

Velkommen til

Kanebogåsen 14C, 9411 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kanebogåsen 14C
9411 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000,-	**BRA/BRA-i**	81 / 81 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 591 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	275 813,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 866 903,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 679,-	**Etasje**	3

Energimerke 

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!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kanebogåsen 14C, 9411 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 56 i KANEBOGÅSEN BORETTSLAG, org.nr. 956301238, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 865 813,-
Prisantydning	kr	2 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	275 813,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 866 903,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 874 803,-

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,-

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 7 679,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag kr 733
Avdrag garasjelån kr 264
Fellesutgifter kr 4 827
Renter kr 575
Renter garasjelån kr 597
Trappevask kr 69
TV/Bredbånd - Telenor kr 614

Oppgitte felleskostnader er gjeldende fra 01.04.2026.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, 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 15 022 301,- pr 17-02-2026

Renter og avdrag
Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12122385114
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 17.02.2026: kr 7 839 586,-
Andel av saldo: kr 136 271,-
Restløpetid: 186 terminer (siste termin 01.08.2041)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,15% p.a.

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12138142637
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 17.02.2026: kr 4 046 725,-
Andel av saldo: kr 139 542,-
Restløpetid: 278 terminer (siste termin 01.04.2049)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,15% p.a.
Merknad: Garasjer

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16363101546
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 17.02.2026: kr 3 135 990,-
Andel av saldo: kr 0,-
Restløpetid: 99 terminer (siste termin 30.09.2050)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,15% p.a.
Merknad: Garasjelån 2

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 2024 viser et overskudd på kr. 1 505 875.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 291 190.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
BoNord
Postboks 950, 9489 Harstad
tlf. 77018460

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: 81 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 10 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
3
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
Leilighet

Etasje
3. etasje

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i garasjerekke.

I følge vedtekter disponerer hver andel en biloppstillingsplass eller garasjeplass som anvises av borettslaget. Parkeringsplassen følger andelen ved salg.

Borettslagets eiendom
Gnr. 52, Bnr. 162, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 9 908 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt eid av borettslaget. Uteområdene er pent opparbeidet med felles plenarealer, lekeplass og asfalterte trafikkarealer.

Byggeår
1969 for leilighet, 2004 for balkong og 2019 for garasjerekke ifølge kommunen.

Innhold
3. etasje
BRA-i 81 m²: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, bod.

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 3 m² og en garasje på ca. 17,5 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.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Velkommen til en praktisk og arealeffektiv 3-roms andelsleilighet i Kanebogåsen. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning som samler alle rom på ett plan, og er oppgradert med blant annet kjøkken fra 2010 og bad fra 2011. Planløsningen skiller effektivt mellom sosiale soner og soverom, noe som gir en funksjonell hverdag. Med tre soverom, en balkong på 10 m², egen garasje og en kjellerbod, dekker boligen de fleste behov for en familie eller et par som ønsker god plass.

Entré:
Entréen fungerer som leilighetens sentrale punkt, med adkomst til alle rom. Her er det god plass til garderobeløsninger for yttertøy og sko.

Stue og spisestue:
Stuen er et lyst og åpent rom med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra spisestuen er det utgang til leilighetens balkong.

Balkong:
Balkongen er på 10 m² og fungerer som en fin forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2010 har en funksjonell, modulbasert innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Av hvitevarer er det integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. En effektiv kjøkkenhette med avsug til fri luft sørger for god ventilasjon under matlaging.

Bad/vaskerom:
Badet ble renovert i 2011 og er praktisk innredet. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, og våtromsplater på veggene. Innredningen består av en heldekkende servant med skuffer og skap, speil med belysning, vegghengt WC og et dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre soverom av god størrelse, som gir fleksibilitet for en familie, par eller for de som trenger et hjemmekontor. Rommene er samlet i en egen del av leiligheten, skjermet fra stue og kjøkken.

Bod:
I tilknytning til soverommene finnes en praktisk innvendig bod for ekstra lagring.

Overflater:
Gulvoverflater: Hovedsakelig laminat.
Vegger: Slettsparklede og malte bygningsplater, noe malt panel.
Himling: Malte plater, noe malt panel.

Oppbevaring:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 3 m² og en garasje på ca. 17,5 m². Innvendig er det en bod, i tillegg til skapløsninger på kjøkken og bad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslag mangler under verandadør.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Skal monteres med aluminiumslist i bunn og i hjørner.

- Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved befaring ble det observert at enkelte flisfuger fremstår åpne/utette, med lokale mangler/sprekker.

- Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

- Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.

- Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: I følge tidligere eier ble skruhull etter et veggmontert stellebord på badet tettet med FiboSeal av en tømrer i 2022.

Pkt. 6: Det er noe skjevheter i gulv.

Pkt. 7: I følge tidligere eier har enkelte boder i underetasjen hatt noe fukt og/eller saltutslag. Selger har ikke opplevd fukt, men bekrefter noe saltutslag på gulvet i sin bod.

Pkt. 9: Det er observert mus i kjelleren. Anticimex har satt ut feller og musebånd ute i 2025. Det er ikke funnet mus i denne oppgangen.

Pkt. 16: Taklampen i stuen er ikke laget for dimming og flimrer når den skrus helt på.

Pkt. 17: I 2024 installerte HITT nye kurser til komfyrvakt, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og stekeovn, samt en ny stikkontakt til kjøleskap.

Pkt. 28: Prisen på TV og internett vil stige til 614,- per måned. Det er på sikt planer om at Telenor skal legge fiber i borettslaget.

Pkt. 29: Boligen har garasje.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.02.2026.

Bygning:
Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig fra 1968. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Bygget er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse. Etasjeskille er av betong.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020.

Dører:
Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør fra 2021 samt én balkongdør. Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:
Adkomst til leiligheten er via felles trappeoppgang.

Balkong/terrasse:
Balkong på 10 m² av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk. Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter. Badet har et eldre soilsluk. Varmtvannsbereder er fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2008. Berederen er plassert i kjøkkenbenk og har avrenningsmulighet.

Ventilasjon:
Ventilasjon skjer via naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad. Kjøkkenet har kjøkkenhette med avsug til fri luft. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Bod:
Bod i kjelleren på ca. 3 m².

Garasje:
Garasje på ca. 17,5 m².

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket. Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan

avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Kanebogen, vel 3 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noen få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligblokken i kommunens arkiver. Bygningen er oppført i 1969. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det foreligger godkjente tegninger for utvidelse av balkonger, godkjent av kommunen 28.04.2004. Ferdigattest er ikke omsøkt. 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.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg av 29 av 31 garasjer datert 02.05.2019. Tillatelsen var tidsbestemt med frist til 01.08.2019. I følge tillatelsen gjensto følgende arbeider:
- Utbedring av vegg mot nord mot utmarksvei med støttemur eller lignende løsning.
- Montering av snøfangere på tak for garasjerekke mot nord.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming med varmekabler i gulv på bad.

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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. 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 boligbebyggelse-blokkbebyggelse (feltnavn BBB) på et areal av 8 028 m² i henhold til detaljregulering 'Kanebogåsen borettslag' (plan-ID 698), vedtatt 01.02.2018. Planen regulerer også delarealer til lekeplass (1 017 m², feltnavn BLK1), kjøreveg (402 m², feltnavn o_SKV), annen veggrunn - tekniske anlegg (295 m², feltnavn o_SVT) og energianlegg (53 m², feltnavn o_BE).

Eiendommen omfattes også av en eldre reguleringsplan, 'KANEBOGEN VEST' (plan-ID 221), vedtatt 11.12.1984. I denne planen er delarealer regulert til boliger (42 m², feltnavn n), kjørevei (67 m²) og gang-/sykkelvei (4 m²). Nyere reguleringsplan har forrang der planene overlapper.

Eiendommen omfattes av 'Kommuneplanens arealdel 2020-2030' (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I planen er et areal på 9 908 m² avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA6).

Eiendommen berøres av hensynssone 220-1: Gul sone iht. T-1442 (støy). Et areal på 139 m² av eiendommen ligger innenfor denne sonen.

Det er en pågående plansak i området. Dette gjelder et planforslag for områderegulering 'B3/B4 Kanebogen - Medkila' (plan-ID 591).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 712 898,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 851 590,-.

Andel felles formue
kr 47 238,- 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
Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 7 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. 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.

Eier
Marianne Møller

Heftelser og servitutter
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
Selger opplyser om følgende:

Innredning i bod følger ikke med i handelen.
Det er et 3 hull i veggen bak TV.

Kanebogåsen Borettslag:
- Boligselskapet består av 64 leiligheter.
- Det er tillatt å ha dyr i borettslaget.
- Styreleder er Morten Elvevoll, kontaktinfo: morten@advokatfirmaetfinn.no.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.kanebogaasen.no.

Iht husordningsregler er det lov med dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 29 900 (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 Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 20-02-2026.

