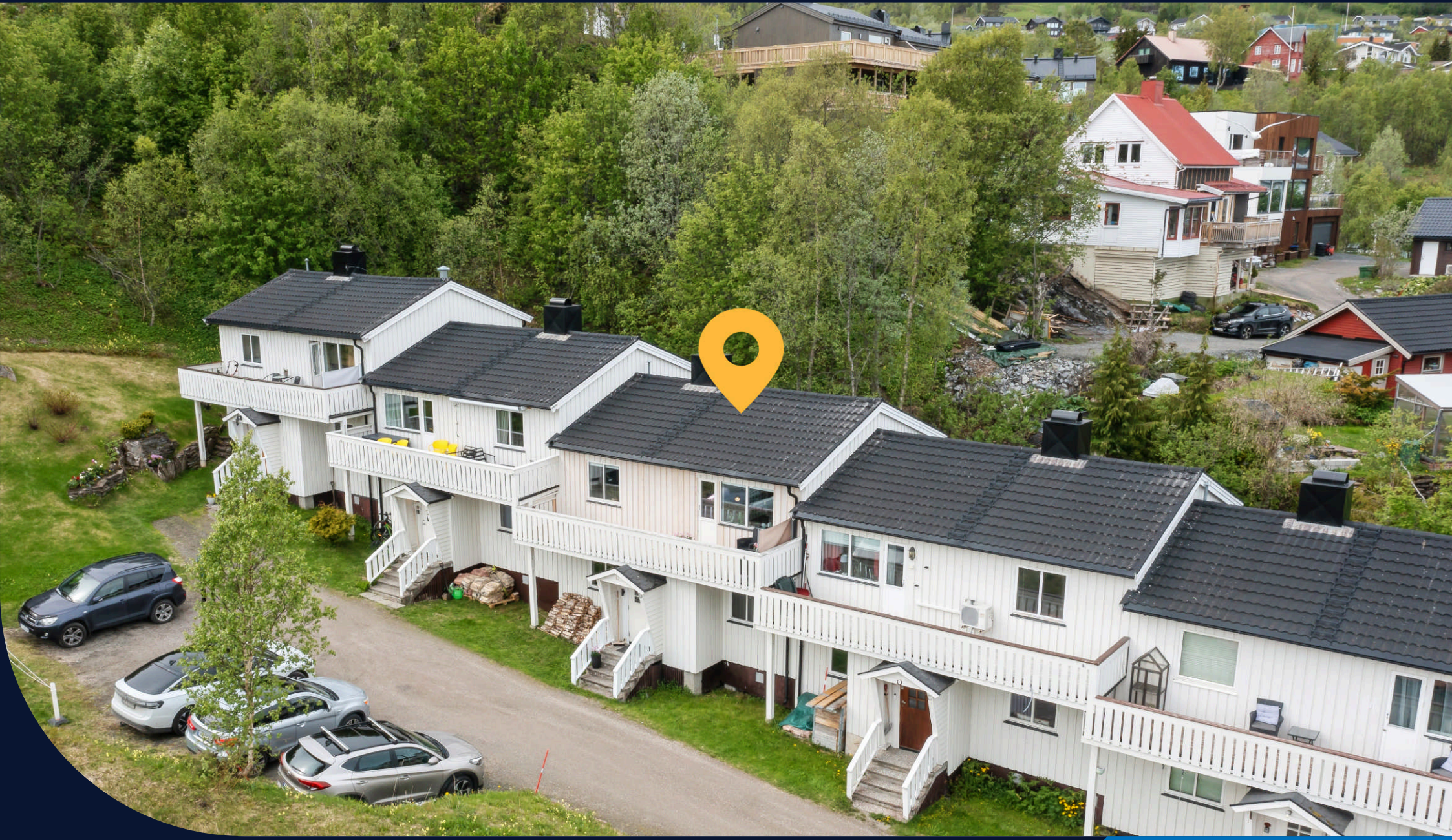


Velkommen til

Heggen alle 78D, 9407 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heggen alle 78D
9407 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 350 000,-	**BRA/BRA-i**	104 / 104 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 351 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	247 843,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 598 933,-	**Byggeår**	1962
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 736,-		

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!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Heggen alle 78D, 9407 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 4 i BRATTEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 954385876, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 597 843,-
Prisantydning	kr	2 350 000,-
Andel fellesgjeld	kr	247 843,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 598 933,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 605 433,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

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, innboforsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 736,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 5 850
Renter kr 1 171
Avdrag kr 1 150
Telenor TV og bredbånd kr 565

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.

