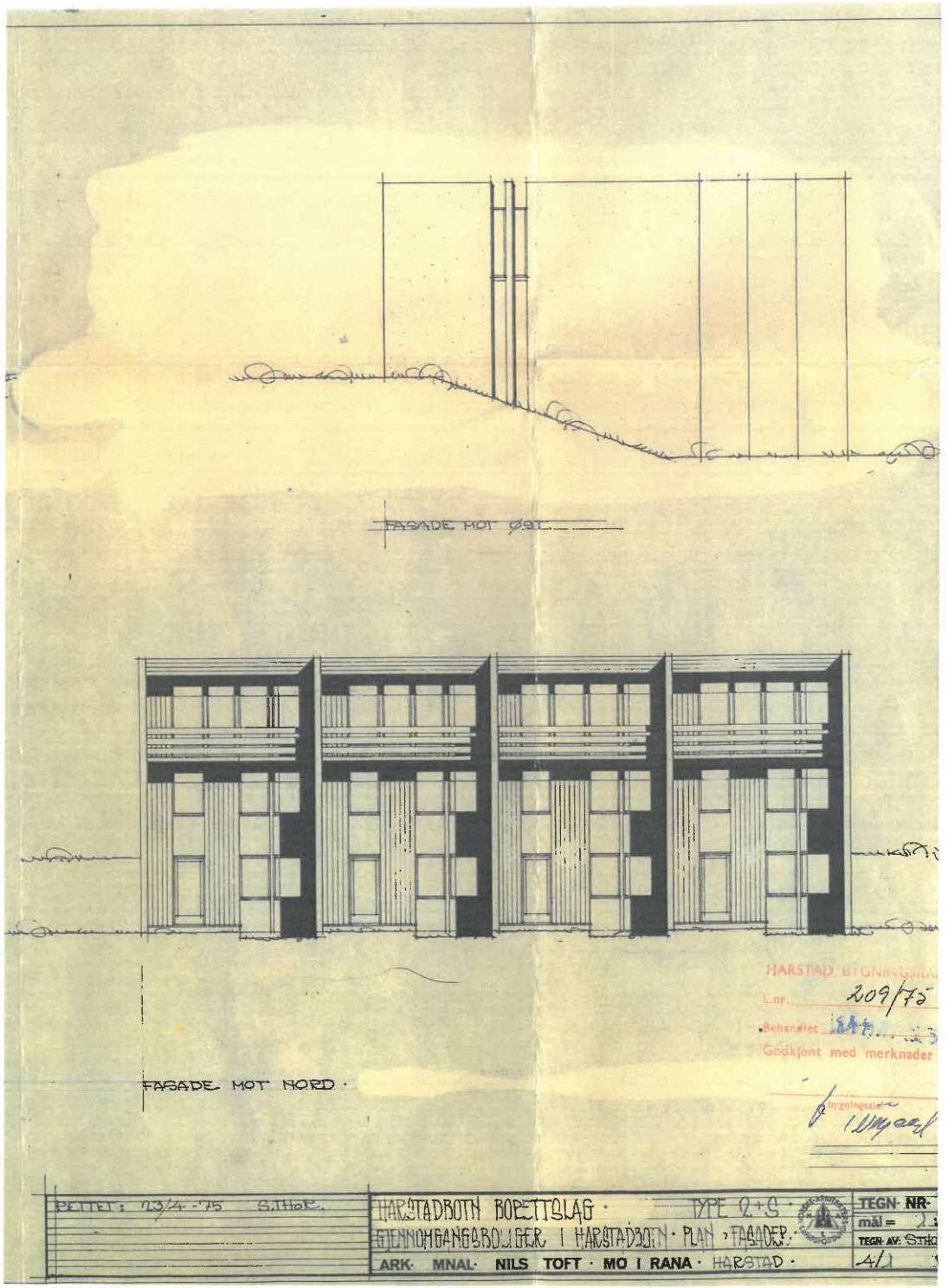
Bolig selges med boligselgerforsikring

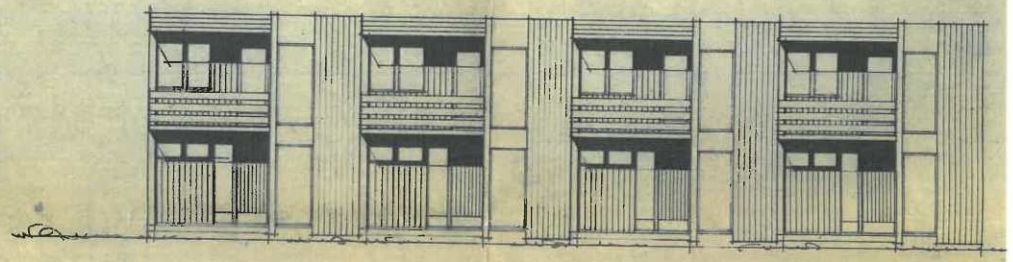
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

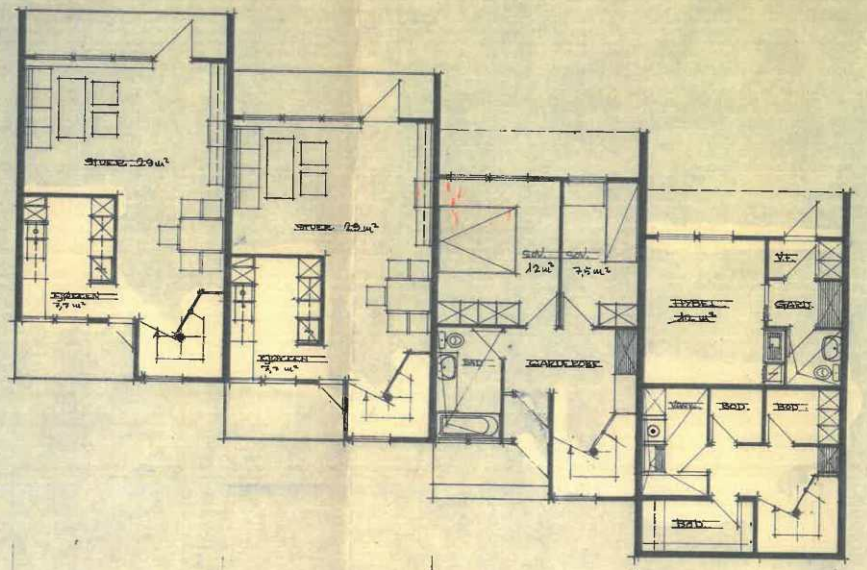
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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





FASADE MOT SØR



2. ETASJE 2. ETASJE 1. ETASJE KJELLER

2. etasje

1. etasje

Kjeller

HARSTAD BYGNINGSKONTOR
Lnr. 2007/73
Behandlet 4.11.75
Godkjent med merknader

Byggingssjefen

PEMIT: 03/4-75 · STUBE ·

HARSTAD · BOSETTELAG ·

EIENDOMSANSVARLIGE I HARSTAD KOMMUNE · PLANTEGNING ·

TYPE 04 · 1 · A

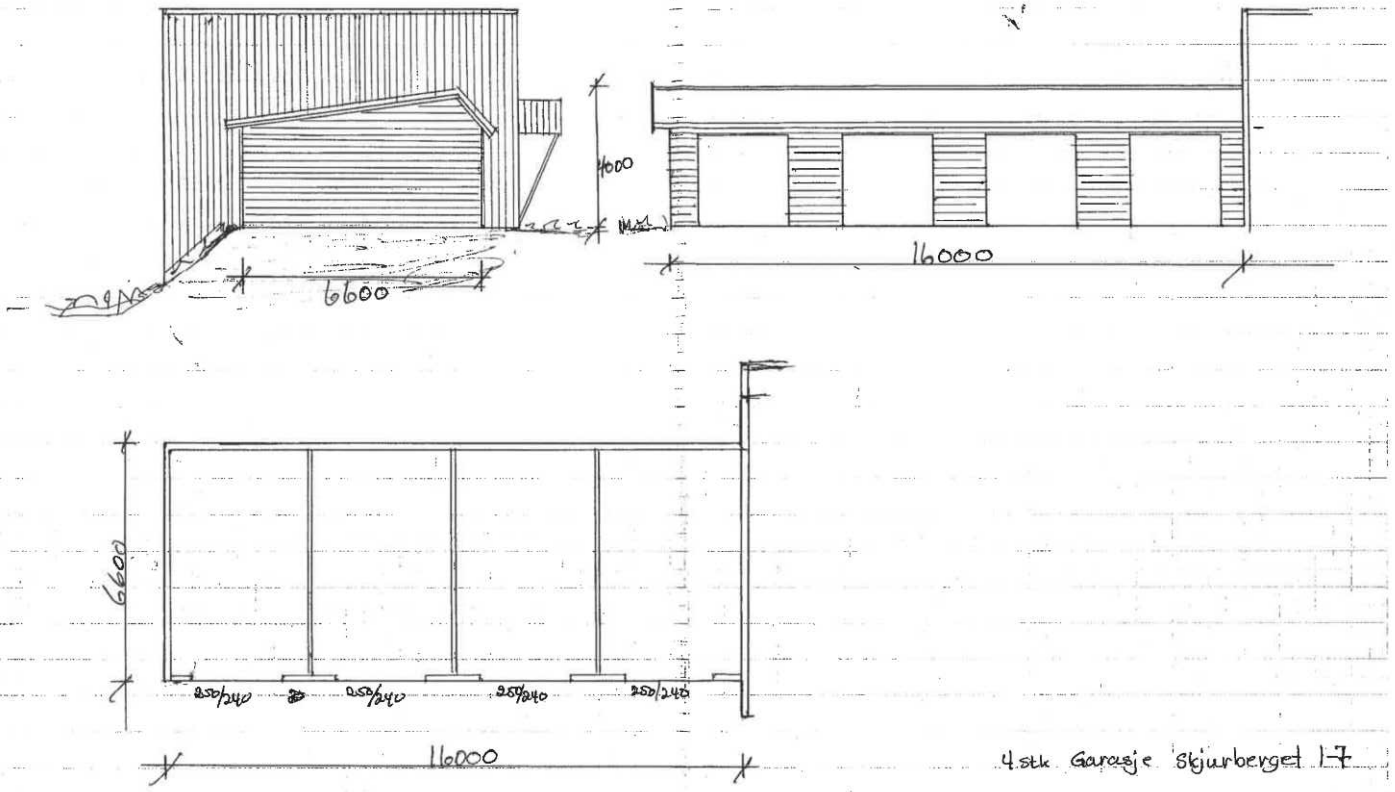
ARK. MNAL. NILS TOFT · MO I RANA · HARSTAD ·

TEGN. NR. mål =

TEGN. NR. S

Fasade Skjurberget 1-7

Fasade West.