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 20.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.02.2026

Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 1969
Bygningstegninger balkonger, datert 28.04.2004
Bygningstegninger garasjer, datert 27.03.2019
Midlertidig brukstillatelse garasjer, datert 02.05.2019
Matrikkelrapport, datert 17.02.2026
Grunnkart, datert 17.02.2026
Reguleringsplan, datert 17.02.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf
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
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

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

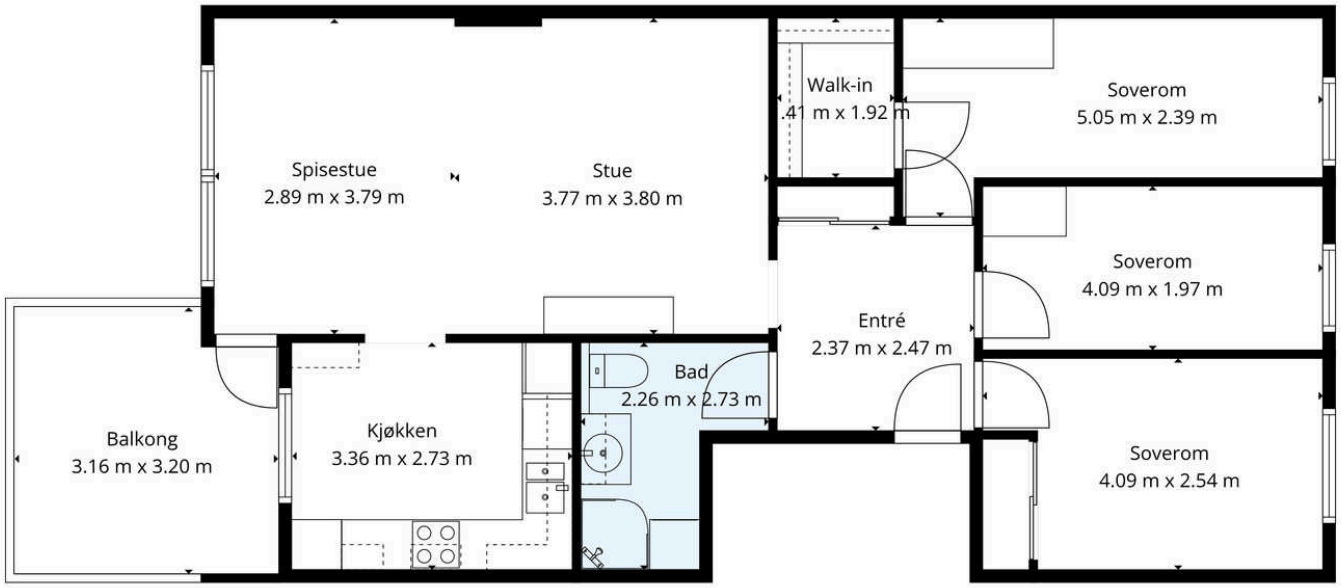








Plantegning



BRA: 80 m2
1. etasje: 80 m2
S-ROM: BALKONG: 10 m2, VEGGER: 7 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 52, bnr. 162
Andelsnummer 56

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1299 **Referansenummer:** VN8406

Autorisert foretak: Norsk Byggekontroll Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjetil Gjøsund

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.

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

Kjetil Gjøsund
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@nbkontroll.no
902 07 679

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.

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 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

Boligen er opprinnelig fra 1968. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.
Innvendige vannrør i kobber fra byggeår og avløpsrør i plast fra byggeår fremstår uten synlige avvik på tilgjengelige deler ved visuell kontroll og funksjonstest, men deler av anleggene er skjult og vurderingen er derfor begrenset. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk, og det er tilkomst for staking/spyling via sluk og øvrige avløpspunkter. Ventilasjon skjer via vegg -/vindusventiler samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder OSO ca. 120 l (2008) er plassert i kjøkkenbenk med avrenningsmulighet. El-anlegget er ikke faglig vurdert; vurdering av registrert elektroinstallatør anbefales ved behov.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.
Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmer viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.
Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt én balkongdør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.
Balkong av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe malt panel, samt malte plater i himling. Også her noe malt panel.
Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader. Ingen vesentlige avvik registrert.
Alder på bygget tilsier at toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder.
Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side
Bad/vaskerom
Badet opplyses av eier å være fra 2011. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Eldre soilsluk.Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon via veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot kjøkkeninnredning i tilstøtende rom. Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2008. Berederen er plassert i kjøkkenbenk og har avrenningsmulighet.
EL-fordelingsskap er plassert i trappeoppgang i fellesarealet og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 40 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side
I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

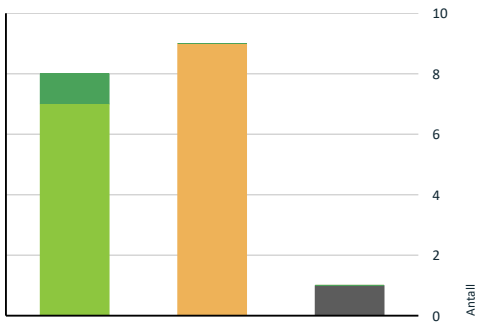
Boligbygg med flere boenheter

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

I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av andelseier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmer viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Dører

Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt én balkongdør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler under verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag monteres.





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe malt panel, samt malte plater i himling. Også her noe malt panel.
Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader. Ingen vesentlige avvik registrert.
Alder på bygget tilsier at toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet opplyses av eier å være fra 2011. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skal monteres med aluminiumslist i bunn og i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved befaring ble det observert at enkelte flisfuger fremstår åpne/utette, med lokale mangler/sprekker. Utette fuger kan gi økt vanninntrengning i overflaten og økt fuktbelastning i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtsone og ved sokkel/overganger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utbedring ved omfuging/refuging og kontroll av tilstøtende elastiske fuger.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk.Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventil.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot kjøkkeninnredning i tilstøtende rom. Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2008. Berederen er plassert i kjøkkenbenk og har avrenningsmulighet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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.

EL-fordelingsskap er plassert i trappeoppgang i fellesarealet og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 40 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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.
   1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon/samsvarserklæringer ligger i boligmappa.no

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

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/81 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 900 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	275 813
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Markedsvurdering
Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kanebogåsen 14A ,9411 HARSTAD 76 m² 1968 3 sov		19-05-2025	2 575 000	**2 550 000**	357 956	2 907 956	**36 349**
2	Kanebogåsen 10C ,9411 HARSTAD 75 m² 1968 2 sov		06-02-2025	2 550 000	**2 650 000**	288 479	2 938 479	**36 278**
3	Kanebogåsen 14C ,9411 HARSTAD 78 m² 1968 2 sov		04-09-2025	2 550 000	**2 600 000**	281 697	2 881 697	**35 577**
4	Kanebogåsen 14A ,9411 HARSTAD 69 m² 1968 2 sov		09-06-2025	2 200 000	**2 200 000**	338 628	2 538 628	**34 776**
5	Kanebogåsen 10B ,9411 HARSTAD 77 m² 1968 3 sov		19-05-2024	2 600 000	**2 500 000**	297 083	2 797 083	**33 700**
6	Kanebogåsen 14C ,9411 HARSTAD 82 m² 1968 3 sov		02-04-2024	2 420 000	**2 370 000**	299 947	2 669 947	**32 560**
7	Liveien 17A ,9411 HARSTAD 97 m² 1982 3 sov		19-11-2025	3 200 000	**3 000 000**	163 713	3 163 713	**31 637**

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

Renter og avdrag på fellesgjeld.	Kr.		26 028
Grunnleie, som består av kommunale avgifter, forsikringspremie, vedlikehold utvendig, brøyting og strøing. I henhold til vedtektene.	Kr.		57 924
Trappevask	Kr.		828
TV og bredbånd	Kr.		6 888
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**91 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 650 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

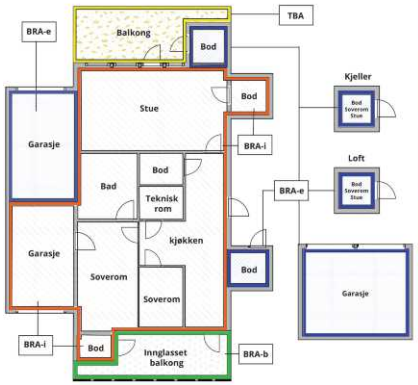
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	81			81	10
SUM	**81**				**10**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 3 m² og en garasje på ca. 17,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradering i elfordelingsskap, samt div. oppussingsarbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Marianne Møller	Kunde

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	52	162		0	9908.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanebogåsen 14C

Hjemmelshaver
Kanebogåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KANEBOGÅSEN BORETTSLAG	956301238		Bonord	Møller Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
56	275 813	*17.02.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Kanebogen, vel 3 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområde som bl.a. Gangsåstoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

Om tomten

Borettslagets uteområder er opparbeidet med felles plenarealer, lekeplass og asfalterte trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.
Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Borettslaget har kollektiv avtale om finansiering/forskuttering av felleskostnader. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.
Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kanebogåsen 14C , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 162
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

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.

bankID SIGNERT 17.02.2026
Møller, Marianne

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

Marianne Møller

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kanebogåsen 14C
9411 HARSTAD

5503-52/162/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: Har skrudd ned veggmontert stellebord på badet. Skruhullene er tettet med FiboSeal (tettemasse). Arbeidet er utført av tømrer.

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?
• **Ja**

Noe skjevheter i gulv.

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

I følge tidligere eier: "Enkelte boder i blokkens underetasje ha noe fukt og/saltutslag"
Har ikke opplevd fukt, men er noe saltutslag på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I følge noen boretslaget er det observert mus. Anticimex har vært inne, ikke funnet mus i vår oppgang. Har vært observert mus i kjeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller og musebånd ute. Har ikke mere informasjon. De har vært i taket utenfor leiligheten og ikke funnet noe.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Taklampe i stue er ikke laget for å dimmes, så når den skrus helt på så flimrer lyset.

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

• **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?: 2024

Firmanavn: HITT

Beskrivelse av arbeidet: Installert 1 ny kurs tilkoblet komfyrvakt under steikovn. Installert 1 ny kurs til oppvaskmaskin tilkoblet 1 dobbel stikk under vask. Installert 1 ny kurs til vvb tilkoblet servicebryter under vask. Installert 1 ny kurs til stekovn tilkoblet egen stikk. Alle nye kurser i lagt kanal fra sikringsskap til kjøkken. Montert 1 ny stikk til kjøleskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tv og internett stiger til 614,- per måned. Det er på sikt avtalt i boretslaget at Telenor skal legge fiber, ikke hørt noe klar plan på dette.

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.

Vedtekter

for **A/L Kanebogåsen Borettslag org.nr. 956 301 238**

vedtatt på stiftelsesmøtet 07.08.1967, sist endret 13.03.2024.

vedtatt 04.06.2015 av generalforsamling,
etter ny lov om borettslag av 06.juni 2003.