I følge opplysninger fra tidligere styreleder har Bonord utarbeidet en plussplan for å opprettholde bygningsmassen til borettslaget. Borettslaget ønsker i første omgang å oppgradere og etterisolere tak, men dette er ennå ikke vedtatt i generalforsamling. Om dette gjennomføres kan det påregnes økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 1 514 790,- pr 28-05-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12135553466, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 28.05.2025: 1 487 062
Andel av saldo: 247 844
Første termin/første avdrag: 30.11.2017 (siste termin 31.10.2037)
Flytende rente
Refinansiering

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 underskudd på kr 99 894.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr 78 728.

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

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord
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: 104 m²
BRA totalt: 104 m²
TBA: 14 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. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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
Rekkehus

Parkering
Det er parkering på borettslagets felles tomt. Rettsvern for fast og eksklusiv bruk av parkeringsarealet er ikke etablert.

Borettslagets eiendom
Gnr. 58, Bnr. 368, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 2 380 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel og parkering.

Bygningen ligger i skrått terreng. Byggegrunn ble ikke kontrollert. Grunnmur i forskalt betong og deler av krypkjeller/kryperom er bygd opp med lettblokker eller søyler i betong. Ingen dreneringsfunksjon ble observert.

Byggeår
1962 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 50 m²: Trapperom, stue og kjøkken.

1. etasje
BRA-i 54 m²: Vindfang, gang, trapperom, bad, vaskerom, 2 boder og 3 soverom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

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

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og har normal standard ut fra byggeåret. Flere rom i leiligheten er oppusset på overflater, deler av det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, noen ekstra kurser og stikk, vaskerom, og bad og kjøkken er oppusset. Veranda fra hovedetasje er kledd/tekket med asfaltpapp og impregnerte terrassebord i 2024. Trekledninger på en yttervegg (ved veranda) i hovedetasje er skiftet samme år.

Kjøkken:
Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter og noen veggskap er med glass. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Plater i metall på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp.

Bad:
Keramiske fliser på vegger, himlingsplater i tak og flislagt gulv med varmekabler. Sluk i plast med slukrist i metall. Innredning med servant, toalett og dusjvegger i glass. Elektrisk baderomsvifte i tak og flat terskel under dør.

Vaskerom:
Baderomsplater på vegger, himlingsplater i tak og vinyl på gulv. Sluk i plast. Vinylbelegg under klemring i sluk. Utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i yttervegg som er fuktstyrt og med elektrisk bryter.

Innvendige overflater:
Hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og malte plater. Himlingsplater i tak. Underetasje er kledd med laminat, teppebelegg, vinyl, malt laminat og flislaminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet, malte plater og malt trepanel. Tak er kledd med himlingsplater og malte plater. Underetasje er med stubbgulv i tre. Hovedetasje er med bjelkelag i tre. Malt trapp med rekkverk i tre. Slette dørblad med malte trekarmer, fra byggeår. Profilert dørblad med trekarmer og fabrikkmalte overflater til bad som er skiftet.

Andre innvendige forhold:
Boder er kledd med malte porøsplater og malt trepanel på vegger. Gulv er kledd med laminat. Malte plater i tak. Ventilert via ventiler i yttervegg med naturlig avtrekk.

Pipe og ildsted:
Murpipe med vedovn i stue som er med glassplate på gulv. Feieluke/sotluke i metall (vaskerom). Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført 02.12.2024. Feiing av skorstein er utført 25.08.2021. Ingen avvik eller anmerkinger ble registrert av kommunen på bruksenheten.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger som var synlig er med kobber-rør. Noen vannrør er åpen langs vegger, tak og gulv. Innvendig stoppekran stenger vann til leiligheten med unntak av på bad. Stoppekran til bad er plassert i kryperom.

Avløpsrør:
Avløpsrør som er synlig er i plast. Lufterør er i metall.