4 stk Garasje Skjurberget 1-7

AL HARSTAD-BOTEN BOKETTSLAG

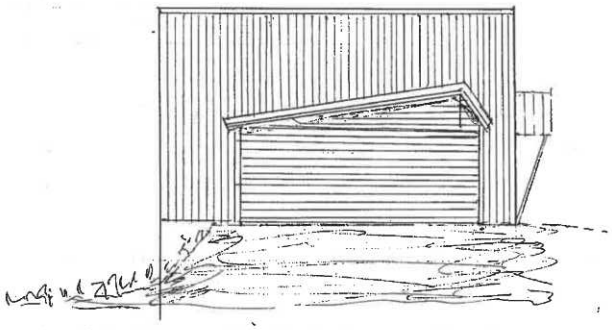
MÅL 1:100

R.A. nr 820.

56

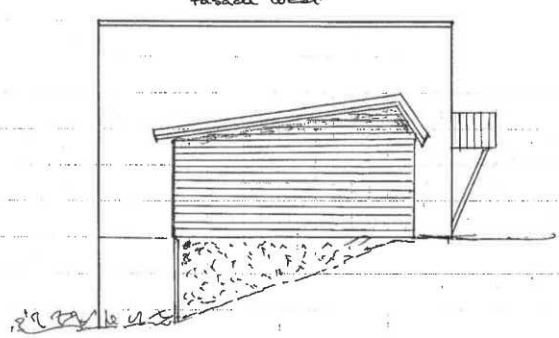
Fasade på Skjurberget 9911

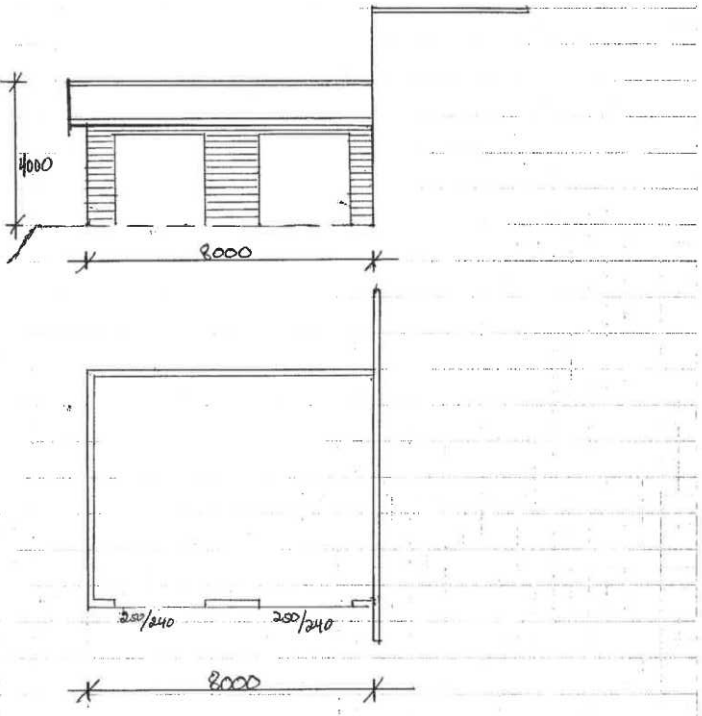
Fasade West.



Fasade på Landsåsvn 36

Fasade West



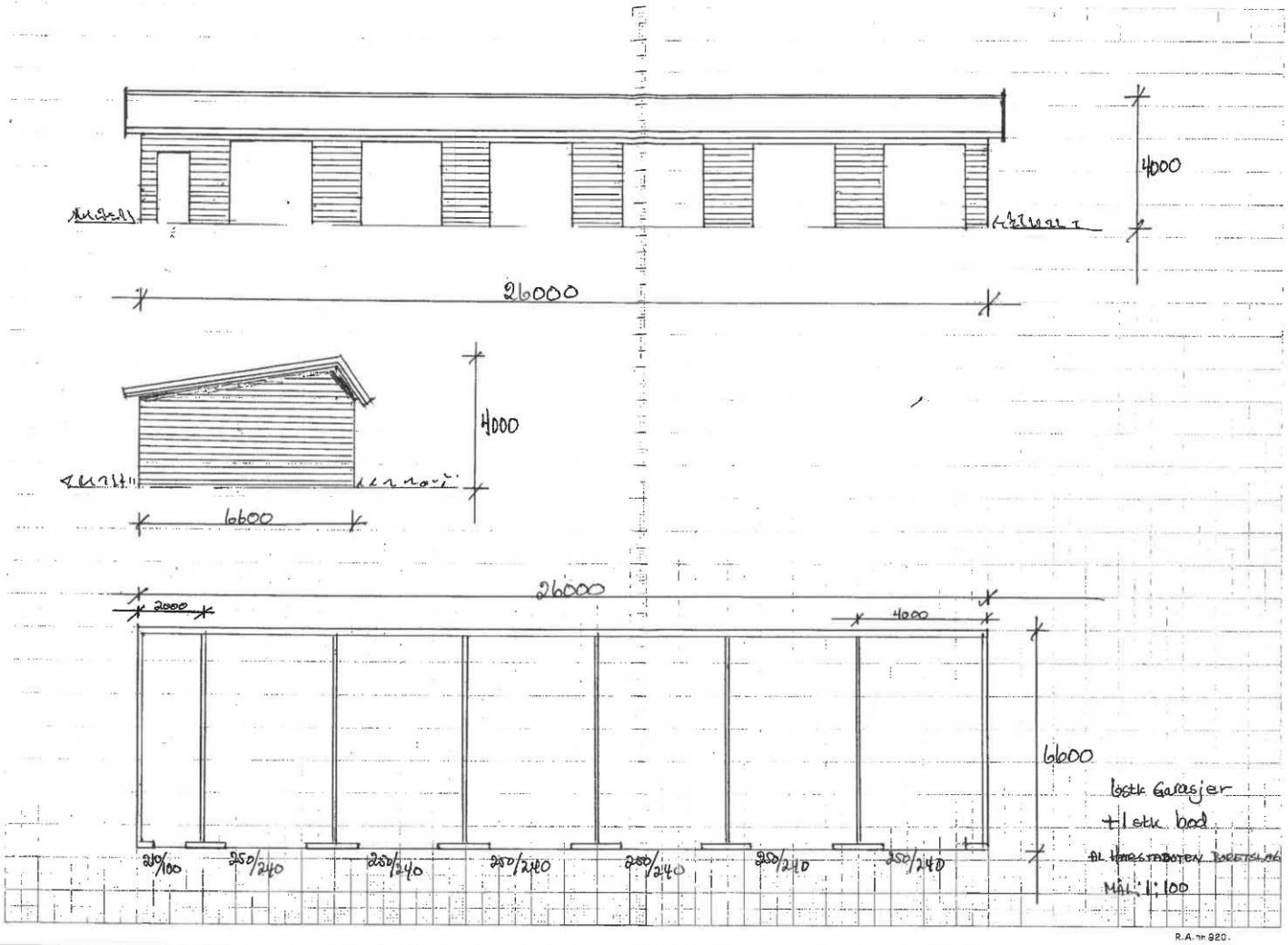


2 stk Garasje nr

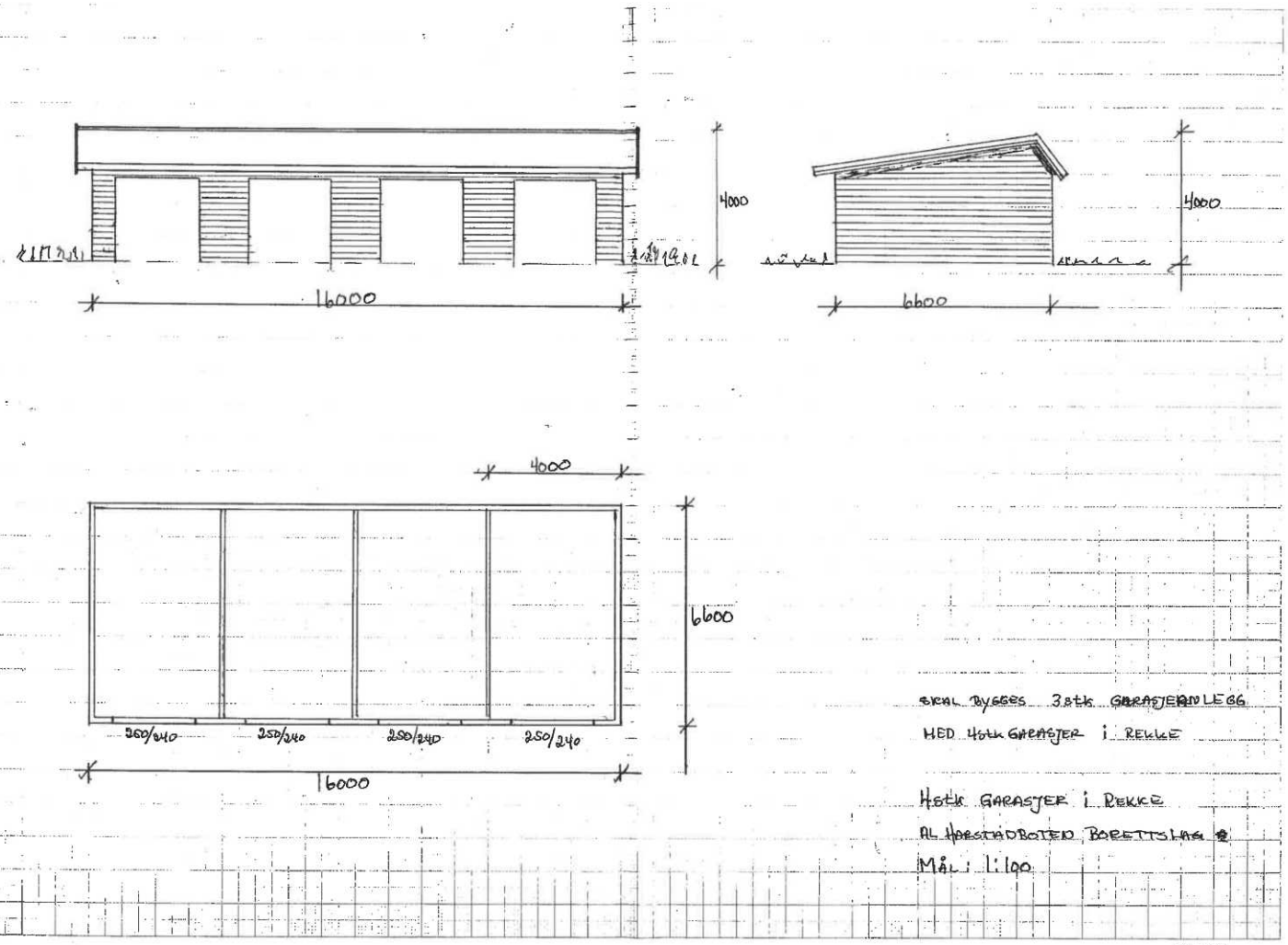
AL HARSTADBOTTEN BOKETTESLAG

MÅL 1:100

R.A. nr 820.