Endret på generalforsamling 13.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1. Formål

Kanebogåsen 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

Borettslaget ligger i Harstad kommune og har forretningskontor i Harstad kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslover §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, en fylkeskommune eller kommune som har til formål å skaffe bolig 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 utdelt 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 frem 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 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 husstandsfelleskapsloven § 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 7 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 frem 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, avgjøres fordelingen med loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og gir 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, 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) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
- andelseieren selv eller andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp -eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren 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 bruksretten til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-3 Parkering/garasjer

(1) Hver andel har **en** tilhørende parkeringsplass, som anvises av borettslaget.

Andelseierne parkerer på parkeringsplass merket med leilighetsnummer, eller i garasje på borettslagets eiendom.

Borettslagets gjesteparkering befinner seg foran Kanebogåsen nr. 10, og skal kun benyttes av gjester.

(2) Parkeringsplass/garasjeplass følger med andelen ved salg av denne.

(3) Andelseier kan selge sin garasjeplass til andre andelseiere i borettslaget som ikke har garasje. Ved salg av garasjeplass har andelseier med lengst borettsansiennitet fortrinnsrett. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Selger av garasje overtar kjøpers parkeringsplass. Overdragelse/salg skal følge gjeldende markedspris, med fradrag for resterende gjeldsbelastning på garasjen. Styret skal informeres ved salg eller bytte av garasjeplass.

(4) Den andelseier som ikke disponerer sin parkeringsplass eller garasjeplass kan leie denne ut til annen beboer i borettslaget. Ingen kan leie mer enn en ekstra parkeringsplass i borettslaget. Utleier plikter å melde fra til styret om at parkeringen er utleid og til hvem.

(5)Borettslaget har avtale om brøyting på eiendommen. Andelseier med parkeringsplass har imidlertid selv ansvar for nødvendig snømåking av egen parkeringsplass mellom brøytinger. Andelseier med garasjeplass har selv ansvar for nødvendig snømåking utenfor garasjen mellom brøytinger.

(5) Utvendige og innvendige forandringer i garasje eller garasjebygg skal på forhånd forelegges styret for godkjenning, eventuelt generalforsamlingen. Unntatt fra dette er oppsetting av hyller inne i garasje.

(6) Øvrige regler for parkering og garasjer finnes i borettslagets ordensregler.

5. Vedlikehold

(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 slik 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 frem 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 skader 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 forøvrig i forsvarlig stand så langt ikke plikten 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, reparasjoner 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 ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarselen 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 eiendommens 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 enhver 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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Valget innrettes slik at hhv styreleder og en vara eller to styremedlemmer og en vara er på valg hvert 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 møtelederes 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 som:

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 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 5% av de årlige kostnadene.

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 Tidsbruk for generalforsamling

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

(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.

(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 vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
-Godkjenning av årsregnskap.
-Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
-Valg av valgkomite.
-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 i generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer blir valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 borettslagsloven §§ 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de angitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger ved vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Revidert 13.03.24
Godkjent på generalforsamling 13.03.24

ORDENSREGLER FOR
AII KANEBOGÅSEN BORETTSLAG

Formål og omfang

(1) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

(2) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Ro i borettslaget

(1) Det skal være stille i borettslaget mellom kl 23:00.og 07:00 og mellom kl kl 20:00 og 07:00 skal det ikke være trafikk på baksiden av blokkene.

(2) At det skal være stille i borettslagetkl 23:00 innebærer at beboere må sørge for at elektriske apparater (vaskemaskin, oppvaskmaskin ol) er ferdige senest 23:00. Tilsvarende må beboer avstå fra å benytte støyende apparater (støvsuger, kjøkkenmaskiner ol) etter kl 23:00.

(3) Selskap som vil vare utover natten skal på forhånd varsles skriftlig i oppgangen.

Veranda

(1) Banking av tepper eller risting av klær, matter o.l. på verandaen er ikke tillatt.

(2) Rennende vann (spyling) kan ikke benyttes ved rengjøring av veranda, av hensyn til naboer i etasjene under.

(3) Beboere har ansvar for vedlikehold av verandagulv. Rengjøres og oljes etter behov. Snømåking av veranda er en del av vedlikeholdet.

(4) Kun elektrisk grill og terrassevarmer er tillatt på verandaen

Fellesrom

(1) Fellesrom i kjelleren er beregnet for oppbevaring av sparker, sykler, akebrett, barnevogner, skiboks og dekk. Se merking på vegg.
NB! Private eiendeler i fellesrommene plasseres på eget ansvar!

(2) Andre private eiendeler kan ikke plasseres i fellesrom, kjellerganger, under trapp,

trappeganger eller på repos.

(3) Hver enkelt beboer sørger selv for transport av møbler og annet til henholdsvis HRS, brukthandler, Fretex, el-butikker eller lignende.

Garasje og parkering

(1) Parkering utenfor/foran garasjen, på gjesteparkeringsplasser eller andre områder på borettslagets eiendom er som hovedregel ikke tillatt. Det er for eksempel ikke tillatt å parkere på øversiden av blokkene. Området kan imidlertid brukes til av- og pålasting, men bilen skal deretter fjernes umiddelbart.

Unntak fra forbudet mot parkering utenfor/foran garasje gjelder for andelseierens gjester i sommerdekk-perioden så lenge parkeringen ikke er til hinder for andre andelseiere i borettslaget.

(2) Hver andel skal ha en parkeringsplass eller garasjeplass. tildeles og merkes av styret. Styret omnummerer plassene til andels nr. En andelseier som ikke disponerer sin plass, kan leie denne ut i samsvar med vedtektene.

(3) Tilhengere, campingbiler, campingvogner og biler uten skilter skal ikke parkeres på borettslagets område. Ved kortvarig behov til campingbiler eller campingvogner kan styret kontaktes for særskilt avtale dersom det er tilgjengelig mulighet på borettslagets eiendom.

(4) Garasjeportene skal alltid holdes lukket. Utelys skal være påslått mellom 1.september og 1.mars. Andelseier bytter selv lyspærer ute og inne i garasjen.

(5) Tomgangskjøring inne i garasjen er ikke tillatt. Dette vil medføre lukt og nedsoting av egen og andres garasjer.

(6) Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjen enn drivstofftankens innhold.

(7) Arbeid som medfører støv eller lukt tillates ikke i garasjene. Svært stor forsiktighet må utvises ved varme arbeider. Bruk av åpen flamme og alt annet som medfører antenningsrisiko tillates ikke. Tilstrekkelig og egnede slukkemidler skal alltid være tilgjengelig. Aktivitet som forurenser grunnen er ikke tillatt, (for eksempel gjelder dette kjemikalier generelt, olje, bensin/diesel og vaskemidler)

(8) Det elektriske anlegget i garasjene er dimensjonert og beregnet for belysning og motorvarmer-uttak til hver plass. Maksimalt strømtrekk pr. garasje/plass er 750W. Kupévarmer kan ikke benyttes.

Det er lagt opp infrastruktur for elbil-lading i garasjerekker.

Oppussing/innredning

(1) Innredningsarbeid (saging, boring og banking) avsluttessenest kl 20:00 og starter tidligst kl 07:00.
Saging utføres innendørs eller på oversiden av blokkene. Det skal ryddes/rengjøres umiddelbart etter arbeid som utføres utendørs. Saging på veranda er ikke tillatt av

hensyn til naboer i etasjene under.

(2) Ingen oppussingsarbeid på søndager.

Dyrehold

(1) Det er tillatt å ha dyr i borettslaget. Styret skal informeres om dyrehold. Dyrehold skal på ingen måte være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret kan pålegge avvikling av dyrehold som er til ulempe for øvrige beboere.

(2) Husdyr i bånd har ikke adgang på lekeplassen. – Dyreeier må påse at dyrene gjør sitt fornødne utenfor ordinær ferdselsområde forbeboere. Det er forbudt å la dyr tisse, i inngangsparti, avfallsområde, lekepark, nærmiljøanlegg. Dyreeier må plukke opp avføring.

Avfallshåndtering

(1) Husholdningsavfall sorteres i merkede containere: mat - brennbart - glass og metall.
(2) Hver enkelt beboer er ansvarlig for å sortere i samsvar med HRS sine retningslinjer. Brudd på dette vil medføre økte kostnader for borettslaget, og den enkelte beboer.
(3) Det er ikke anledning til å plassere noe på bakken ved søppelcontaineren

Brannvern

(1) Hver andelseier er ansvarlig for brannvern i egen leilighet. Hver leilighet skal være utstyrt med et tilstrekkelig antall røykvarslere. Disse skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stue og i sone utenfor soverom og teknisk rom. Hver andelseier er ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver. Pulverapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, og alle beboere over 12 år i andelen skal kjenne til apparatets plassering.

(2) Andelseieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boligen blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Funksjonstest for røykvarsler skal likevel foretas årlig.

(3) Borettslaget er ansvarlig for brannvern i fellesområdene, og skal sikre at lovbestemt slokkeutstyr er tilgjengelig i fellesområdene.

(4) Borettslaget er ansvarlig for at fellesarealene er utstyrt med tilstrekkelig antall røykvarslere.

(5) Borettslaget kan årlig med to ukers varsel gjennomføre branntilsyn, herunder kontroll av at nødvendig utstyr er tilstede i andelene, og at disse er godkjent.

(6) Borettslaget kan gjennomføre brannøvelse årlig med to ukers varsel. Alle beboere som oppholder seg i borettslaget plikter å delta i øvelsen.

Brudd på ordensreglene

(1) Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kanebogåsen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kanebogåsen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00
Sted: Advokatfirmaet FINN AS sin kantine i Hans Egedes gate 19, 2. etg.

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 Kanebogåsen 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.