Ventilasjon:
Ventiler med naturlig avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
I hovedsak åpent ledningsnett med automatsikringer i sikringsskap.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Siden taktekke i metall kun ble observert fra bakkenivå og veranda, er vurderingen begrenset av dette.
- Nedløp og beslag: Nedløpsrør er ikke tilkoblet rør fra bakken.
- Veggkonstruksjon: Trekledninger på yttervegg i hovedetasje fra veranda er ikke malt.
- Takkonstruksjon/loft: Noen trekonstruksjoner og trobord på kaldtloft er med fuktmerker.
- Vinduer: Barnesikringsbeslag er ikke påkoblet på vindu.
- Dører: Beslag mangler.
- Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Konstruksjonene har skjevheter.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Fuktsikring og drenering: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Grunnmur og fundamenter: Noen betongsøyler i krypkjeller/kryprommet er med skjevheter.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Laminat på gulv i stue er med fuktsvellinger mellom skjøter. Lister i overganger mangler stedvise plasser.
- Etasjeskille: I noen av underetasjens (gang) og hovedetasjens rom (stue) ble det målt skjevheter på gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Kryperommet er uten isolasjon og fuktsikring ned mot grunn.
- Trapper: Det er registrert åpninger i rekkverk på over foreskrevne 10cm. Manglende håndlist på vegg i trapperommet. Høyde på rekkverket rundt trapperom i stue er litt for lav. I henhold til dagens krav skal alle trapper skal være med sikker avgrensning på begge sider.
- Dører: Tregheter på noen innvendige dører.
- Bad: Fliser på gulv er med riss og noen skader. Membran og bildedokumentasjon av membran i sluk og rørgjennomføringer er ikke fremlagt.
- Vaskerom: Underkant av baderomsplater på vegger skal være beskyttet med alulist og elastisk fuge. Noen plater på vegger er ikke montert fagmessig. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.
- Vannledninger: Deler av rørsystemet er fra byggeår.
- Varmesentral: Dokumentasjon på service er ikke fremlagt.
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en elkontroll.

TG3 – Utvendig:
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ikke alle sider på pipa er tilgjengelig for kontroll. Ildfast plate mangler på gulv under sotluke/feieluke.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Det var glassbyggerstein der dusjen var, denne tok jeg ned. Aspaker Rør var hos meg og satt opp nye dusjvegger i 2023. Noe skade på vegg(fliser) bak glassbyggerstein, men ifølge rørlegger er dette bare overflateskade.

Pkt. 4: Hatt vannlekkasje mellom veranda og vegg - dryppet noe vann ned i vindfang. Lekkasjen og følgeskadene er utbedret av borettslaget (som leide inn snekkerfirma). Har også hatt en liten lekkasje over vindu spisestue - ingen omfattende følgeskader. Såvidt meg bekjent kom lekkasjen av utett luftehatt på tak ute - skal være utbedret av borettslaget og har ikke hatt lekkasje siden. Bytte av pappdekke på veranda i 2024 slik at det ble lagt papp tilstrekkelig lagt opp på tilstøtende vegg. Også ny bordkledning på vegg ved veranda. Nytt tredekke på veranda. Følgeskade i yttergang ble ordnet av fagfolk via forsikring til borettslag. Byttet isolasjon og takplater i tak yttergang. Såvidt meg bekjent er det også RC bygg som har utbedret luftehatt på tak.

Pkt. 8: Sto i takst da jeg kjøpte at det var noe skjevheter i veranda.

Pkt. 13: Vet at nabo har hatt en mus og at de har hørt mus i vegg. Jeg har aldri verken hørt eller sett mus hos meg.

Pkt. 14: Frosne rør til dusj og toalett. Ny isolasjon rundt rør under huset og lagt varmekabler på rør i 2024.

Pkt. 36: Har hørt at det må gjøres noe med tak, men vet ikke hva, om eller når det er planer om å gjøre noe her.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak konstruksjon i tre med adkomst via kaldtloft via ei takluke fra kjøkken. Decra taktekke i metall med lett undertak. Takrenner med beslag i metall. Pipebeslag og stigetrinn i metall. Luftehatt i metall eller plast som er steinbelagt.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger. Trekledninger på en yttervegg(ved veranda) i hovedetasje er skiftet årstall 2024.

Vinduer:
Vindu med 2 og 3-lags isoler- og energiglass og malte trekarmer.

Dører:
Isolert inngangsdør med 2-lags isolerglass og fabrikkmalte trekarmer. Balkongdør med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer fra årstall 2021.

Balkonger/terrasser:
Veranda er bygd med konstruksjon i tre fra byggeår, som er kledd med asfaltpapp og impregnerte terrassebord årstall 2024. Rekkverk i tre som er malt. Utvendig trapp med vanger og trinn i betong. Malt rekkverk i tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et område bestående av boliger og rekkehusleiligheter. Fra eiendommen er det bra utsikt og området er opplyst å være med bra solforhold. Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 2 km, Extra dagligvare i Seljestadveien ca. 650 m, UNN av Harstad ca. 1,6 km, Amfi Kanebogen ca. 2,8 km, Seljestad barne- og ungdomsskole ca. 650 m, Heggen videregående skole ca. 950 m, flere barnehager innenfor 3 km og offentlig transport ca. 200 m.

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
Boligen har ferdigattest datert 01.08.62. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og luft til luft varmepumpe.

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
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 (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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 avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel med plan-ID 605, datert 03.09.20, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan med plan-ID 144, datert 16.09.74. Deler av arealet er regulert til kjørevei.