R.A.nr 920.



R.A.nr 920.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
[illegible] Gate 229 nr 3				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	4/3-74	dato 4/4-74 sak 128/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
HABO	Storgt. 55	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Sigm. Thorstensen	Storgt.5	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre Hansen	Storgt.55	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Harstad den 25/9-1975

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunaltekniisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Harstadbotn Borettslag	57/702		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Al Harstadbotn Borettslag Postboks 95 9481 Harstad	Grovfjord Bygg AS Astafjordveien 500 9446 Grovfjord

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Fasadeendring og utvidelse av balkonger
Saksnummer:	**2019/5666**
Dato vedtak:	26.09.2019
Delegert sak:	19/635
Dato sluttkontroll:	05.11.21
Kontrollansvarlig:	Kim Sjøvol

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ingvild Westvig

Sted: Dato:

Harstad 15.11.2021 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kopi: 57/702

ambita

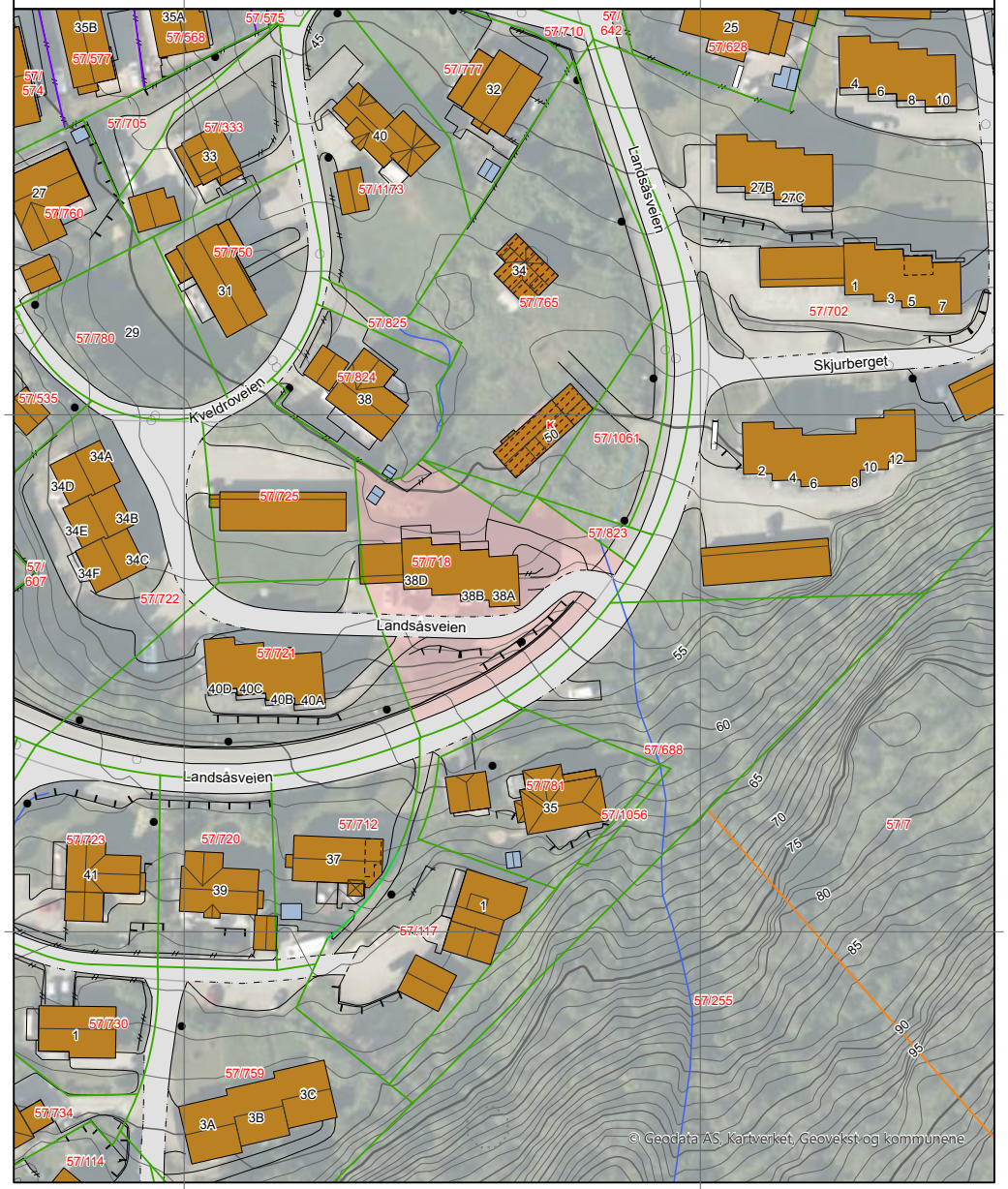
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/718/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

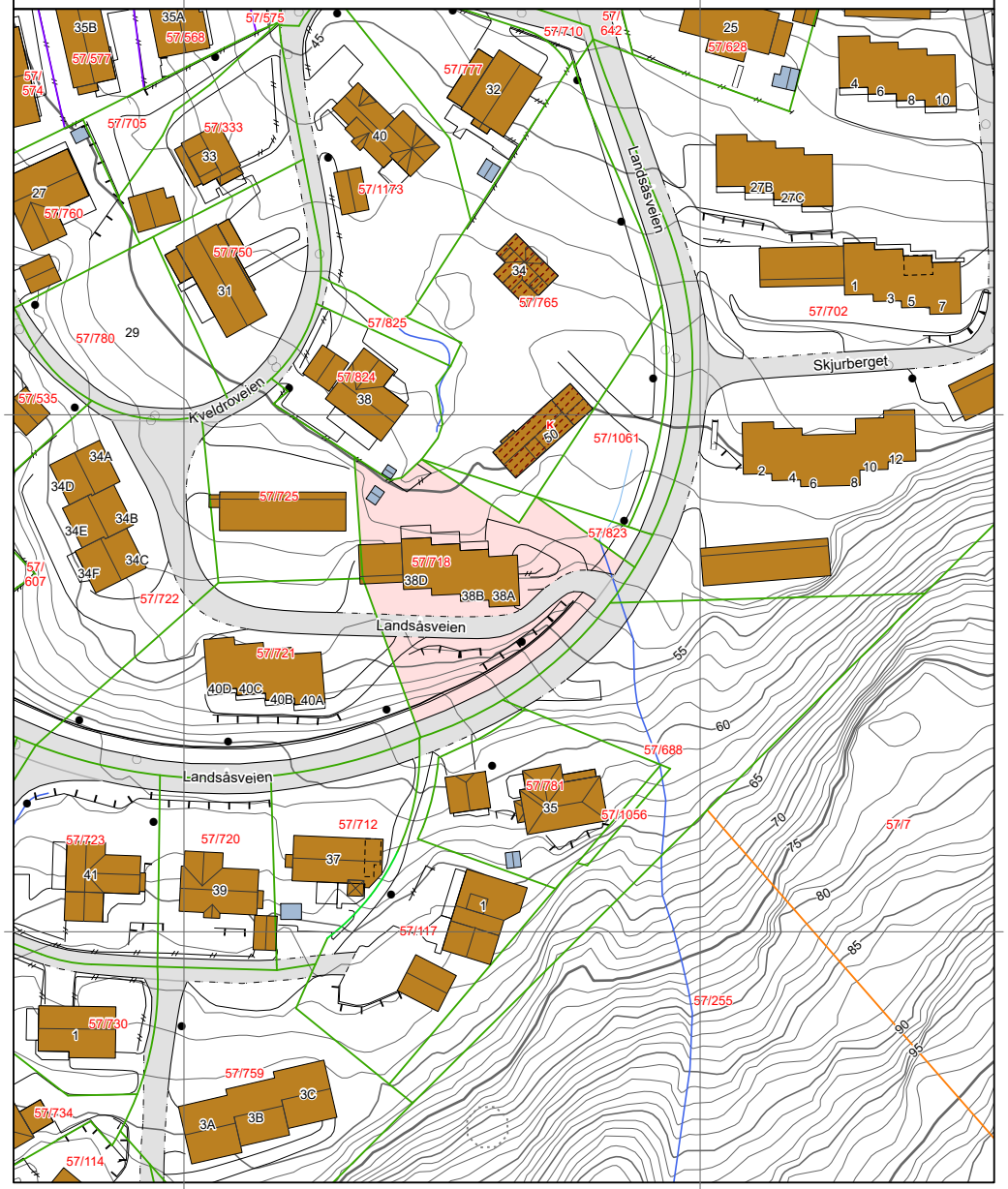
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/718/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