13.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Kanebogåsen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 25.03.2025

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 Kanebogåsen Borettslag tirsdag 25.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Kanebogåsen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00
Sted: Advokatfirmaet FINN AS sin kantine i Hans Egedes gate 19, 2. etg.

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

4.3 Valg av styremedlem

4.4 Valg av varamedlem

4.5 Valg av valgkomite

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: _____ 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 13.03.2025

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.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 150 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 175 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 13.03.2024). Økningen skyldes i hovedsak økning i avtalt honorar til styreleder, som ble valgt ved ekstraordinær generalforsamling 18.09.2024.

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 styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Kenneth Mikkelsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kenneth Mikkelsen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem

Det skal velges 1 varamedlem. Bente Mikkelsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Bente Mikkelsen velges til varamedlem for 2 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

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

5. Bruk av gassgrill på balkong

Hei,

Siden jeg ser at fler og fler borettslag ikke har forbud mot gassgrill ønsker jeg foreslå at Kanebogåsen BBL også endre dette forbudet.

Ønsker endringen i ordensregler for Kanebogåsen Borettslag under punkt : Veranda,

endres fra: (4) Kun elektrisk grill og terrassevarmer er tillatt på verandaen, til: Kun elektrisk grill/gassgrill og terrassevarmer er tillatt på verandaen.

Forslag til vedtak: Ordensreglene endres under avsnittet "Veranda", underpunkt 4: "Kun gass- eller elektrisk grill og terassevarmer er tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen".

6. Bygging av flere garasjer

Hei,

Jeg ønsker å fremme forslag om å bygge flere garasjer i borettslaget.

Jeg selv har i dag parkering nr 7 og ser for meg at det kan være plass til nytt garasjebygg i området fra nr 7 og nedover mot nr 1-2.

Jeg foreslår at det tas en undersøkelse i borettslaget hvor mange som ønsker garasje og at det søkes om regulering (usikker på om dette området er regulert fra før) og byggesøknad

Forslag til vedtak: Styret kartlegger behov / ønsker, samt muligheter og eventuelt kostnader ved bygging av flere garasjer.

Årsmelding 2024 for Kanebogåsen Borettslag

Generelle opplysninger

Kanebogåsen Borettslag, org.nr.956301238, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 64 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588897. 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. Kanebogåsen Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Kanebogåsen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 1.505.875,- Endring i disponible midler i 2024 er kr 869.844, - Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 2.208.392,-

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

6 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2.373.333,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Morten Dragvik Elvevoll
Styremedlem, Kenneth Mikkelsen
Styremedlem, Ann Kristin Stormo
Varamedlem, Bente Mikalsen
Varamedlem, Karl Einar Theodorsen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 30 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 blant annet arbeidet med følgende:

- ◦ Det har blitt utført muse-sikring av bygningsmassen, og blitt iverksatt tiltak for å utrydde eksisterende mus i bygningsmassen. Det virker som vi nå har fått kontroll på dette problemet.
  ◦ Styret har inngått en ny og forbedret avtale med rengjøringsbyrået som vasker fellesarealene. Vi håper at beboerne har merket en forbedring.
  ◦ Det har vært gjennomført både vår- og høstdugnad, hvor vi blant annet har vasket og oljet plattinger, ryddet og beplantet fellesområder m.m.
  ◦ Videre har det blitt utført service på alle garasjeportene.

- Styret vil dessuten benytte anledningen til å takke beboerne for innsats og engasjement til det beste for borettslaget og fellesskapet.

Styrets planer i 2025

- Styret planlegger i 2025 å påbegynne arbeidet med utskiftning av eldre og dårlige vinduer i bygningsmassen. I første omgang vil dette innebære et større kartleggingsarbeid, for dernest å innhente tilbud på selve utførelsen av arbeidet. I tillegg vil man igangsette planlegging og arbeid med å tilrettelegge for bedre strømforsyning til garasjene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 042 232	5 057 288	4 728 264	5 127 007
Andre driftsinntekter	2	58 927	18 000	36 232	5 000
Sum inntekter		5 101 159	5 075 288	4 764 496	5 132 007
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	25 000	28 850	15 276	19 180
Styrehonorar	4	136 816	150 000	140 000	200 000
Revisjonshonorar	5	10 673	10 000	9 703	11 206
Forretningsførerhonorar		135 878	136 000	129 408	142 672
Konsulenttjenester	6	15 006	15 000	88 450	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	52 008	500 000	37 748	1 120 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	10 000	2 225	10 000
Annet vedlikehold	9	178 283	160 000	285 010	161 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	81 566	0	0	85 000
Kostnader TV/Internett		383 234	420 000	409 806	383 232
Forsikringsskader	11	20 000	0	10 000	0
Forsikring	12	588 345	525 000	525 644	676 598
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 053 084	980 000	948 919	1 110 823
Energi og brensel	14	40 875	32 000	30 334	39 000
Andre driftskostnader	15	44 141	39 000	22 856	38 500
Avskrivninger	20	0	0	13 626	0
Sum kostnader		2 764 908	3 005 850	2 669 004	4 017 211
Driftsresultat		2 336 251	2 069 438	2 095 492	1 114 796
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	76 821	30 000	37 374	50 000
Finanskostnader	17	907 197	899 773	796 309	873 606
Resultat finansposter		-830 376	-869 773	-758 935	-823 606
Ordinært resultat før skatt		1 505 875	1 199 665	1 336 557	291 190
Årets resultat		1 505 875	1 199 665	1 336 557	291 190
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 505 875	0	1 336 557	0
Sum disponeringer		1 505 875	0	1 336 557	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 338 548	1 338 548	858 097	2 208 392
Periodens resultat		1 505 875	1 199 665	1 336 557	291 190
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		0	0	13 626	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-20 000	0
Avdrag på lån		-636 031	-637 289	-849 731	-643 832
Innskudd øremerkede midler		0	-320 000	0	-100 000
Endring i disponible midler		869 844	242 376	480 451	-452 642
Sum disponible midler		2 208 392	1 580 924	1 338 548	1 755 750

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 22	23 837 539	23 837 539
Tomter	19, 22	306 537	306 537
Sum varige anleggsmidler		24 144 076	24 144 076
Sum anleggsmidler		24 144 076	24 144 076
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		15 084	0
Forskuddsfakturerte kostnader		264 960	254 828
Kundefordringer		0	-2 275
Fordring finansieringsforetak		5 757	13 195
Sum fordringer		285 801	265 748
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 197 721	1 280 542
Innestående på skattetrekkskonto		0	435
Sum bankinnskudd og kontanter		2 197 721	1 280 977
Sum omløpsmidler		2 483 522	1 546 725
SUM EIENDELER		26 627 598	25 690 801

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital 01.01		7 896 442	6 559 885
Årets endringer i egenkapital		1 505 875	1 336 557
Sum egenkapital 31.12		9 408 717	7 902 842
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	15 715 753	16 351 784
Borettsinnskudd	21, 22	1 228 000	1 228 000
Sum langsiktig gjeld		16 943 753	17 579 784
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 410	19 838
Leverandørgjeld		214 551	151 767
Skyldig off. myndigheter		95	634
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 848	891
Påløpte renter		23 900	24 750
Påløpte avdrag	22, 23	9 325	10 295
Sum kortsiktig gjeld		275 128	208 175
Sum gjeld		17 218 881	17 787 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 627 598	25 690 801

31.12.24
Kanebogåsen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Morten Dragvik Elvevoll	Ann Kristin Stormo	Kenneth Mikkelsen
Styreleder	Styremedlem	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.

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	3 022 368	3 022 226	2 878 176	3 173 337
Inntekter trappevask	52 992	53 000	52 992	53 000
Renter lån	900 204	899 773	747 276	873 606
TV - Internett	429 312	445 000	395 520	383 232
Avdrag lån	637 356	637 289	654 300	643 832
Sum	5 042 232	5 057 288	4 728 264	5 127 007

Borettslaget består av 64 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	24 967	18 000	16 232	5 000
Andre inntekter	33 960	0	20 000	0
Sum	58 927	18 000	36 232	5 000

Andre inntekter er salg av hundegård og erstatning ifbm en forsikringsskade.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	15 300	20 000	6 850	10 000
Påløpte feriepenger	1 848	1 200	891	1 020
Arbeidsgiveravgift	7 758	7 650	7 489	8 160
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	94	0	45	0
Sum	25 000	28 850	15 276	19 180

Borettslaget har ingen fast ansatte, men har utbetalt timelønn for diverse forefallende arbeid.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	136 816	150 000	140 000	200 000
Sum	136 816	150 000	140 000	200 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	10 673	10 000	9 703	11 206
Sum	10 673	10 000	9 703	11 206

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

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	1 881	5 000	5 250	5 000
Teknisk rådgivning	13 125	10 000	83 200	15 000
Sum	15 006	15 000	88 450	20 000

Økonomisk rådgivning er bistand og utsendelse av varsel endring husleie brev.
Teknisk rådgivning er etablering av Bevar-HMS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	34 820	500 000	19 248	1 100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	17 188	0	18 500	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	0	20 000
Sum	52 008	500 000	37 748	1 120 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	5 000	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	5 000	2 225	5 000
Sum	0	10 000	2 225	10 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	64 967	70 000	41 109	77 000
Sommer- og vintervedlikehold	79 266	80 000	76 922	54 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 675	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 381	10 000	130 944	20 000
Annet vedlikehold	10 993	0	36 035	5 000
Sum	178 283	160 000	285 010	161 000

Annet vedlikehold er varmtvannsbereder samt dugnad kostnader.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	43 500	0	0	0
Diverse serviceavtaler	38 066	0	0	85 000
Sum	81 566	0	0	85 000

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	10 000	0
Sum	20 000	0	10 000	0

To skader i 2024, egenandel kr 10 000 per skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	588 345	525 000	525 644	676 598
Sum	588 345	525 000	525 644	676 598