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 borettslagets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 705 550,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 822 200,-.

Andel felles formue
kr 42 228,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. 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
Laila Hansen

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

Andre relevante opplysninger
Bratten Borettslag:
- Borettslaget består av 6 rekkehus.
- Borettslaget har ikke særskilte regler vedr. dyrehold.
- Styreleder er Lisa Gudbrandsen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 16-06-2025.

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. 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 16.06.25
Selgers egenerklæring, datert 02.06.25
Energiattest, datert 11.06.25
Vedtekter, datert 19.09.61
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 21.05.24
Tegninger utvidelse balkonger, datert 03.12.07
Bygningstegninger, datert 15.09.61
Ferdigattest, datert 01.08.62
Grunnkart, datert 23.05.25
Kommuneplan, datert 23.05.25
Reguleringsplan, datert 23.05.25
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
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
E-post: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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


PRADA
MARFA


NORGE
HARSTAD


DON'T BE LIKE THE REST OF THEM DARLING
COCO












YOU'LL
NEVER
WALK
ALONE







Plantegning





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

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet.
Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 58, bnr. 368
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 350 000

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



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1444 **Referansenummer:** ZN3036

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger ca. 2,0km Sør for Harstad sentrum. Rekkehusleiligheten er på to etasjer og inneholder vindfang, gang med trapp til hovedetasje, tre soverom, bad, vaskerom og to boder i første etasje. I andre etasje er det trapperom, kjøkken og stue med utgang til veranda.

Det er viktig å merke seg at det ikke er mulig å finne en direkte "1963-forskrift" slik som en lov eller forskrift som gjelder kun for bygninger fra dette året. Dette er fordi reguleringene har utviklet seg over tid, og bygninger fra 1963 vil være regulert av de forskrifter som gjaldt på den tiden.

Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav.

Flere rom i leiligheten er oppusset på overflater, deler av det elektrisk anlegget er oppgradert med automatsikringer, noen ekstra kurser og stikk, vaskerom, bad og kjøkken er oppusset. Veranda fra hovedetasje er kledd/tekket med asfalt-papp og impregnerte terrassebord årstall 2024. Trekledninger på en yttervegg(ved veranda) i hovedetasje er skiftet årstall 2024.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid fra 15 - 40 år og noen av bygningsdelene i denne rekkehusleiligheten nærmer seg sin forventede levetid.

Dette gjelder feks: Rørsystem, noen vindu, noen innvendige overflater, noen innvendige dører, tidligere lekkasje gjennom tak, skjevheter på veranda og rekkverk, tildekt pipe og lister i overganger som mangler.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

I følge opplysninger fra tidligere styreleder har Bonord har utbedret en pluss plan for å opprettholde bygningsmassen til borrettslaget. Borrettslaget ønsker i første omgang og oppgradere og etterisolere tak, men dette er ennå ikke vedtatt i generalforsamling.

Rekkehusleilighet. - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i forskalt betong og deler av krypkjeller/kryperom er bygd opp med lettblokker eller søyler i betong. Etasjeskille i underetasje er med stubbgulv i tre.

Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger.

Veranda fra hovedetasje er med tette konstruksjoner i tre fra byggeår, som er kledd/tekket med asfalt-papp og impregnerte terrassebord årstall 2024. Rekkverk i tre som er malt.

Saltak konstruksjon i tre med adkomst til kaldtloft via ei takluke fra kjøkken som utvendig er kledd med lett undertak og decra taktekke, takrenner, beslag, pipebeslag, luftehatt og stigetrinn i metall. Underbeslag fra pipa og luftehatt ble ikke kontrollert.

Vindu med 2 og 3-lags isolerglass og malte trekarmer. Vindu med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer. Isolert inngangsdør med 2-lags isolerglass og fabrikkmalte trekarmer. Balkongdør med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.

Utvendig trapp til underetasje er med med vanger og trinn i betong. Malt rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje er med kryperom under stubbegulv i tre. Hovedetasje er med bjelkelag/gulv i tre. Murpipe med vedovn i stue og glassplate på gulv. Feieluke/sotluke i metall(vaskerom)

Underetasje er kledd med laminat, teppebelegg, vinyl, malt laminat og flislaminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet, malte plater og malt trepanel. Tak er kledd med himlingsplater og trepanel.

Slette dørblad med malte trekarmer, fra byggeår. Profilert dørblad med trekarmer og fabrikkmalte overflater til bad som er skiftet.

Malt trapp med rekkverk i tre. Hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og malte plater. Himlingsplater og huntonittplater i tak.