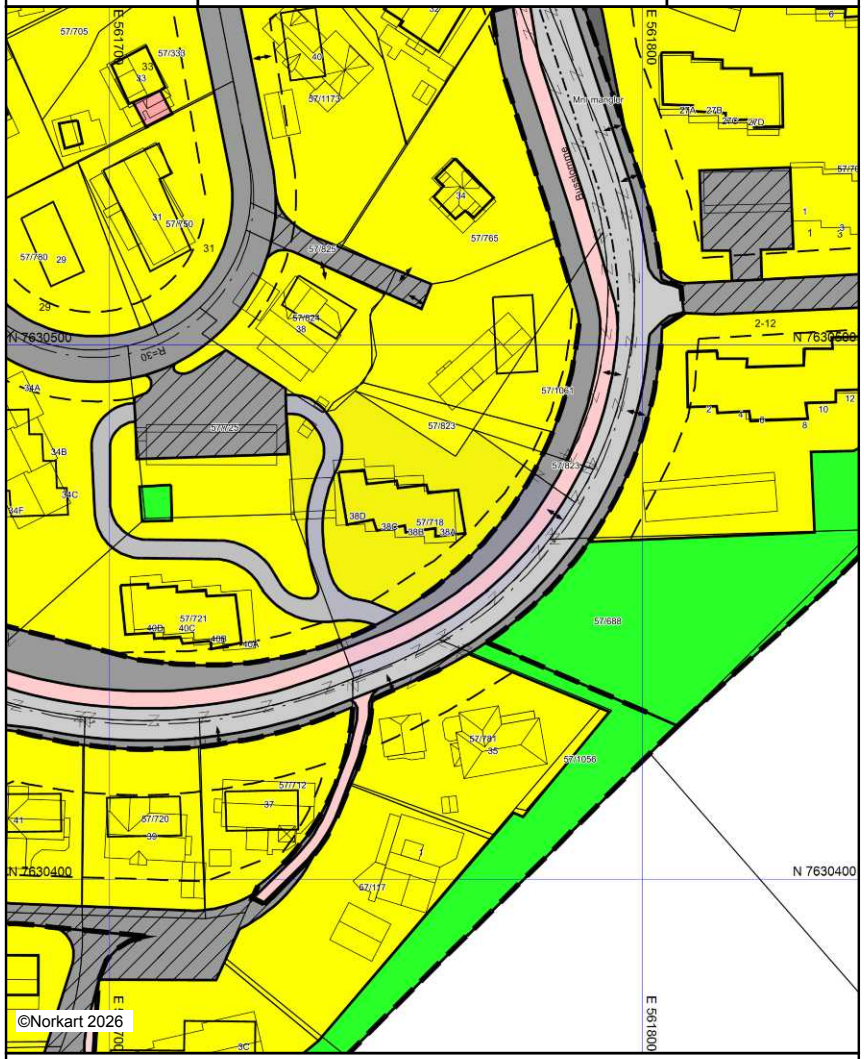
Reguleringsplankart

Harstad kommune

Eiendom: 57/718
Adresse: Landsåsveien 38B
Utskriftsdato: 30.04.2026
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-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg
Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Turveg
Anlegg for lek
Annet friområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Område med rasfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - tekniske anlegg

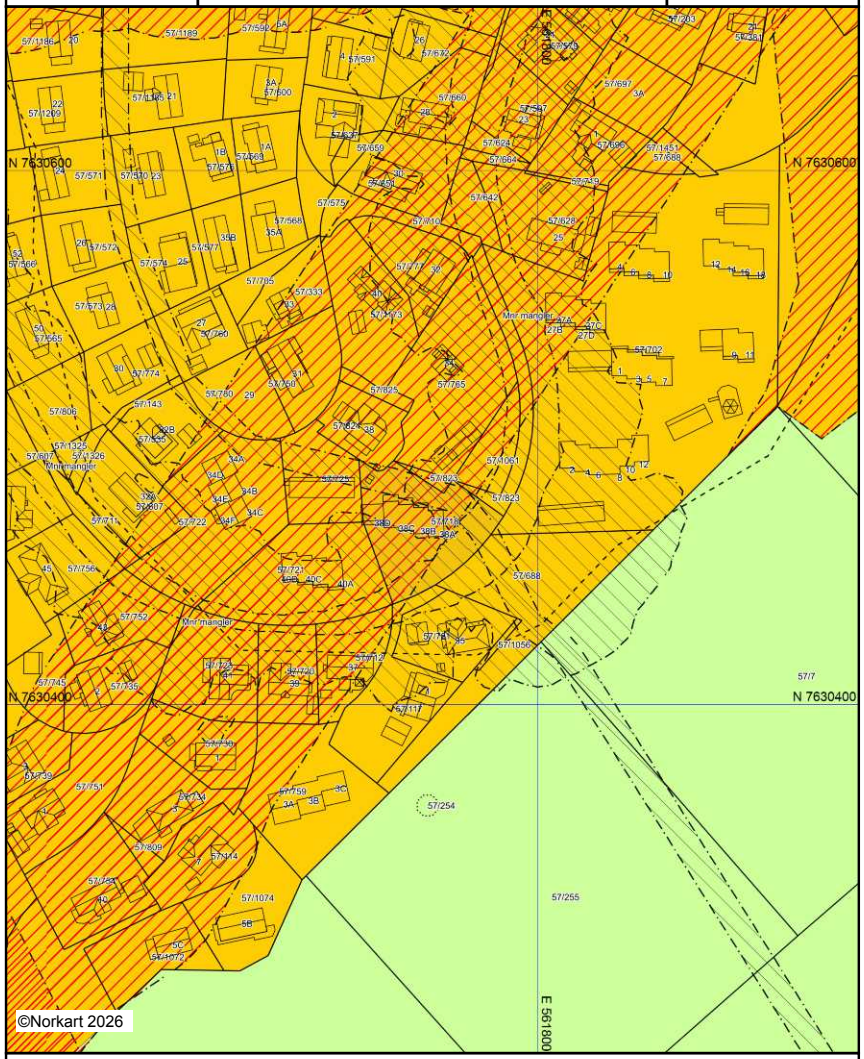
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Regulert kjørefelt
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

Harstad kommune

Kommuneplankart

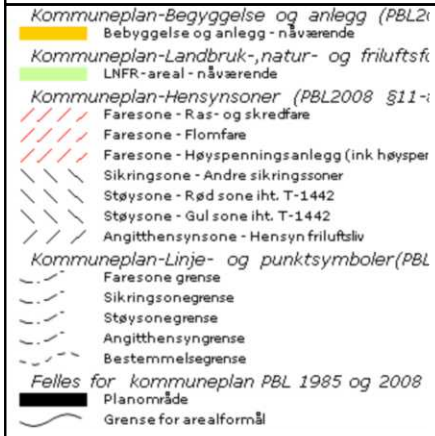
Eiendom: 57/718
Adresse: Landsåsveien 38B
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

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



Utskriftsdato: 30.04.2026

Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
Telefon: 77026000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	718	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landsåsveien 38B, 9407 HARSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 527 m^2 **KPHensynsonenavn** 210-1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 1 723 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

	Delareal	520 m^2
	KPHensynsonenavn	190-1
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	1 290 m^2
	KPHensynsonenavn	320-1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	695 m^2
	KPHensynsonenavn	220-1
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	558
Navn	Landsåsveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/382/558.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/487/558-2.pdf
Delarealer	**Delareal** 168 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** FT5
	Delareal 159 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVT8
	Delareal 122 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** KV

Id	235
Navn	HARSTADBOTN-BARADINA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/167/235.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/535/235_Tillegg%20til%20bestemmelser.docx.pdf
Delarealer	**Delareal** 173 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 1 100 m^2 **Formål** Boliger

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 57, Bruksnr 718

Kommune: 5503 Harstad

Adresse:

Veiadresse: Landsåsveien 38 A, gatenr 1269 9407 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 309 Harstadbotn
Valgkrets: 17 Seljestad
Kirkesogn: 11020301 Harstad
Tettsted: 8003 Harstad

Veiadresse: Landsåsveien 38 B, gatenr 1269 9407 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Landsåsveien 38 C, gatenr 1269 9407 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Landsåsveien 38 D, gatenr 1269 9407 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Botnlia IV	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.08.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 722,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/57/718	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/718	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/57/718	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Grensejustering	Forretning:	23.08.2004	Avgiver	5503/57/718	-21,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/57/824	21,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.03.1978	Avgiver	5503/57/718	-64,6
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/57/824	64,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.08.1975	Avgiver	5503/57/688	-1 614,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/57/718	1 614,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landsåsveien 38 A	U0101	Bolig	20,0				
Landsåsveien 38 A	H0101	Bolig	100,0				
Landsåsveien 38 B	U0101	Bolig	20,0				
Landsåsveien 38 B	H0101	Bolig	100,0				
Landsåsveien 38 C	U0101	Bolig	20,0				
Landsåsveien 38 C	H0101	Bolig	100,0				
Landsåsveien 38 D	U0101	Bolig	20,0				
Landsåsveien 38 D	H0101	Bolig	100,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	480,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	480,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	12476515			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	4	168,0		168,0			
H01	4	156,0		156,0			
H02		156,0		156,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landsåsveien 38 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.10.2003
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	49,0	Igangset.till.:	13.10.2003
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	12476515 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		49,0		49,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Harstadbotn Borettslag

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

REGLEMENT
FOR
AL HARSTADBOTN BORETTSLAG

Generalforsamlingen har vedtatt reglementet i møte 28.04.94. I tillegg til reglementet kommer de rettigheter og forpliktelser som følger av inngåtte leiekontrakter, samt bestemmelsene i lov om borettslag.

Med beboer menes andelseier/framleietaker og hans husstand. Beboerne plikter å påse at besøkende overholder reglene.

1. STYRET OG GENERALFORSAMLINGEN

Borettslaget ledes av et styre bestående av 5 medlemmer med 4 varamedlemmer valgt av generalforsamlingen, som er beboernes høyeste organ. Beboerne plikter å rette seg etter de avgjørelser som er truffet av styret og generalforsamlingen.

2. MÅL FOR BORETTSLAGET

Et overordnet mål for borettslaget og den enkelte beboer er at man skal utvise hensyn overfor de øvrige beboerne på en slik måte at trivselen ikke forringes for andre.

3. FRAMLEIE

Andelseier skal alltid søke borettslagets styre om tillatelse til framleie. Andelseier kan ikke ta inn en framleietaker før styret har gitt sitt skriftlige samtykke. Når framleie er godkjent har framleietaker de samme rettigheter og plikter som andelseier, bortsett fra de økonomiske forpliktelsene som hviler på andelseier. Framleietaker har ikke stemmerett på generalforsamlingen, kun møterett.

4. STØY

Banking og støy som følge av utbedringer eller arbeide i leilighetene skal unngås i tidsrommet 23^{00} - 07^{00}.

5. MUSIKK

Spilling av musikk bør skje med et slikt volum at øvrige beboere ikke sjeneres. Det skal være ro i leilighetene mellom kl.23^{00} og kl.07^{00}.

6. BRÅK OG HØYLYDT PRAT

Enhver beboer plikter å ta hensyn slik at bråk, høylydt prat o.l. ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det skal være ro i og utenfor leilighetene mellom kl.23^{00} og kl.07^{00}.

7. BILBRUK M.M.

Kjøring til og fra leilighetene mellom kl. 23^{00} og 07^{00} bør skje så skånsomt som mulig (ikke rusing av motorer, fløyting osv). Biler skal ikke under noen omstendigheter stå å gå på tomgang. Beboerne plikter å påse at egne biler, sykler o.l. parkeres slik at de ikke er til sjenanse eller hinder for andre beboere.