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	714 411	665 000	633 730	756 909
Eiendoms- og festeavgift	338 673	315 000	315 189	353 914
Sum	1 053 084	980 000	948 919	1 110 823

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	40 875	32 000	30 334	39 000
Sum	40 875	32 000	30 334	39 000

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	8 682	0	0	0
Inventar	237	0	4 334	0
Driftsmateriale	17 757	0	2 583	20 000
Kjøp/lisenser software	0	0	1 199	0
Kontorrekvisita	3 819	0	2 980	5 000
Kurs, reiser, møter	0	4 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	1 450	1 000	1 222	500
Drivstoff	0	0	518	0
Styrekostnader	3 000	0	0	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 000	5 000	6 500	5 000
Bank og kortgebyrer	2 782	4 000	2 758	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Omkostninger, gebyr, salær kunder	70	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	470	10 000	233	1 000
Andre driftskostnader	0	15 000	531	0
Sum	44 141	39 000	22 856	38 500

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	76 821	30 000	37 374	50 000
Sum	76 821	30 000	37 374	50 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	907 197	899 773	795 317	873 606
Andre rentekostnader	0	0	992	0
Sum	907 197	899 773	796 309	873 606

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	TV-anlegg tilgang	Parkeringsanleg; og gatelys	Ombygging, takkonstruksjon	EL ny inst kjellergang vaskero	Branndører kjeller	Søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	258 560	552 879	11 700 464	149 303	123 583	245 191
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	258 560	552 879	11 700 464	149 303	123 583	245 191
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:	258 560	552 879	11 700 464	149 303	123 583	245 191
Anskaffelsesår :	1987	2013	2014	2014	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Ball og lekeplass	Garasje	Garasjer tilgang byggetrinn 1	Garasje tilgang byggetrinn 1	Garasje tilgang byggetrinn 2	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 646	2 131 120	2 313 881	240 406	3 679 550	111 571
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 646	2 131 120	2 313 881	240 406	3 679 550	111 571
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:	85 646	2 131 120	2 313 881	240 406	3 679 550	111 571
Anskaffelsesår :	2015	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur elbil	Infrastruktur elbil	Opprinnelig kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 000	20 000	2 129 386
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 000	20 000	2 129 386
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 000	20 000	2 129 386
Anskaffelsesår :	2022	2023	1967
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.

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 19 - Tomt

	Salg tomt 176,6 kvm	Opprinnelig verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	-5 463	312 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	-5 463	312 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	-5 463	312 000
Anskaffelsesår :	2010	1967
Antatt levetid i år :		

Gnr 52/bnr 162 og 163

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Discogolf
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 315
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 315
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 315
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 228 000	1 228 000
Sum	1 228 000	1 228 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	16 953 078	17 590 079
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	24 144 076	24 144 076

Kanebogåsen Borettslag - noter

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo til bank.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Garasjelån 2	Garasjer Påkostn./Refinansiering	
Lånenummer:	16363101546	12138142637	12122385114
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2019	2012
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	01.05.2049	01.08.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	4 730 000	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 247 176	4 221 592	8 893 311
Avdrag i perioden:	53 764	77 449	505 788
Lånesaldo 31.12:	3 193 412	4 144 143	8 387 523
Saldo 5 år frem i tid:	2 874 301	3 687 498	5 900 769

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122385114	40	145 795	5 831 800
	8	128 643	1 029 144
	4	98 626	394 504
	12	94 338	1 132 056
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138142637	29	142 901	4 144 129
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363101546	15	212 894	3 193 410

Kanebogåsen Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Kanebogåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kanebogåsen Borettslag

Styreleder	Morten Dragvik Elvevoll (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kenneth Mikkelsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ann Kristin Stormo (sign.)	12.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kanebogåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y9863-28VHV-XLZLL-RD6DV-VJH69-JXSE1

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y9863-28VHV-XLZLL-RD6DV-VJH69-JXSE1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-13 14:54:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y9863-28VHV-XLZLL-RD6DV-VJH69-JXSE1

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kanebogåsen Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Advokatfirmaet FINN AS sin kantine i Hans Egedes gate 19, 2. etg..

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

14 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
13 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Morten Dragvik Elvevoll er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Morten Dragvik Elvevoll er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Inger Helene Fosli Kristiansen 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 13.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ann Kristin Stormo og Bente Mikalsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Følgende bemerkninger til sakslisten: Innmeldte saker manglet i innholdsfortegnelsen. Saksliste og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Påpekt fra salen at det var skiftet varmtvannsberedere, og at det tidligere var besluttet at denne ordningen utgikk. 2 andelshavere viste til at de bekostet dette selv. De er anmodet om å fremskaffe kvittering / dokumentasjon, og styret vil vurdere refusjon.

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 150 000,-

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 175 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 13.03.2024). Økningen skyldes i hovedsak økning i avtalt honorar til styreleder, som ble valgt ved ekstraordinær generalforsamling 18.09.2024.

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 styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Kenneth Mikkelsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Kenneth Mikkelsen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem

Det skal velges 1 varamedlem. Bente Mikalsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Bente Mikkelsen velges til varamedlem for 2 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Vedtak:

_____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

5. Bruk av gassgrill på balkong

Hei,

Siden jeg ser at fler og fler borettslag ikke har forbud mot gassgrill ønsker jeg foreslå at Kanebogåsen BBL også endre dette forbudet.

Ønsker endringen i ordensregler for Kanebogåsen Borettslag under punkt : Veranda, endres fra: (4) Kun elektrisk grill og terrassevarmer er tillatt på verandaen, til: Kun elektrisk grill/gassgrill og terrassevarmer er tillatt på verandaen.

Vedtak:

Ordensreglene endres under avsnittet "Veranda", underpunkt 4: "Kun gass- eller elektrisk grill og terassevarmer er tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen".

6. Bygging av flere garasjer

Hei,

Jeg ønsker å fremme forslag om å bygge flere garasjer i borettslaget.

Jeg selv har i dag parkering nr 7 og ser for meg at det kan være plass til nytt garasjebygg i området fra nr 7 og nedover mot nr 1-2.

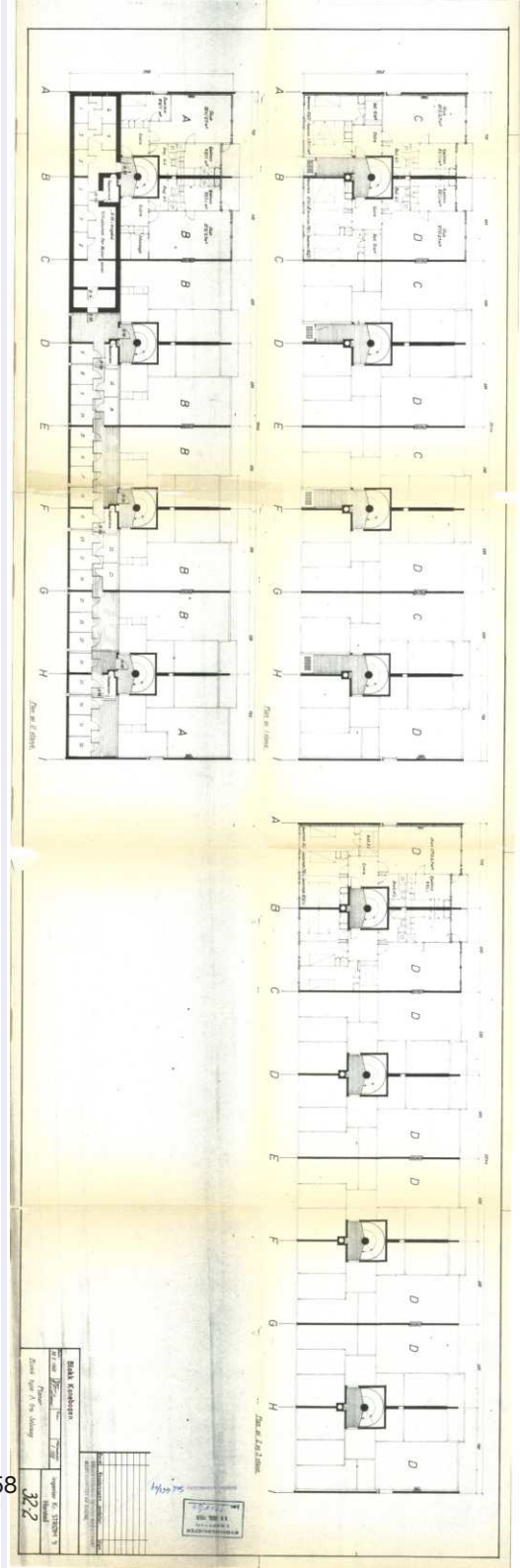
Jeg foreslår at det tas en undersøkelse i borettslaget hvor mange som ønsker garasje og at det søkes om regulering (usikker på om dette området er regulert fra før) og byggesøknad

Vedtak:

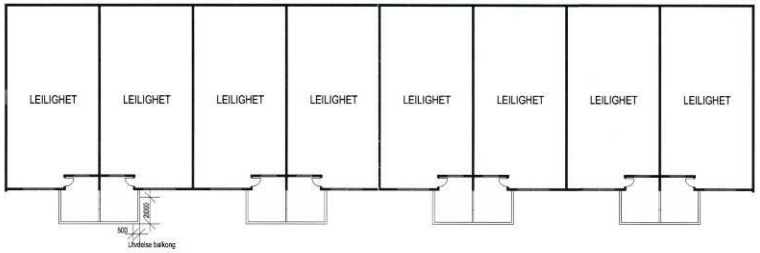
Styret kartlegger behov / ønsker, samt muligheter og eventuelt kostnader ved bygging av flere garasjer.