Boder er kledd med malte porøsplater og malt trepanel på vegger. Gulv er kledd med laminat. Malte plater i tak. Ventilert via ventiler i yttervegg med naturlig avtrekk.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje er kledd med keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, speil, toalett og dusjvegger i glass. Elektrisk baderomsvifte i tak. Flat terskel under dør.

Hulltakning mot våtrommet ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra et soverom. Ved måling med trepigg innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 8,8 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vaskerom i underetasje er kledd med vinyl på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte i yttervegg. Ingen til-luft til rommet.

Hulltakning mot våtrommet ble foretatt på på nedre del av vegg innvendig fra bodt. Ved måling med trepigg innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 6,8 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter og noen veggskap er med glass. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Plater i metall på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere og brannslokningsapparat. Luft til luft varmepumpe. Varmvannsbereder er montert på vaskerom. I hovedsak åpent ledningsnett med automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt med plen, gruset innkjørsel og parkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

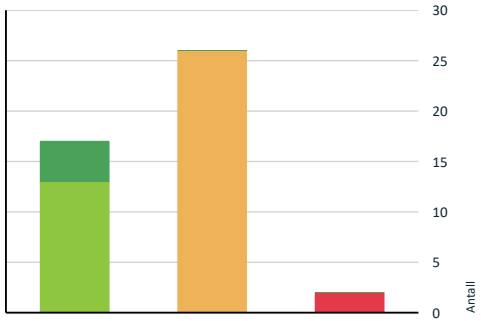
Rekkehusleilighet.

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

Rom stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

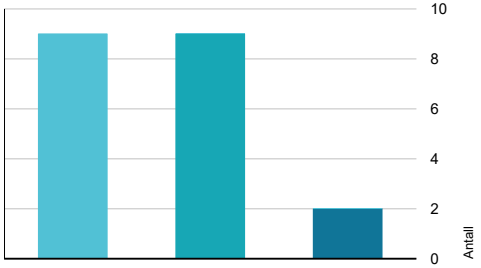
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av rekkehusleilighetens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert. Utvendig taktekker med takrenner, beslag, drenering, fundamenter og grunnmur ble kun visuelt kontrollert på synlige overflater fra bakkenivå. Det er intern forkjøpsrett i borettslaget og kjøp forutsetter medlemskap i Bonord.

Takstmann forutsetter at bygningen er lovlig oppført. Eier skal lese gjennom Takst dokumentet og gi skriftlig tilbakemelding på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

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

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje/2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje/1.etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje/1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje/1.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje/1.etg. > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET.

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse
Rekkehusleilighet.

Standard
Leilighetens overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen og leiligheten virker å være normalt vedlikeholdt siden byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decra taktekke i metall med lett undertak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Siden taktekke i metall kun ble observert fra bakkenivå og veranda, er vurderingen begrenset av dette. Taktekke i metall har en forventet levetid fra 25 - 35år.

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

Konsekvens: Tilstandsgrad 2 er derfor videre vurdert på bakgrunn av at taktekke kun ble kontrollert fra bakkenivå og veranda. Tiltak: Foreta nærmere kontroll av taktekke og beslag.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med beslag i metall. Pipebeslag og stigetrinn i metall. Luftehatt i metall eller plast som er steinbelagt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Årsak: Nedløpsrør er ikke tilkoblet rør fra bakken.

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

Konsekvens: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger. Trekledninger på en yttervegg(ved veranda) i hovedetasje er skiftet årstall 2024.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Trekledninger på yttervegg i hovedetasje fra veranda er ikke malt.

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

Tiltak: Male trekledninger på yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon i tre med adkomst via kaldtloft via ei takluke fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Avvik: Noen trekonstruksjoner og trobord på kaldtloft er med fuktmerker. Årsak: Tidligere lekkasje fra luftehatt utvendig på tak(egenerklæring fra eier)

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser av trekonstruksjoner og undertak på kaldtloft.



TG 2 Vinduer

Vindu med 2 og 3-lags isolerglass og malte trekarmer. Punkterte glass kan være vanskelig å se på grunn av lysforhold, om glassene er vasket innvendig og utvendig.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Barnesikrings beslag er ikke påkoblet på vindu. Barnesikring på vindu er en integrert del i nedkant av karm. Vindu med trekarmer har en forventet levetid fra 20 - 40år.

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

Tiltak: Vindu skal kunne settes på omkring 10 cm før det blir stoppet av sikringen, og man må dytte opp en "tapp" for å kunne åpne vinduet helt.
Konsekvens: Vindu fra 80-tallet må påregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer - 2

Vindu med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører

Isolert inngangsdør med 2-lags isolerglass og fabrikkmalte trekarmer. Balkongdør med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer fra årstall 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Beslag mangler.