8. KLAGER PÅ BRÅK ETC.

En klage skal være skriftlig, datert og underskrevet og klagen må rimelig presist beskrive de faktiske forhold det klages på. Klagen skal stiles til styret i borettslaget og leveres/sendes til leder. Den som klager har rett til å være anonym overfor den påklagede. Den påklagede har rett til å bli underrettet om innholdet i klagen. Er styret sikker på fakta kan styret samtidig gi en skriftlig advarsel. Er de tvil om klagens innhold skal den påklagede gis anledning til å uttale seg før det eventuelt gis skriftlig advarsel. Muntlige klager tas ikke til etterretning.

9. HUSDYR

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre i borettslaget. Beboerne plikter å ta opp ekskrementer fra egne husdyr så de ikke griser til barn og voksne. Husdyr må ikke springe rundt i borettslaget uten kontroll av eieren.

10. UTEAREALER

Borettslagets utearealer er felleseie. Den enkelte husstand er likevel ansvarlig for stell av det uteareal som naturlig ligger inntil egen leilighet.

11. SNØMÅKING OG PLENKLIPPING

Beboerne skal sørge for måking av sne på atkomstveg langs egen leilighet og klipping av plen som naturlig hører til egen leilighet. Beboerne i hver enkelt rekke må bli enig seg imellom hvordan arbeidsfordelingen skal være. Det er en forutsetning at arbeidsmengden blir nogenlunde likt fordelt.

12. SKROT, RASK OG SØPPEL

Beboerne skal sørge for at det uteareal som naturlig hører til den enkeltes leilighet holdes rent og ryddig. Med dette menes at opphopning av skrot, rask og søppel ikke må finne sted.

13. UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Utvendig vedlikehold av leilighetene er borettslagets ansvar og skal skje på borettslagets bekostning. Generalforsamlingen og styret tar stilling til hvilke vedlikeholdsoppgaver som skal prioriteres. Den enkelte beboer kan ikke selv forcta utvendig vedlikehold uten at styret på forhånd har godkjent arbeidene.

14. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold i leilighetene er andelseiers ansvar og skjer på andelseiers bekostning. Dette omfatter bla. elektriske installasjoner, og vann- og sanitæranlegg. Oppussing som har preg av ombygging av leiligheten, skal på forhånd godkjennes av styret. Med ombygging menes for eksempel flytting/fjerning/endring av vegger og dører.

15. POSTKASSE

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for innkjøp og opphenging av egen postkasse.

16. DUGNAD

Ved dugnadsarbeid plikter hver husstand å stille med minst èn voksen person.

Gjentatte brudd på reglementet kan føre til utkastelse.

Vedtekter

for AL Harstadbotn borettslag org nr 954 393 054

tilknyttet
AL Harstad boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 21. juni 2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AL Harstadbotn borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet AL Harstad boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (2). 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Harstadbotn Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 19:30 - Thon hotell.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter):

11

Vedtak:
11 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
10 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Hege Arnesen foreslås som møteleder.

Vedtak:
Hege Arnesen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Lone Malmo foreslås som protokollfører.

Vedtak:
Lone Malmo er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til styreleder.

Forslag

Lone Malmo

Vedtak:
Lone Malmo er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 09.04.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke behov for tellekorps

Vedtak:

Ingen motkandidater til valgkomiteens innstilling. Det er derfor ikke behov for tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden godkjennes

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat er det ingen øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styre honorar forrige periode ble vedtatt med kr 80 000,-

Vedtak:

Styre honoraret fastsettes til kr 80 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (mandag 03.06.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg

4.3 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg

Vedtak:

Ingen styremedlemmer på valg i år

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

1 Kathrine Gotliebsen

2 Asbjørn Rotvoll

3 Steffen Bogstrand

Vedtak:

Kathrine Gotlibsen velges til 1. vara for 1 år

Asbjørn Rotvoll velges til 2. vara for 1 år

Steffen Bogstrang velges til 3. vara for 1 år

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Berith Hansen

Bjørgunn Storås

Vedtak:

Berith Hansen og Bjørgunn Storås velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:

Kathrine Gotlibsen velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for AL Harstadbotn Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Arnesen (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Lone Malmo (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Gunn-Karin Stenhaug (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Lone Malmo (sign.)	28.04.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Harstadbotn Borettslag

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 19:30

Sted: Thon hotell

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i AL Harstadbotn Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

09.04.2025

Med vennlig hilsen

Styret i AL Harstadbotn Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 28.04.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Harstadbotn Borettslag mandag 28.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

AL Harstadbotn Borettslag

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 19:30
Sted: Thon hotell

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Styreleder

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag

Lone Malmo

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 09.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 03.06.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

1 Katrine Gotliebsen

2 Asbjørn Rotvoll

3 Steffen Bogstrand

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Berith Hansen

Bjørgunn Storåsk

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Årsmelding 2024 for AL Harstadbotn Borettslag

Generelle opplysninger

AL Harstadbotn Borettslag, org.nr.954393054, er lokalisert i Harstad kommune.
Boligselskapet består av 41 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588869. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. AL Harstadbotn Borettslag benytter _____ for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

AL Harstadbotn Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 332 412
Endring i disponible midler i 2024 er kr 66 740
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 1 057 828

I tillegg har boligselskapet kr XX innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

3 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2 300 000

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Gunn-Karin Stenhaug
Styremedlem, Mariann Synnøve Pedersen
Styremedlem, Lone Malmo
Styremedlem, Marith Thomassen
Varamedlem, Bjørgunn Storås
Varamedlem, Janne Tune
Varamedlem, Katrine Gotliebsen

Etter ekstraordnert GF ble Marith Thommassen valgt til nestleder etter at Ruben Hanssen trakk seg pga flytting i Aug/24

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter hvor protokollerte saker har vært behandlet og lagt i Portalen.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

-vår-/høstdugnad

- leder og nestleder har deltatt på flere kurs og møter i regi av Bonord

-malt garasjeporter

-revidert vedtekter

-revidert ordensregler

behandlet saker fra beboere

-mangelpunkter/reklamasjon ift renovering

-støy i fht Landsåsvn 38. Politi i fot barn/ungdom som hat tilholdssted

-vedlikeholdsplan 10 år framover

-bursjett

-følge opp brøyteavtale

-takket nei til vannsjekk

-forhandlet lavere rente. Vurdert annen bank

-innkjøp av PC

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

-Vår/høstdugnad

-renovere bod(-er)

-forbedre uteområde

-vurdere graving evt mur utenfor Sjurberget 9-11

-reparere grillhytta

-budsjett

-følge opp vedlikeholdsplan

-ferdigstille evt mangler fra renovering. Vurdere ytterdører vår2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 662 652	3 667 616	3 229 608	3 662 346
Sum inntekter		**3 662 652**	**3 667 616**	**3 229 608**	**3 662 346**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	35 013	50 000	73 829	42 158
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar	4	12 000	11 970	11 400	12 600
Forretningsførerhonorar		116 726	116 729	111 168	122 562
Konsulenttjenester	5	29 563	11 750	11 775	35 750
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	3 579	43 000	41 805	33 000
Annet vedlikehold	7	206 587	185 000	225 730	201 944
Kostnader TV/Internett		270 107	275 000	273 680	270 090
Forsikring	8	153 086	151 500	152 181	168 613
Kontingenter		12 300	12 300	12 300	12 300
Eiendomsavgift og renovasjon	9	680 223	584 000	600 241	717 970
Andre driftskostnader	10	16 335	14 500	10 943	15 400
Avskrivninger	15	2 155	2 155	2 155	0
Sum kostnader		**1 617 675**	**1 537 904**	**1 607 206**	**1 712 387**
Driftsresultat		**2 044 977**	**2 129 712**	**1 622 402**	**1 949 959**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	11	48 362	33 000	43 705	41 500
Finanskostnader	12	1 760 927	1 833 220	1 548 084	1 740 881
Resultat finansposter		**-1 712 565**	**-1 800 220**	**-1 504 379**	**-1 699 381**
Ordinært resultat før skatt		**332 412**	**329 492**	**118 023**	**250 578**
Årets resultat		**332 412**	**329 492**	**118 023**	**250 578**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		332 412	0	118 023	0
Sum disponeringer		**332 412**	**0**	**118 023**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		991 085	991 085	1 176 745	1 057 828
Periodens resultat		332 412	329 492	118 023	250 578
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		2 155	2 155	2 155	0
Avdrag på lån		-267 824	-259 916	-305 838	-289 804
Endring i disponible midler		**66 743**	**71 731**	**-185 660**	**-39 226**
Sum disponible midler		**1 057 828**	**1 062 816**	**991 085**	**1 018 602**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	13, 18	11 509 260	11 509 260
Tomter	14, 18	400 870	400 870
Andre fellesanlegg	15	360	2 515
Sum varige anleggsmidler		**11 910 489**	**11 912 644**
Sum anleggsmidler		**11 910 489**	**11 912 644**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		10 377	9 137
Forskuddsfakturerte kostnader		99 819	98 659
Andre fordringer		0	679
Sum fordringer		**110 196**	**108 476**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 020 159	932 933
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 020 159**	**932 933**
Sum omløpsmidler		**1 130 355**	**1 041 409**
SUM EIENDELER		**13 040 844**	**12 954 053**

Balanse desember 2024 AL Harstadbotn Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital 01.01		-18 634 991	-18 753 014
Årets endringer i egenkapital		332 412	118 023
Sum egenkapital 31.12	**16**	**-18 298 079**	**-18 630 491**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18, 19	30 390 398	30 658 222
Borettsinnskudd	17, 18	876 000	876 000
Sum langsiktig gjeld		**31 266 398**	**31 534 222**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 540	0
Skyldig off. myndigheter		188	376
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 682	7 365
Påløpte renter		28 521	28 976
Påløpte avdrag	18, 19	4 718	4 469
Gjeld finansieringsforetak		18 876	9 137
Sum kortsiktig gjeld		**72 525**	**50 322**
Sum gjeld		**31 338 923**	**31 584 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 040 844**	**12 954 053**

31.12.24
AL Harstadbotn Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Gunn-Karin Stenhaug
Styreleder

Marith Thomassen
Styremedlem

Mariann Synnøve Pedersen
Styremedlem

Lone Malmo
Styremedlem

AL Harstadbotn Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 291 884	1 291 922	1 291 884	1 354 071
Tillegg for blindkjeller	3 960	3 960	3 960	3 960
Renter lån	1 833 372	1 833 278	1 316 616	1 740 881
TV - Internett	270 108	275 000	256 332	270 090
Inntekter renovasjon/forsikring	3 540	3 540	3 540	3 540
Avdrag lån	259 788	259 916	357 276	289 804
Sum	**3 662 652**	**3 667 616**	**3 229 608**	**3 662 346**