Morten Dragvik Elvevoll
Møteleder/sekretær/protokollvitne

Inger H. F Kristiansen
Protokollvitne



PBV



Planprinsipp
Blokk 1 og 2
1.-4. Etasje
1:200

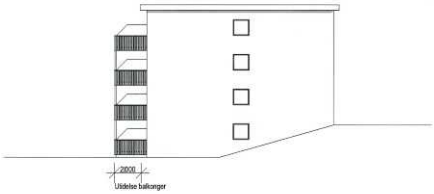
HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for teknisk tjenesteyting
Bak. 04/154 Dok. 28.04.04

KANEBOGÅSEN BBL | G.nr / Br.nr 52/162 | UTVIDELSE BALKONGER | 24.03.2004 | **PLAN**

PBV



Fasade mot øst
1:200



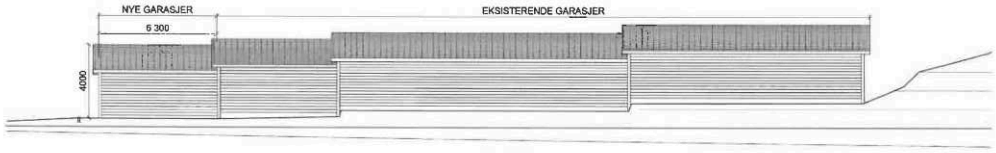
Fasade mot nord
1:200



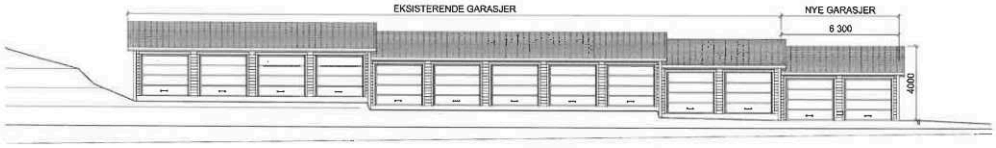
Fasade mot sør
1:200

HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for teknisk tjenesteyting
Bak. 04/154 Dok. 28.04.04

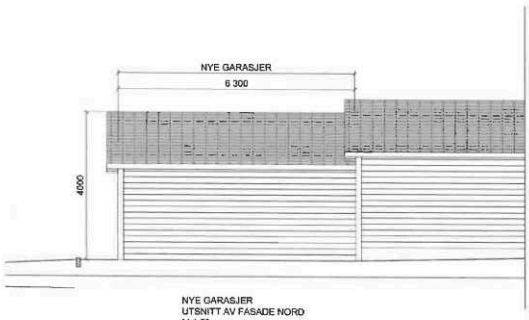
KANEBOGÅSEN BBL | G.nr / Br.nr 52/162 | UTVIDELSE BALKONGER | 24.03.2004 | **FASADER**



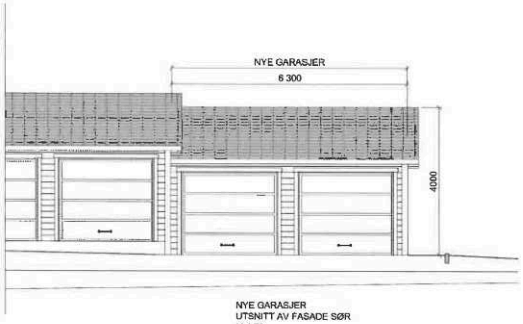
FASADE NORD
M 1:100



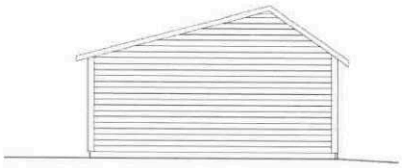
FASADE SØR
M 1:100



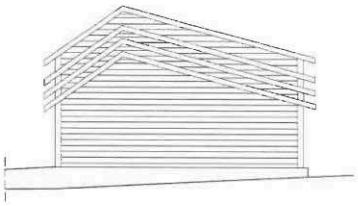
NYE GARASJER
UTSNITT AV FASADE NORD
M 1:50



NYE GARASJER
UTSNITT AV FASADE SØR
M 1:50



FASADE ØST
M 1:50



FASADE VEST
M 1:50

Tegningsnummer	Revisjon
A-40-01-01	E01

A3-FORMAT = HALVE MÅLESTOKK

Rev	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2019-03-27	For godkjennelse hos myndigheter	WIJ	SOU	ACS

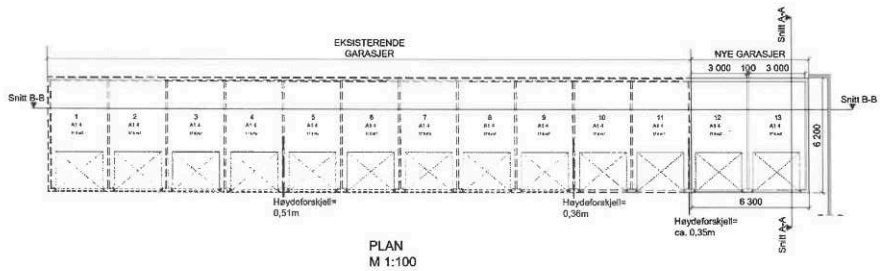
Dette dokumentet er opphavsrett av Norconsult AS som den in det opprinnet som beregte rettsfrir. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke benyttes til det formål som oppdragsavtalen bestemmer, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i annen sammenheng enn tidligere tillatt.

KANEBOGÅSEN BORETTSLAG	1:100/-50

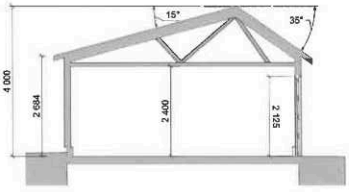
Søknad om endring av gitt tillatelse.
Utvidelse av garasjer mot nord, Kanebogåsen 10-14

FASADER

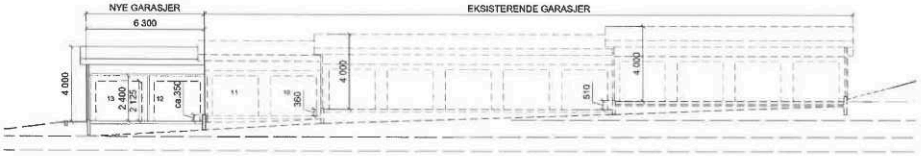
Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5163892	A-40-01-01	E01



PLAN
M 1:100

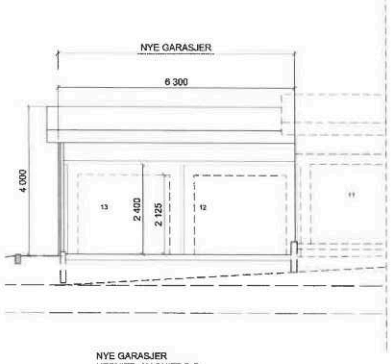


Snitt A-A
M 1:50

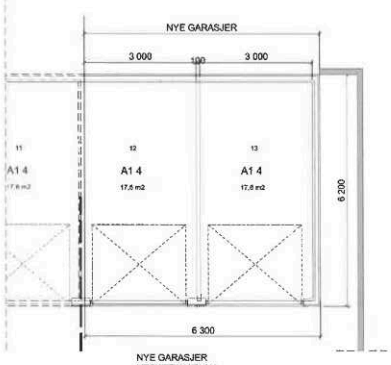


SNITT B-B
M 1:100

Tegningsnummer	Revisjon
A-20-01-01	E01



NYE GARASJER
UTSNITT AV SNITT B-B
M 1:50



NYE GARASJER
UTSNITT AV PLAN
M 1:50

A3-FORMAT = HALVE MÅLESTOKK

Rev	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2019-03-27	For godkjennelse hos myndigheter	WIJ	SOU	ACS

Dette dokumentet er opphavsrett av Norconsult AS som den in det opprinnet som beregte rettsfrir. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke benyttes til det formål som oppdragsavtalen bestemmer, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i annen sammenheng enn tidligere tillatt.

KANEBOGÅSEN BORETTSLAG	1:100/-50

Søknad om endring av gitt tillatelse
Utvidelse av garasjer mot nord, Kanebogåsen 10-14

PLAN OG SNITT

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5163892	A-20-01-01	E01

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, § 21-10)

Eiendom/byggested:	**Gnr/Bnr:**	**Fnr:**	**Snr:**
Kanebogåsen 10-14	52/162		

Tiltakshaver:	**Ansvarlig søker:**
Kanebogåsen borettslag Postboks 985 9481 Harstad	Norconsult AS Skoleveien 1 9407 Harstad

Tillatelsen gjelder:	**Hele bygget.**	**Følgende del av bygget:**
Det gis, i medhold av pbl. § 21-10, midlertidig brukstillatelse for:		Alle garasjer for uten garasje nr 12 og 13 i nordøstre hjørne av eiendommen.