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

Tiltak: Montere beslag.
Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er bygd med konstruksjon i tre fra byggeår, som er kledd med asfaltpapp og impregnerte terrassebord årstall 2024. Rekkverk i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Årsak: Rekkverk på balkonger, verandaer, tribuner, passasjer og terrasser som ligger mer en 0,5m over bakken skal være med en høyde på minimum 1,0m.

Årsak: Vegg/tak beslag skal beskytte konstruksjon mot regn, samtidig som de skal sørge for at det vannet som kommer inn bak fasadekledningen dreneres effektivt bort.

Årsak: Skjevheter på verandaer kan oppstå på grunn av flere faktorer som ustabilitet i fundamenter, skjevheter på søyler på grunn av telehiv. Stabiliteten til verandaen er også avhengig av at konstruksjon er riktig avstivet.

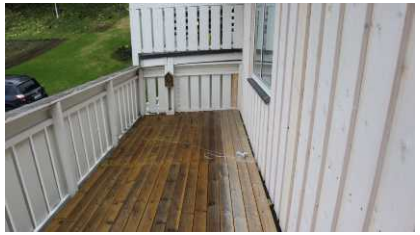
Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Høyde på rekkverket endres til minimum 1,0m fra terrassedekke til overkant håndlist. Skjevheter på veranda på rettes opp, resterende terrassebord og vinkelbeslag må monteres for å lukke avvikene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med vanger og trinn i betong. Malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Årsak: Høyde på rekkverket skal i henhold til dagens krav være på minimum 0,90m fra inntrinn, dekke eller repos. Skjevheter på grunn av ustabilitet i fundamenter eller telehiv.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Det anbefales økning av høyde av rekkverket. Skrape og male rekkverket. Rette opp skjevheter på utvendig trapp.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årsak til tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan er primært å sikre at bygningen og eiendommen er i god stand.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Konsekvens: Forhindre større kostnader i fremtiden, og at man følger gjeldende regelverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og malte plater. Himlingsplater i tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Årsak: Laminat på gulv i stue er med fukstvellinger mellom skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens: Laminat må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Overflater - 2

Underetasje er kledd med laminat, teppebelegg, vinyl, malt laminat og flislaminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet, malte plater og malt trepanel. Tak er kledd med himlingsplater og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Lister i overganger mangler stedvise plasser.

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

Konsekvens: Montere lister der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje er med stubbgulv i tre. Hovedetasje er med bjelkelag i tre.

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

Avvik: I noen av underetasje(gang) og hovedetasjens rom(stue) ble det målt skjevheter på gulv. Årsak: Skjevheter på gulv kommer ofte av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, svak eller feil i konstruksjon eller uriktig montering av gulvbjelker.

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.

Konsekvens: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass, som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, mest i uranrik granitt og alunskifer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra 1. januar 2014 ble det krav om å gjennomføre radon reduserende tiltak i nærmere angitte eiendommer dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense)

Leier du ut en bolig eller en utleiedel, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern tilbyr måling av radon. I egen bolig er det ikke krav om å måle radon verdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Murpipe med vedovn i stue som er med glassplate på gulv. Feieluke/sotluke i metall(vaskerom) Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført 02.12.2024. Feiing av skorstein er utført 25.08.2021. Ingen avvik eller anmerkinger ble registert av Kommunen på bruksenheten.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Avvik: Ikke alle sider på pipa er tilgjengelig for kontroll. Årsak: Pipevanger er ikke synlige på alle sider. Kjøkkeninnredning er montert mot pipe og trepanel på vegg i trapperom er kledd over pipa.

Avvik: Ildfast plate mangler på gulv under sotluke/feieluke. Årsak: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tiltak: For å lukke avviket må brennbare materialer som ligger an mot pipa fjernes. Rehab-rør innvendig i pipa er et alternativ. Rehab-rør innvendig i pipa er søknadspliktig til kommunen. og må utføres av godkjent firma. Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under feieluker på pipa.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Krypkjeller

Kryperom under stubbegulv i tre.

Vurdering av avvik:
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Avvik: Kryperommet er uten isolasjon og fuktsikring ned mot grunn Årsak: Kryperom/krypkjellere er å betrakte som en risikofylt konstruksjon og det må utføres ifølge anvisninger som ivaretar de fuktmessige forhold på en sikker måte.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Konsekvens: Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Tiltak: For å lukke avviket må grunn frost og fuktsikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik: Det er registrert åpninger i rekkverk på over foreskrevne 10cm. Årsak: Hensikten med mindre avstand mellom rekkverks spiler er for å unngå klemskader for barn.