Borettslaget består av 41 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	25 750	50 000	51 500	33 750
Påløpte feriepenger	3 682	0	13 864	4 118
Andre honorarer	0	0	1 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 393	0	6 758	4 290
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	188	0	707	0
Sum	**35 013**	**50 000**	**73 829**	**42 158**

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn til midlertidig ansatt for vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	80 000	80 000	80 000
Sum	**80 000**	**80 000**	**80 000**	**80 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	12 000	11 970	11 400	12 600
Sum	**12 000**	**11 970**	**11 400**	**12 600**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	3 938	750	750	750
Teknisk rådgivning	25 625	11 000	11 025	35 000
Sum	**29 563**	**11 750**	**11 775**	**35 750**

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord til innkalling og protokoll til generalforsamling.
Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens for Bevar-HMS kr 6 825, å-konto Plussplan/vedlikeholdsplan kr 16 000, samt bistand fra Bonord teknisk vedrørende reklamasjoner.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	3 579	13 000	12 992	13 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	14 000	13 250	10 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	16 000	15 563	10 000
Sum	**3 579**	**43 000**	**41 805**	**33 000**

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	197 520	185 000	185 352	191 944
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	837	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 067	0	39 540	10 000
Sum	**206 587**	**185 000**	**225 730**	**201 944**

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	149 418	148 000	148 937	164 361
Premie sikringsfond felleskostnader	3 668	3 500	3 244	4 252
Sum	**153 086**	**151 500**	**152 181**	**168 613**

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	475 774	407 000	408 888	504 320
Eiendoms- og festeavgift	204 450	177 000	191 353	213 650
Sum	**680 223**	**584 000**	**600 241**	**717 970**

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie maskiner/feiing uteareal	0	0	89	0
Annen leiekostnad	0	500	0	0
Verktøy	3 624	500	1 177	2 000
Driftsmateriale	1 746	2 000	927	2 000
Kontorrekvisita	1 862	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	540	0	0	0
Drivstoff	757	1 000	856	1 800
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 410	0	0	5 000
Bank og kortgebyrer	1 522	1 500	1 518	1 600
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	5 000	2 980	3 000
Andre driftskostnader	0	4 000	396	0
Sum	**16 335**	**14 500**	**10 943**	**15 400**

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	48 362	33 000	43 705	41 500
Sum	**48 362**	**33 000**	**43 705**	**41 500**

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 760 927	1 833 220	1 548 084	1 740 881
Sum	**1 760 927**	**1 833 220**	**1 548 084**	**1 740 881**

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 13 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Utvidelse balkonger	Garasjer	Utvidelse balkonger	Garasjer	Grillbu
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 687 999	389 189	2 481 553	219 660	1 655 217	48 642
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 687 999	389 189	2 481 553	219 660	1 655 217	48 642
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 687 999	389 189	2 481 553	219 660	1 655 217	48 642
Anskaffelsesår :	1976	2003	2003	2004	2004	2009
Antatt levetid i år :						

	Forstøtningsmur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 000
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 14 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	400 870
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	400 870
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	400 870
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Gnr 57/bnr 702, 718, 721 og 725

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 15 - Andre fellesanlegg

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 553
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 553
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 193
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	360
Årets avskrivninger :	2 155
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 16 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	4 500	4 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-18 634 991	-18 753 014
Årets endringer i egenkapital	332 412	118 023
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-18 298 079**	**-18 630 491**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	876 000	876 000
Sum	**876 000**	**876 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	31 271 116	31 538 691
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	11 910 129	11 910 129

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 19 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån..

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**Handelsbanken - Klient 1013 lån**
Formål:	Renovering samt refinansiering
Lånenummer:	**94847191958**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.63 %
Betingelser:	Flytende rente. 365/366 over 360.
Beregnet innfridd:	26.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	35 950 000
Lånesaldo 01.01:	30 662 691
Avdrag i perioden:	267 575
Lånesaldo 31.12:	**30 395 116**
Saldo 5 år frem i tid:	28 672 198

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94847191958	5	1 058 901	5 294 505
	27	856 621	23 128 767
	9	219 092	1 971 828

Resultat og balanse med noter for AL Harstadbotn Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Harstadbotn Borettslag

Styreleder	Gunn-Karin Stenhaug (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Marith Thomassen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Lone Malmo (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Mariann Synnøve Pedersen (sign.)	02.04.2025

Svein M. Gregussen
STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD

Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

Til generalforsamlingen i
AL Harstadbotn Borettslag
9404 Harstad

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Harstadbotn Borettslag som viser et overskudd på kr. 332.412. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Svein M. Gregussen
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Harstad, den 6. april 2025

Svein Gregussen
Statsautorisert revisor

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Harstadbotn Borettslag

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 19:00

Sted: Thon hotell

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i AL Harstadbotn Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

06.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i AL Harstadbotn Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 20.04.2026

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Harstadbotn Borettslag mandag 20.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

AL Harstadbotn Borettslag

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 19:00
Sted: Thon hotell

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Lone Malmo er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 06.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 28.04.2025).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Forslag til vedtak: Gunn Karin Stenhaug velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]
Marith Thommassen

lone malmo

mariann pedersen

Forslag til vedtak: Marith Thommassen, Lone Malmo og Mariann Pedersen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Katrine Gotlibseb, Asbjørn Rotvoll og Bjørgunn Storås velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: Marlen Erlandsen og Gjøran Høgås velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Årsmelding 2025 for AL Harstadbotn Borettslag

Generelle opplysninger

AL Harstadbotn Borettslag, org.nr.954393054, er lokalisert i Harstad kommune.
Boligselskapet består av 41 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588869. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. AL Harstadbotn Borettslag benytter _____ for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

AL Harstadbotn Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr xx.
Endring i disponible midler i 2025 er kr xx xxx.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr xx xxx.

I tillegg har boligselskapet kr XX innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

XX andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr x xxx xxx,-

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Gunn Karin Stenhaug
Styremedlem, Lone Malmo
Styremedlem, Mariann Synnøve Pedersen
Styremedlem, Marith Thomassen
Varamedlem, Asbjørn Rotvoll
Varamedlem, Steffen Bogstrand
Varamedlem, Katrine Gotliebsen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor 27 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- asfaltering

- kabel/fiber

- budsjett

- stoppekraner innvendig og i kummene

- Bodene restaurert

-Endring av hus-/ordensregler

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Asfaltering

- fiber/nett/TV

- oppfølging av ytterdører

- uteområdet

- sjekke tak for løvnedfall

-dugnad

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

Årsregnskap 2025 AL Harstadbotn Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 662 700	3 662 346	3 662 652	3 740 511
Sum inntekter		**3 662 700**	**3 662 346**	**3 662 652**	**3 740 511**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	57 109	42 158	35 013	46 462
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar	4	12 800	12 600	12 000	13 248
Forretningsførerhonorar		122 562	122 562	116 726	127 471
Konsulenttjenester	5	18 960	35 750	29 563	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	131 723	33 000	3 579	25 000
Annet vedlikehold	7	203 927	201 944	206 587	310 200
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	9 825	0	0	9 825
Kostnader TV/Internett		300 858	270 090	270 107	307 001
Forsikring	9	168 016	168 613	153 086	179 652
Kontingenter		12 300	12 300	12 300	12 300
Eiendomsavgift og renovasjon	10	763 150	717 970	680 223	797 000
Andre driftskostnader	11	35 339	15 400	16 335	25 000
Avskrivninger	16	360	0	2 155	0
Sum kostnader		**1 916 929**	**1 712 387**	**1 617 675**	**1 953 159**
Driftsresultat		**1 745 771**	**1 949 959**	**2 044 977**	**1 787 352**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	43 400	41 500	48 362	45 510
Finanskostnader	13	1 620 338	1 740 881	1 760 927	1 515 747
Resultat finansposter		**-1 576 938**	**-1 699 381**	**-1 712 565**	**-1 470 237**
Ordinært resultat før skatt		**168 833**	**250 578**	**332 412**	**317 115**
Årets resultat		**168 833**	**250 578**	**332 412**	**317 115**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		168 833	0	332 412	0
Sum disponeringer		**168 833**	**0**	**332 412**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 057 828	1 057 828	991 085	914 028
Periodens resultat		168 833	250 578	332 412	317 115
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		360	0	2 155	0
Avdrag på lån		-312 993	-289 804	-267 824	-353 081
Endring i disponible midler		**-143 800**	**-39 226**	**66 743**	**-35 966**
Sum disponible midler		**914 028**	**1 018 602**	**1 057 828**	**878 062**

Balanse desember 2025 AL Harstadbotn Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	14, 19	11 509 260	11 509 260
Tomter	15, 19	400 870	400 870
Andre fellesanlegg	16	0	360
Sum varige anleggsmidler		**11 910 129**	**11 910 489**
Sum anleggsmidler		**11 910 129**	**11 910 489**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		10 376	10 377
Forskuddsfakturerte kostnader		76 752	99 819
Sum fordringer		**87 128**	**110 196**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		925 023	1 020 159
Sum bankinnskudd og kontanter		**925 023**	**1 020 159**
Sum omløpsmidler		**1 012 151**	**1 130 355**
SUM EIENDELER		**12 922 280**	**13 040 844**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital 01.01		-18 302 579	-18 634 991
Årets endringer i egenkapital		168 833	332 412
Sum egenkapital 31.12	**17**	**-18 129 246**	**-18 298 079**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	30 077 405	30 390 398
Borettsinnskudd	18, 19	876 000	876 000
Sum langsiktig gjeld		**30 953 405**	**31 266 398**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	16 540
Skyldig off. myndigheter		300	188
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 874	3 682
Påløpte renter		24 669	28 521
Påløpte avdrag	19, 20	5 861	4 718
Påløpte kostnader		51 042	0
Gjeld finansieringsforetak		10 376	18 876
Sum kortsiktig gjeld		**98 122**	**72 525**
Sum gjeld		**31 051 527**	**31 338 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 922 280**	**13 040 844**

31.03.26
AL Harstadbotn Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Gunn Karin Stenhaug
Styreleder

Marith Thomassen
Styremedlem

Mariann Synnøve Pedersen
Styremedlem

Lone Malmo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 354 092	1 354 071	1 291 884	1 557 182
Tillegg for blindkjeller	3 960	3 960	3 960	3 960
Renter lån	1 741 104	1 740 881	1 833 372	1 515 747
TV - Internett	270 108	270 090	270 108	307 001
Inntekter renovasjon/forsikring	3 540	3 540	3 540	3 540
Avdrag lån	289 896	289 804	259 788	353 081
Sum	**3 662 700**	**3 662 346**	**3 662 652**	**3 740 511**