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Nybygg garasjer (29 av totalt 31)
Saksnummer:	2017/5080
Dato vedtak:	19.10.2017 og endring 06.04.2018
Delegert sak:	17/794 og endring i delegert sak 18/234

Merknader:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:	Må fullføres innen:
- Utbedring av vegg mot nord mot utmaksvei med støttemur eller lignende løsning	01.08.2019
- Montering av snøfangere på tak for garasjerekke mot nord.	01.08.2019
-	
-	
-	
-	
-	

Saksbehandler: Harald Pettersen

Sted:	**Dato:**	
Harstad	02.05.2019	Tronn Pedersen Fagkoordinator byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 162	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Kanebogåsen 10 A, gatenr 1248 9411 Harstad	**Grunnkrets:**	305	Kanebogen vest
		Valgkrets:	15	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020302	Kanebogen
		Tettsted:	8003	Harstad
Veiadresse:	Kanebogåsen 10 B, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kanebogåsen 10 C, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kanebogåsen 10 D, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kanebogåsen 14 A, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kanebogåsen 14 B, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kanebogåsen 14 C, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kanebogåsen 14 D, gatenr 1248 9411 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kanebo III	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.05.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	9 908,1 kvm	**Skyld:**	0,02		
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	5503/52/162	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2021	Berørt	5503/52/15	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2021	Berørt	5503/52/157	0,0
			Berørt	5503/52/162	0,0
			Berørt	5503/52/163	0,0
			Berørt	5503/52/165	0,0
			Berørt	5503/52/194	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2021	Avgiver	5503/52/163	-511,6
	Matrikkelført:	23.11.2021	Berørt	5503/52/157	0,0
			Berørt	5503/52/162	0,0
			Berørt	5503/52/165	0,0
			Berørt	5503/52/194	0,0
			Mottaker	5503/52/512	511,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	02.03.2020	Avgiver	5503/52/162	-176,6
	Matrikkelført:	04.06.2020	Mottaker	5503/52/69	176,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.03.2020	Berørt	5503/52/69	0,0
	Matrikkelført:	04.06.2020	Berørt	5503/52/162	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/52/162	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Jordskifte	Forretning:	27.09.2017	Berørt	5402/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.11.2020	Del av jordskiftesak	5503/51/1	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/51/2	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/51/10	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/51/12	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/51/17	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/51/54	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/1	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/2	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/3	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/5	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/7	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/8	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/9	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/10	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/11	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/12	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/13	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/14	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/16	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/18	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/21	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/22	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/24	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/25	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/36	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/63	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/66	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/69	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/73	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/102	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/127	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/157	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/162	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/52/175	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/3	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/5	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/7	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/8	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/14	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/26	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/126	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/364	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/56/459	0,0
			Del av jordskiftesak	5503/97/19	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/52/162	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Skylddeling	Forretning:	10.05.1967	Avgiver	5503/52/157	-10 338,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/52/162	10 338,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kanebogåsen 10 A	U0101	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 A	U0102	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 A	H0101	Bolig	87,0				
Kanebogåsen 10 A	H0102	Bolig	95,0				
Kanebogåsen 10 A	H0201	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 A	H0202	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 A	H0301	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 A	H0302	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 B	U0101	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 B	U0102	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 B	H0101	Bolig	87,0				
Kanebogåsen 10 B	H0102	Bolig	95,0				
Kanebogåsen 10 B	H0201	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 B	H0202	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 B	H0301	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 B	H0302	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 C	U0101	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 C	U0102	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 C	H0101	Bolig	87,0				
Kanebogåsen 10 C	H0102	Bolig	95,0				
Kanebogåsen 10 C	H0201	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 C	H0202	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 C	H0301	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 C	H0302	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 D	U0101	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 D	U0102	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 10 D	H0101	Bolig	87,0				
Kanebogåsen 10 D	H0102	Bolig	95,0				
Kanebogåsen 10 D	H0201	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 D	H0202	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 D	H0301	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 10 D	H0302	Bolig	92,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 704,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 704,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	32
Bygningsnr:	12475365			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	8	648,0		648,0			
H01	8	680,0		680,0			
H02	8	688,0		688,0			
H03	8	688,0		688,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kanebogåsen 14 A	U0101	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 14 A	U0102	Bolig	63,0				
Kanebogåsen 14 A	H0101	Bolig	87,0				
Kanebogåsen 14 A	H0102	Bolig	95,0				
Kanebogåsen 14 A	H0201	Bolig	92,0				
Kanebogåsen 14 A	H0202	Bolig	92,0				

Kanebogåsen 14 A	H0301	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 A	H0302	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 B	U0101	Bolig	63,0
Kanebogåsen 14 B	U0102	Bolig	63,0
Kanebogåsen 14 B	H0101	Bolig	87,0
Kanebogåsen 14 B	H0102	Bolig	95,0
Kanebogåsen 14 B	H0201	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 B	H0202	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 B	H0301	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 B	H0302	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 C	U0101	Bolig	63,0
Kanebogåsen 14 C	U0102	Bolig	63,0
Kanebogåsen 14 C	H0101	Bolig	87,0
Kanebogåsen 14 C	H0102	Bolig	95,0
Kanebogåsen 14 C	H0201	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 C	H0202	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 C	H0301	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 C	H0302	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 D	U0101	Bolig	63,0
Kanebogåsen 14 D	U0102	Bolig	63,0
Kanebogåsen 14 D	H0101	Bolig	87,0
Kanebogåsen 14 D	H0102	Bolig	95,0
Kanebogåsen 14 D	H0201	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 D	H0202	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 D	H0301	Bolig	92,0
Kanebogåsen 14 D	H0302	Bolig	92,0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 704,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 704,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	32
Bygningsnr:	12475373			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8		648,0		648,0				
H01	8		680,0		680,0				
H02	8		688,0		688,0				
H03	8		688,0		688,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190430952			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	235,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.10.2017
Energikilde:		BRA annet:	242,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	242,0	Midl. brukstil.:	02.05.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300658596			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				242,0	242,0			251,0	251,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	270,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.10.2017
Energikilde:		BRA annet:	252,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	252,0	Midl. brukstil.:	02.05.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300658602			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				252,0	252,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	79,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.10.2017
Energikilde:		BRA annet:	72,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	72,0	Midl. brukstil.:	02.05.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300658605			Antall etasjer:	1

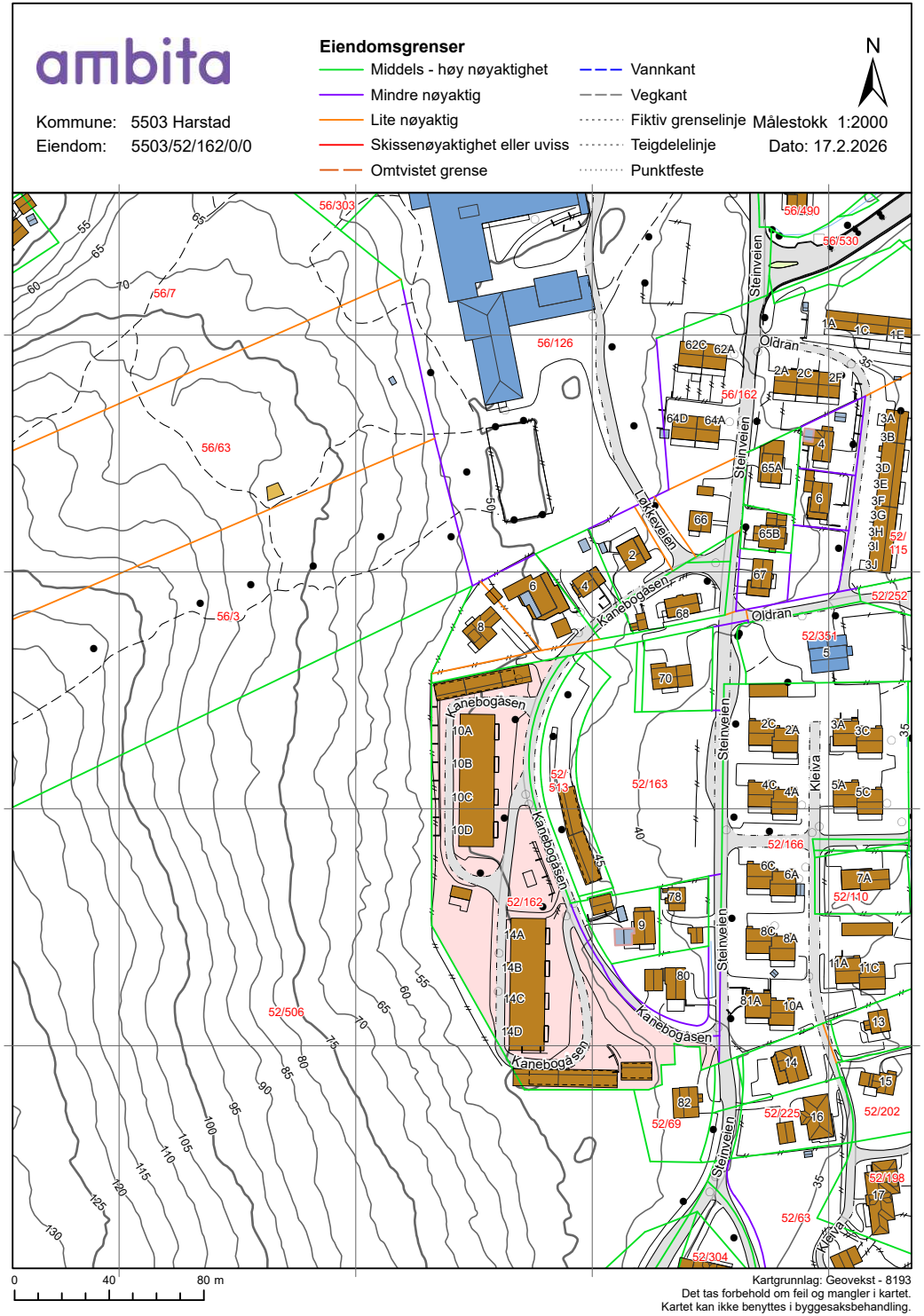
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				72,0	72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