Avvik: Manglende håndlist på vegg i trapperommet. Årsak: Det var ikke krav om håndlist på vegg i trapper ved byggetidspunktet.

Avvik: Høyde på rekkverket rundt trapperom i stue er på 0,84cm. Årsak: Ved byggetidspunktet var det krav om høyde på rekkverk på minimum 90 cm.

Avvik: I henhold til dagens krav skal alle trapper skal være med sikker avgrensning på begge sider. Årsak: Hensikten er for unngå at personer faller trapperommet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

I 1963 var det krav om at rekkverk i trapper skulle være minimum 90 cm høye. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger mellom rekkverket er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger(under 10cm).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Slette dørblad med malte trekarmer, fra byggeår. Profilert dørblad med trekarmer og fabrikkmalte overflater til bad som er skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Avvik: Tregheter på noen innvendige dører. Årsak: Tar i karm eller dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens: For å lukke avviket må dører justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

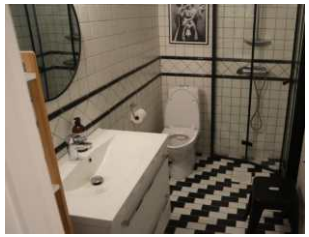
Boder er kledd med malte porøsplater og malt trepanel på vegger. Gulv er kledd med laminat. Malte plater i tak. Ventilert via ventiler i yttervegg med naturlig avtrekk.

VÅTROM

UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

Generell

Bad er kledd med keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, speil, toalett og dusjvegger i glass. Elektrisk baderomsvifte i tak. Flat terskel under dør.





UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser og varmekabler i gulv. Fall mot sluk ble målt til 3,0cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Fliser på gulv er med riss og noen skader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens: Fliser som er med riss og skader må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med slukrist i metall. Tettesjikt og membran, ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Avvik: Membran og bildedokumentasjon av membran i sluk og rørgjennomføringer er ikke fremlagt. Årsak: Gjennom dette har den ansvarlige for utførelsen bekreftet at våtrommet er utført med tilfredsstillende resultat.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Konsekvens: Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjon.



UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, toalett og dusjvegger i glass.

UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk baderomsvifte i tak og flat terskel under dør.

UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning mot våtrommet ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra et soverom. Ved måling med trepigg innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 8,8 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er kledd med vinyl på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte i yttervegg. Ingen til-luft til rommet.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Årsak: Underkant av baderomsplater på vegger skal være beskyttet med alulist og elastisk fuge. Noen plater på vegger er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• 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.

Konsekvens: Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av lekkasjevann og kondens.
Tiltak: For å lukke avviket må det monteres godkjent elastisk fuge i underkant av plater på vegger som er egnet på våtrom.





UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv. Fall mot sluk ble målt til å være på 4,0cm.

UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Vinylbelegg under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem og røropplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte i yttervegg som er fuktstyrt og med elektrisk bryter. Til-luft til rommet, mangler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avvik: Våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering. Årsak: TG:2 er satt på grunnlag av manglende til-luft til rommet.

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

Tiltak: Montere dør mellom gang og våtrommet. Konsekvens: For å holde fuktigheten som bir inne i våtrommet.

Tiltak: Det må etableres tilfredsstillende ventilering for å tilføre ren og frisk luft, samt fjerne fukt og lukt.

Konsekvens: Over tid kan manglende til-lufts ventilering kan resultere i mugg og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning mot våtrommet ble foretatt på på nedre del av vegg innvendig fra bodt. Ved måling med trepigg innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 6,8 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke kan fraskrive at det kan være mulighet for at det er fukt innvendig i andre vegger som ligger mot våtrommet.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





KJØKKEN

HOVEDETASJE/2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter og noen veggskap er med glass. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Plater i metall på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Årsak: Krav om komfyrvakt og krav om lekkasjesikring i alle nye boliger og ved rehabilitering kom årstall 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr og platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Konsekvens: For å lukke avviket må det monteres komfyrvakt og vannstoppersystem til oppvaskmaskin.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

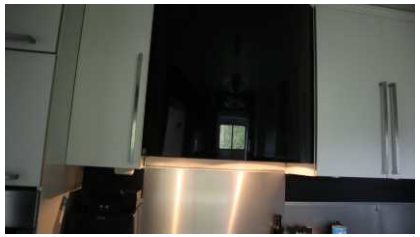




HOVEDETASJE/2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger som var synlig er med kobber-rør. Noen vannrør er åpen langs vegger, tak og gulv. Innvendig stoppekrane stenger vann til leiligheten med unntak av på bad. Stoppekrane til bad er plassert i kryperom.