Borettslaget består av 41 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	41 080	33 750	25 750	33 000
Påløpte feriepenger	5 874	4 118	3 682	3 960
Andre honorarer	3 500	0	0	3 500
Arbeidsgiveravgift	6 355	4 290	5 393	5 763
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	300	0	188	239
Sum	**57 109**	**42 158**	**35 013**	**46 462**

Borettslaget har ingen fast ansatte. Utbetalt lønn er timelønn for vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	80 000	80 000	80 000
Sum	**80 000**	**80 000**	**80 000**	**80 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	12 800	12 600	12 000	13 248
Sum	**12 800**	**12 600**	**12 000**	**13 248**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	3 860	750	3 938	5 000
Teknisk rådgivning	15 100	35 000	25 625	15 000
Sum	**18 960**	**35 750**	**29 563**	**20 000**

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord til innkalling og møteledelse på generalforsamling.
Teknisk rådgivning er oppdatering av plussplan, kr 13 000 og byggeledelse, kr 1 680, begge levert av Bonord.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	9 973	13 000	3 579	13 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	121 750	10 000	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	10 000	0	2 000
Sum	**131 723**	**33 000**	**3 579**	**25 000**

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Sommer- og vintervedlikehold	186 993	191 944	197 520	160 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 807	10 000	9 067	150 000
Annet vedlikehold	126	0	0	200
Sum	**203 927**	**201 944**	**206 587**	**310 200**

Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Internkontrollsystem (HMS)	6 825	0	0	6 825
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	3 000
Sum	**9 825**	**0**	**0**	**9 825**

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	164 354	164 361	149 418	175 861
Premie sikringsfond felleskostnader	3 662	4 252	3 668	3 791
Sum	**168 016**	**168 613**	**153 086**	**179 652**

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	520 387	504 320	475 774	552 000
Eiendoms- og festeavgift	242 763	213 650	204 450	245 000
Sum	**763 150**	**717 970**	**680 223**	**797 000**

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen leiekostnad	1 165	0	0	1 200
Verktøy	3 839	2 000	3 624	2 000
Driftsmateriale	3 733	2 000	1 746	4 000
Datautstyr (hardware)	7 343	0	0	0
Kjøp/lisenser software	1 799	0	0	0
Kontorrekvisita	3 384	0	1 862	3 000
Kurs, reiser, møter	2 945	0	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	0	0	540	0
Drivstoff	2 132	1 800	757	2 200
Andre reisekostnader	80	0	0	100
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 800	5 000	4 410	3 000
Bank og kortgebyrer	1 707	1 600	1 522	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 537	3 000	0	3 000
Sum	**35 339**	**15 400**	**16 335**	**25 000**

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	43 400	41 500	48 362	45 510
Sum	**43 400**	**41 500**	**48 362**	**45 510**

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 620 338	1 740 881	1 760 927	1 515 747
Sum	**1 620 338**	**1 740 881**	**1 760 927**	**1 515 747**

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Utvidelse balkonger	Garasjer	Utvidelse balkonger	Garasjer	Grillbu
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 687 999	389 189	2 481 553	219 660	1 655 217	48 642
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 687 999	389 189	2 481 553	219 660	1 655 217	48 642
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 687 999	389 189	2 481 553	219 660	1 655 217	48 642
Anskaffelsesår :	1976	2003	2003	2004	2004	2009
Antatt levetid i år :						

	Forstøtningsmur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 000
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 15 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	400 870
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	400 870
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	400 870
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Gnr 57/bnr 702, 718, 721 og 725

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 16 - Andre fellesanlegg

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 553
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 553
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 553
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	360
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 17 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	4 500	4 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-18 302 579	-18 634 991
Årets endringer i egenkapital	168 833	332 412
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-18 129 246**	**-18 298 079**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	876 000	876 000
Sum	**876 000**	**876 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	30 959 266	31 271 116
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	11 910 129	11 910 129

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån..

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**Handelsbanken - Klient 1013 lån**
Formål:	Renovering samt refinansiering
Lånenummer:	**94847191958**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.92 %
Betingelser:	Flytende rente. 365/366 over 360.
Beregnet innfridd:	26.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	35 950 000
Lånesaldo 01.01:	30 395 116
Avdrag i perioden:	311 850
Lånesaldo 31.12:	**30 083 266**
Saldo 5 år frem i tid:	28 103 533

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94847191958	5	1 048 037	5 240 185
	27	847 833	22 891 491
	9	216 844	1 951 596

AL Harstadbotn Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for AL Harstadbotn Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Harstadbotn Borettslag

Styreleder	Gunn Karin Stenhaug (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Mariann Synnøve Pedersen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Marith Thomassen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Lone Malmo (sign.)	06.03.2026

Svein M. Gregussen
STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD

Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

Til generalforsamlingen i
AL Harstadbotn Borettslag
9404 Harstad

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Harstadbotn Borettslag som viser et overskudd på kr. 168.833. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Svein M. Gregussen
STATSAUTORISERT REVISOR

AL Harstadbotn Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Harstad, den 9. mars 2026

Svein Gregussen
Statsautorisert revisor

III REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARSTADBOTN - BARADINA

235

Revidert 19.mai 1976.
Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Fellesbestemmelser.

§ 1 Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som skal vise:

"Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder, lager og garasjetilbygg selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ og søppelbeholder.

Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandling og beplantning av tomter."

For hus som henger naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet fellesplan som viser bruken av tomtene.

§ 2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Beplantning over 1 m høyde samt parkering tillates ikke i frisiktssonen for vegkryss.

§ 3 Bebyggelse skal oppføres med maksimum etasjetall som vist i planen.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som harmonerer med bebyggelse og terreng.

§ 4 Antall parkeringsplasser skal til enhver tid følge de gjeldene normer for Harstad kommune.

Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende i planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.
I tilfeller hvor terrengmessige forhold ikke gir mulighet for anlegg av kjørbar veg fram til planlagt bolighus eller bestående bolighus kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen slik at oppføring av frittliggende garasje kan godkjennes.
Det forutsettes siktbar utkjørsel til regulert gate, og at det avsettes tilstrekkelig parkeringsplass foran garasjeport utenom regulert gategrunn.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, kan med bygningsrådet godkjenning plasseres på areal som på planen er avsatt til parkering.

Bygningsrådet skal påse at garasjene i form og materialbruk harmonerer med omgivelsene.

§ 5 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

§ 6 Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Område for boligbebyggelse.

§ 7 Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v.

For boligbebyggelse i nærheten av rasfarlig område gjelder naturskadefondets vedtak i faresak 38/75.
Rasfarlig område er i planen vist som spesialområde.

Bebyggelse bør ikke oppføres uten at det foretas sikringstiltak. Planer og plassering av sikringstiltaket skal godkjennes av fondsstyret før arbeidet settes igang.
Videre må hus plasseres så langt fra fjellfoten som mulig.

§ 8 Høyde til gesims skal ikke være over 3.5 m for 1-etasjes og ikke over 5.5 m for 2-etasjes bygninger.

Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller dispensere fra ovenstående byggehøyder.

§ 9 Avstanden mellom to hus kan med bygningsrådets godkjennelse være mindre enn 8 m, såfremt forskriftene følges.

§ 10 Enceboliger tillates oppført i nabogrense hvis det medfører fordelaktig tomteutnyttelse for de berørte parter.

§ 11 Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minimum 1.3 bilplasser pr. bolig.

Områder for offentlig bebyggelse.

§ 12 For bygninger på tomt avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet godkjenne størrelse og utforming i hvert enkelt tilfelle.

§ 13 På tomt avsatt til offentlig formål er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendig for driften av de offentlige anlegg (vaktmesterbolig, internat m.v.)

§ 14 Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser for nødvendig.

Område for forretnings- og kontorbebyggelse.

§ 15 Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende formål. Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger over 1.etasjes plan.

§ 16 Maksimal gesimshøyde for denne bebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bygninger.

§ 17 Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for en bil pr. 50 m² brutto gulvflate i bebyggelsen.

Område for industri, håndverk.

§ 18 Område avsatt til industriformål kan bare anvendes til videre utbygging av eksisterende anlegg. Virksomhet som kan virke sjenerende for omgivelsene skal henvises til annet egnet industriområde.

§ 19 Bygningsrådet avgjør tomtens utnyttelsesgrad. Maksimal gesimshøyde er 7 m.

Offentlig friområde.

§ 20 De regulerte friområder må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

Område til trafikkformål.

§ 21 De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende og således ikke bindende for kommunens profilering til gateopparbeidelse.

§ 22 Fareområde, rasfare
Innenfor fareområde rasfare, skal inngrep i form av graving, sprenging, bogst o.l. godkjennes av bygningsrådet, eventuelt etter samråd med Naturskadefondet.
Se også §7, annet ledd.

STADFESTET 7/10-80
FYLKESMANNEN I TROMS
Martin Hirsch.

Bestemmelsene er revidert i h.h. til bystyrets vedtak i sak 75/74.

Reguleringsplan for Harstadbotn-Barodina datert 20.12.1972 med reguleringsbestemmelser, k.sak 75/74 er stadfestet av fylkesmannen den 16.september 1974.

Tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 4 er stadfestet av fylkesmannen den 2.12.1975.

Bestemmelsenes § 7 er endret i h.h. til reguleringsrådets vedtak i reg.sak 55/76 den 2.2.1976.

Bestemmelsenes §22 er påført i henhold til bygningsrådets vedtak den 2.juni 1976, sak 396/76.

Vedtatt av Harstad bystyre den 2.7.80 sak 65/80

TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Mindre endring av reguleringsplan for Harstadbotn-Baradina, planident 235

Gnr 57 bnr 1339 m. fl.

Dato for siste revisjon: 11.10.16

Vedtatt: 11.10.16

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Offentlig kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2
Frisikt H140

Til § 12-7 nr. 1:

1. Byggeområder for boliger

a) Tomtenes utnyttelsesgrad skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført plankartet.

b) Bygningers høyde (overkant tak) skal ikke overstige den kotehøyde som er påført plankartet.

c) Takvinkel
Største tillatte takvinkel er 40 grader og bebyggelsen kan ha flatt tak.

d) Parkering
På den enkelte tomt skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver hovedleilighet, hvorav den ene skal være egnet for bygging av garasje.
I tillegg avsettes 1 p-plass pr. hybel/bileilighet.

e) Universell utforming
For å ivareta hensyn til universell utforming skal kommuneplanens bestemmelser og TEK10 legges til grunn i all planlegging og etablering av tiltak.

f) Dersom det ved arbeid i marken fremkommer gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og kulturetaten i Troms Fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

g) Bebyggelse på 57/1339 kan oppføres inntil 2 meter fra grensen til 57/729 under forutsetning av at branntekniske krav oppfylles.