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

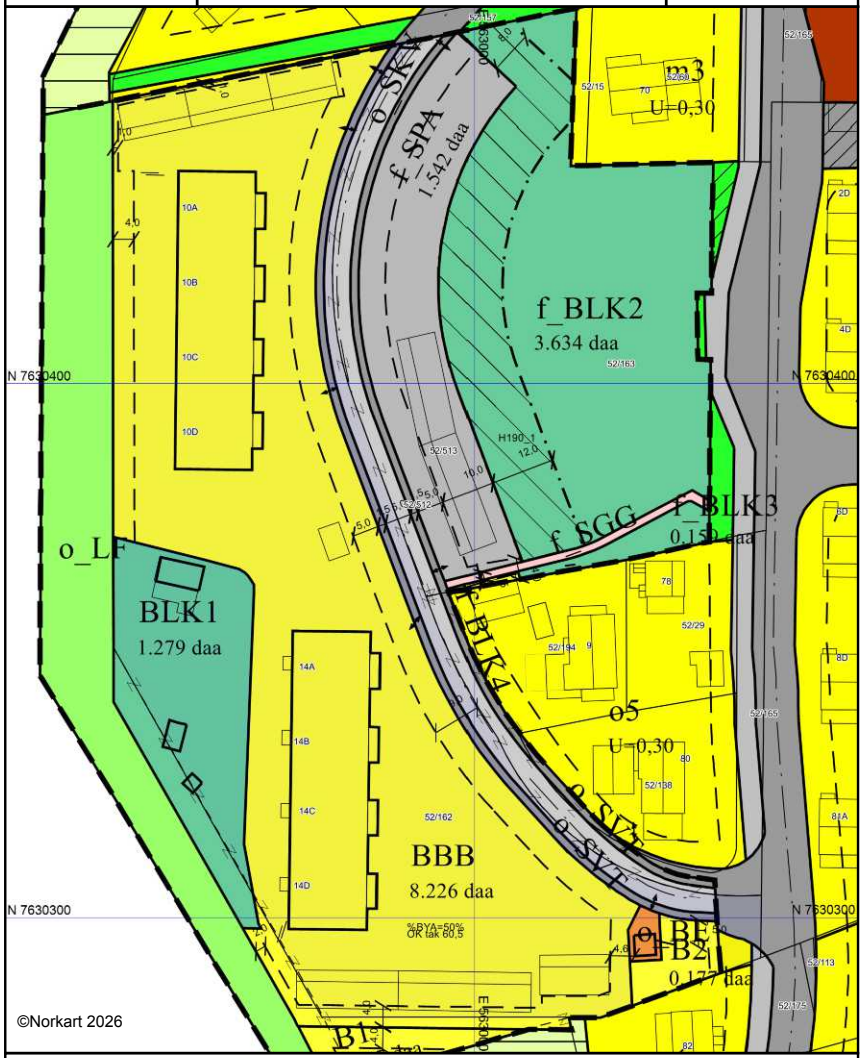
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/162
Adresse: Kanebogåsen 14C
Utskriftsdato: 17.02.2026
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
Område for forretning
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Område for særskilt angitt almennyttig formå
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Energianlegg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
Friluftsformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Vegstegning / fysisk sperre
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

KANEBOGÅSEN 14C

Nabolaget Kanebogen - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanebogen rv. 83		**5 min**
Totalt 10 ulike linjer		0.4 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**38 min**

SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.)		**8 min**
253 elever, 16 klasser		0.7 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)		**23 min**
51 elever, 4 klasser		2 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**5 min**
323 elever, 17 klasser		2.3 km
Stangnes skole (8-10 kl.)		**21 min**
71 elever, 6 klasser		1.8 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)		**6 min**
319 elever, 26 klasser		2.4 km
Stangnes Rå videregående skole		**21 min**
600 elever, 40 klasser		1.8 km
Heggen videregående skole		**7 min**
480 elever, 18 klasser		3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Kanebogen	**6 min**
Recharge St1 Åsby	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

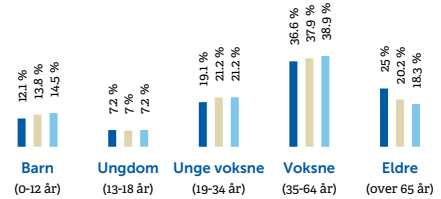
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kanebogen	1 880	1 006
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanebo naturbarnehage (1-5 år)		**10 min**
45 barn		0.8 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5...		**14 min**
108 barn		1.1 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...		**13 min**
119 barn		1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanebogen	**7 min**
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Kiwi Gangsås	**11 min**
PostNord	0.9 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 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

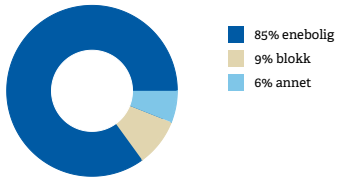
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Kanebogen skole		**4 min**
Aktivitetshall, ballspill		0.3 km
Kanebogen barnehage løkkebane		**12 min**
Ballspill		0.9 km
Feel24 Seljestad		**20 min**
InterPadel Harstad		**4 min**

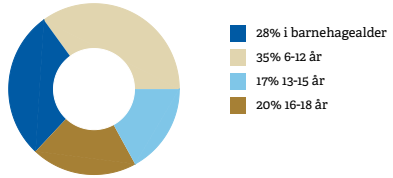
BOLIGMASSE



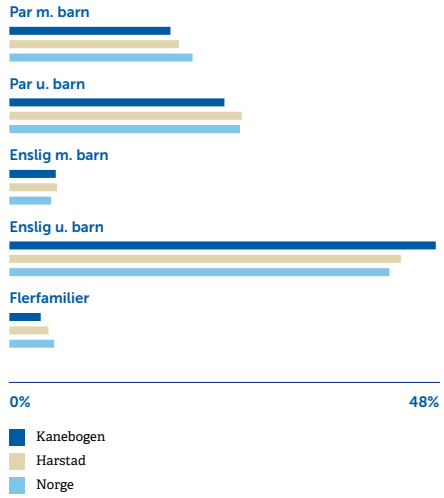
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**7 min**
Vitusapotek Kanebogen	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



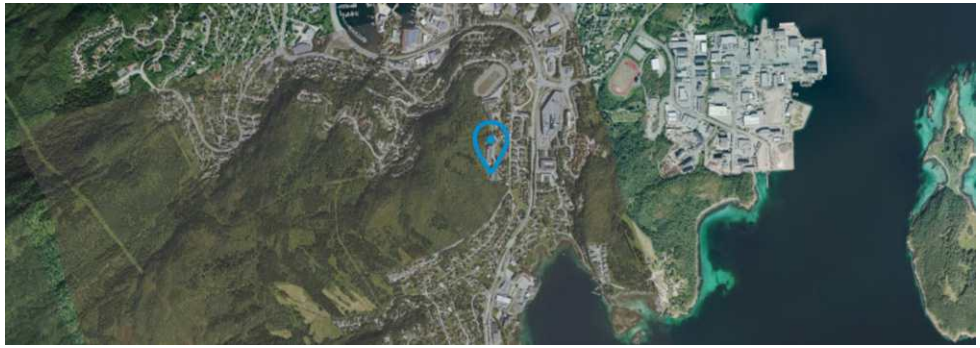
FAMILIESAMMENSETNING

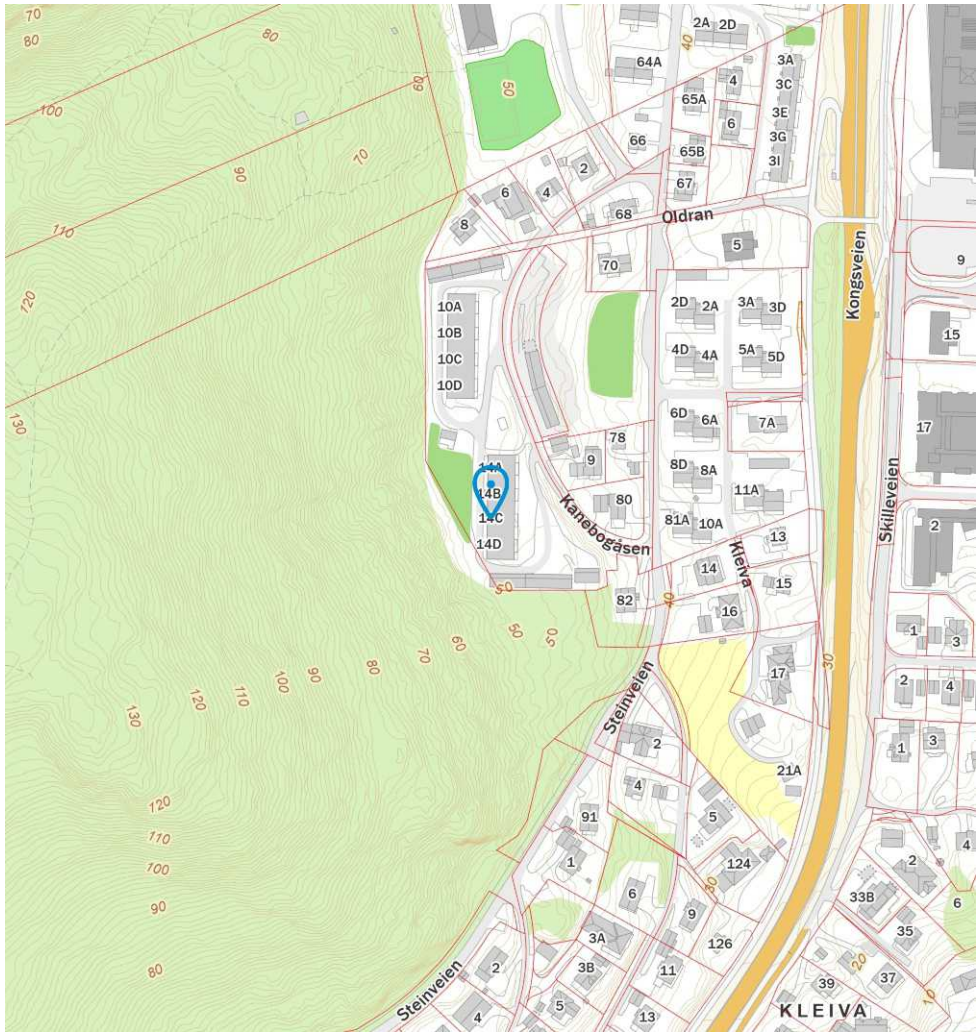


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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: 3260046 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Kanebogåsen 14C, 9411 Harstad.
Andelsnr. 56 i KANEBOGÅSEN BORETTSLAG, org.nr. 956301238, 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: 3260046
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.02.2026

EiendomsMegler 1

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no