Til § 12-7 nr. 14

2. Offentlig formål

a) Følgende veger er offentlige:
o_SKV1 og o_SKV2.

b) Frisikt H140:
I frisiktsone skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebaner. Det er ikke tillat med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR LANDSÅSVEIEN, FORTAU

PLANID: 558
Dato for siste revisjon: 20.06.2012
Dato for kommunestyrevedtak:

1 Reguleringsplanen vil grense til og erstatter deler av gjeldende reguleringsplaner; plan Id nr 396 - Elvevegen – Landsåsvegen, id 278 – Elgtråkket, Id 408 – Dalselva, Id 235 - Harstadbotn – Baradina, Id 162 – div. bruksnummer Harstadbotn/Baradina, Id 267 – Dalsletta (nordre del), Id 240 – Dalsletta, Id 306 – Harstadbotn/Baradina gnr 57/bnr 10 og Id nr 170 Seljestad.

Planområdet er vist på plankart, datert 18.06.12 i målestokk 1:1000 (A1) og på A4-utsnitt (1:500).

2 Generelle bestemmelser

2.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsplanen Landsåsveien. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser og reguleres til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(PBL § 12-5, 2)
Kjøreveg (inkl busslomme)	KV
Fortau	FT 1 – FT 7
Gangveg/gangareal/gågate	G
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT 1 - AVT 18
Parkeringsplasser (på grunnen)	PP

3 Felles bestemmelser

3.1 Dersom det under arbeidet med tiltaket dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Troms Fylkeskommune og Sametinget varsles iht. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.2 Innenfor planavgrensningen kan det tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål ifm. detaljprosjektering og byggeplan for vegutvidelse med fortau. Behov for etterfølgende omregulering vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket frembringer.

3.3 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og murer søkes beplantet eller behandlet på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, flyttet eller erstattet med nye planter.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Opparbeidelse av trafikkområdene skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Harstad kommune. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139. Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjørevegstraseer.

4.2 Kjørveg, KV, to busslommer er avsatt langs regulert vei.

4.3. Fortau, FT, avsatt til gangarealer, fortauet utformes iht. veinormaler.

4.4 Annen veggrunn, AVT 1 – 18, avsatt til grøfter, skråninger og/eller murer med og uten gjerder.

4.5 Parkeringsplasser, PP, langsgående parkeringsplasser er avsatt for gnr 57 /bnr .

4.6 Atkomst til gnr 57/bnr 712 som er vist på plankartet er kun ment som retningsgivende. Den eksakte plasseringen av ny avkjørsel skal være vist på situasjonsplanen ved byggemelding av garasje.

4.7 Gangvei fra Bjørklia til Landsåsveien reguleres og etableres iht. dagens bruk. Eier av gnr 57/bnr 712, 117 og bnr 781 skal etablere gjerde mot stien slik at ikke stien privatiseres.

4.8 Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Supplement til
Reguleringsbestemmelser for
Plan ID: 558 (2012-06-20)

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse

Områdene BF_660 og BF_777 er regulert til bolig.

5.2 Forretning / kontor

Området Kontor_1218 er regulert til forretnings- og kontorformål.

LANDSÅSVEIEN 38B

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Landsås	**1 min**
Linje 15	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**41 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**11 min**
323 elever, 17 klasser	1 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	**23 min**
253 elever, 16 klasser	2 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**14 min**
319 elever, 26 klasser	1.2 km
Heggen videregående skole	**22 min**
480 elever, 18 klasser	1.9 km
Stangnes Rå videregående skole	**7 min**
600 elever, 40 klasser	3.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

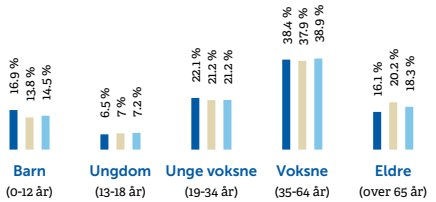
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadbotn/Øvre Seljesta...	1 877	942
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dalsletta barnehage (0-5 år)	**9 min**
49 barn	0.7 km
Heggen barnehager avd Blåbærdalen (...	**10 min**
62 barn	0.8 km
Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)	**17 min**
29 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad	**13 min**
Rema 1000 Harstad	**19 min**
Post i butikk, PostNord	1.7 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

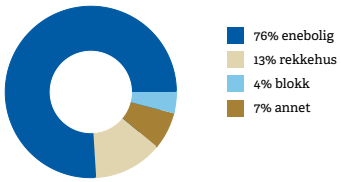
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Dalsletta løkkebane Ballspill	**13 min** 1 km
Seljestad skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.2 km
Feel24 Seljestad	**7 min**
Family Sports Club Harstad Flex	**20 min**

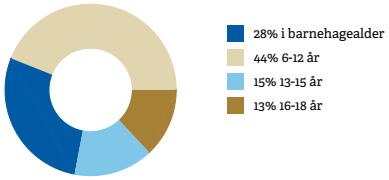
BOLIGMASSE



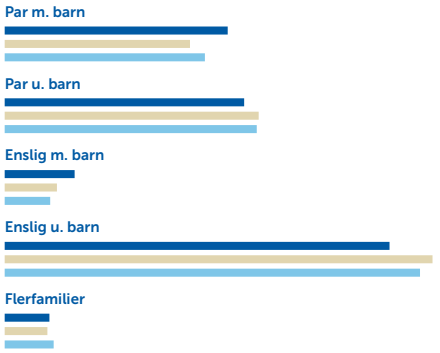
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	**21 min**
Boots apotek Sjøkanten	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



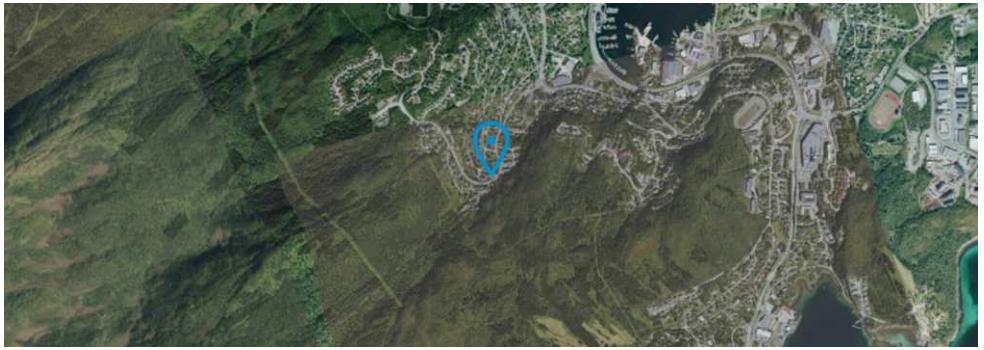
FAMILIESAMMENSETNING

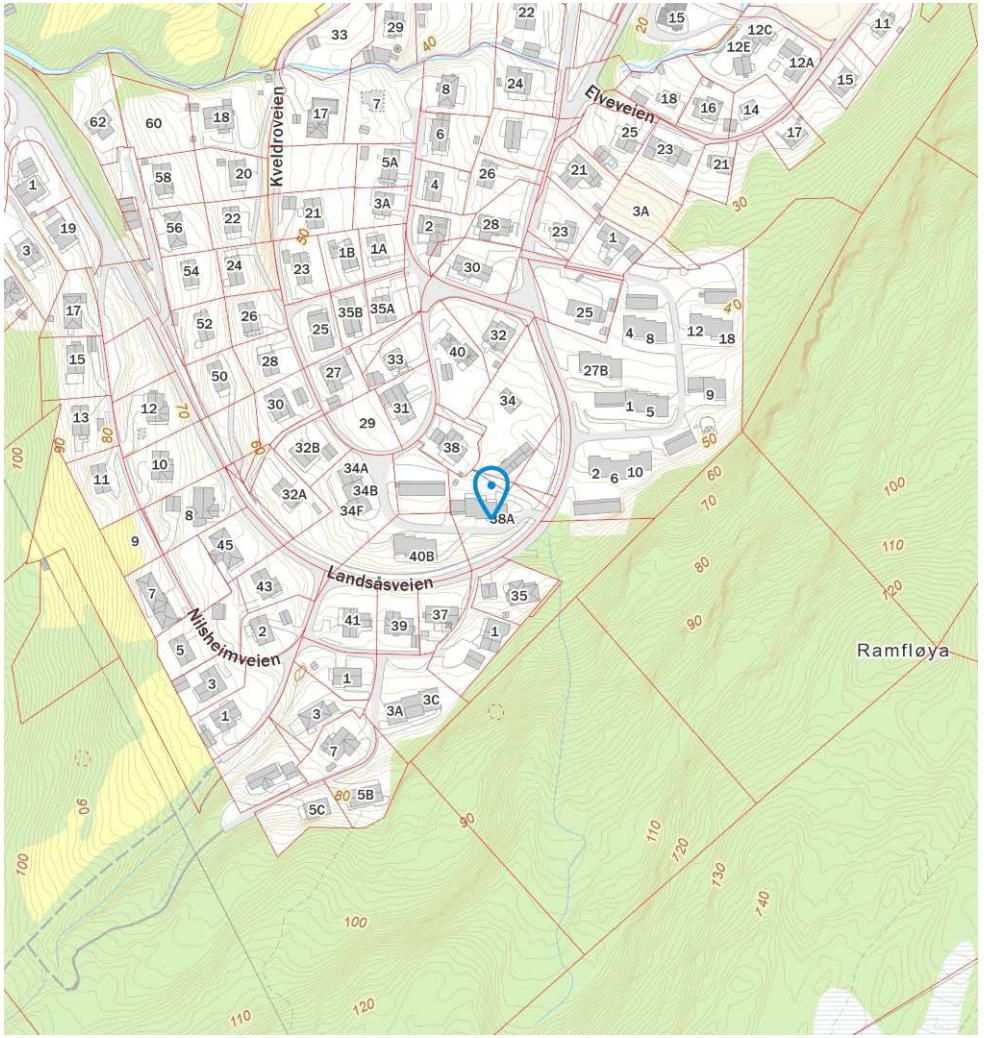


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260093 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Landsåsveien 38B, 9407 Harstad.
Andelsnr. 26 i Harstadbotn borettslag, org.nr. 954393054, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.07.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no