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

Avvik: Deler av rørsystemet er fra byggeår. Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber og plastrør er fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlig er i plast. Lufterør er i metall.

TG 1 Ventilasjon

Ventiler med naturlig avtrekk.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Årsak: Dokumentasjon på service er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvens: For å lukke avviket må de utføres service på varmepumpa.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmvannsbereder på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

I hovedsak åpent ledningsnett med automatsikringer i sikringsskap.

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)?

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

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.
1963

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Automatsikringer i skap. Stikk til tørketrommel og stikk til oppvaskmaskin. Samsvarserklæring fra årstall 2004.

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?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

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

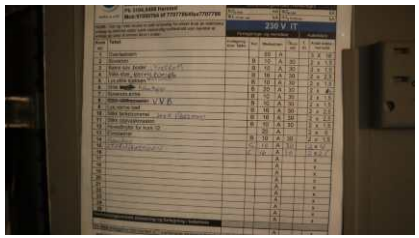
Generell kommentar

El-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen drenerings funksjon ble observert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40år vil dermed drens svikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i forskalt betong og deler av krypkjeller/kryperom er bygd opp med lettblokker eller søyler i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Noen betongsøyler i krypkjeller/kryprommet er med skjevheter. Årsak: Sviktene fundamentering i grunn.

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

Konsekvens: For å lukke avviket må søyler i betong rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør som er synlig i kryperom/krypkjeller er i plast. Leiligheten er med vann via elvestadrør fra ukjent årstall. Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover dette.

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

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på utvendig vann og 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.

Tiltak: Avløpsanlegget må kontrolleres av fagkyndig.

TG 1 Andre tomteforhold

Felles tomt er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel og parkering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/104 m²

Rekkehusleilighet.: 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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 3 950 000

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		**2 550 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	42 228
Fradrag for andel felles gjeld	-	252 465
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Markedsvurdering

Vurdert markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av vurdert markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør borettslagsleilighetens salgspris.

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramneberget 18 ,9407 HARSTAD 89 m²	1975	2 sov	15-03-2022	2 470 000	**2 400 000**	972 585	3 372 585	**37 894**
2	Skjurberget 3 ,9407 HARSTAD 92 m²	1976	2 sov	13-09-2021	1 700 000	**2 100 000**	982 500	3 082 500	**33 505**
3	Skjurberget 3 ,9407 HARSTAD 97 m²	1976	2 sov	07-08-2024	2 300 000	**2 300 000**	860 430	3 160 430	**32 582**
4	Skjurberget 11 ,9407 HARSTAD 118 m²	1976	2 sov	03-03-2025	2 650 000	**2 600 000**	856 621	3 456 621	**29 293**
5	Nerbotnveien 5F ,9407 HARSTAD 86 m²	1962	3 sov	07-03-2022	2 250 000	**2 140 000**	322 489	2 462 489	**28 634**
6	Heggen alle 78A ,9407 HARSTAD 100 m²	1962	3 sov	20-08-2023	2 400 000	**2 275 000**	274 591	2 549 591	**25 496**
7	Heggen alle 78E ,9407 HARSTAD 98 m²	1963	3 sov	16-04-2023	2 250 000	**2 180 000**	279 184	2 459 184	**25 094**
8	Heggen alle 78B ,9407 HARSTAD 105 m²	1962	3 sov	24-04-2025	2 350 000	**2 225 000**	251 346	2 476 346	**23 584**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel av husleie.	Kr.		104 832
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**105 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Veranda og trapp.	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusleilighet.	Kr.		**2 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 550 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

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

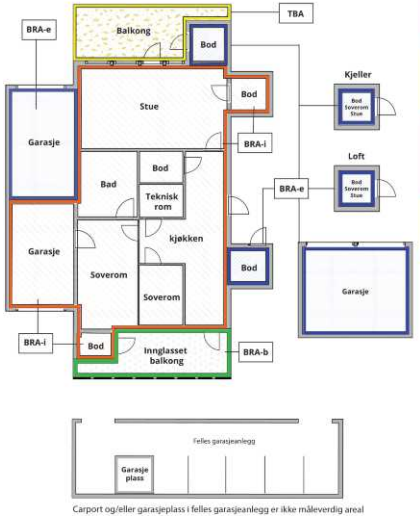
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehusleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje/2.etg.	50			50	14
Underetasje/1.etg.	54			54	
SUM	**104**				**14**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje/2.etg.	Trapperom, Kjøkken, Stue		
Underetasje/1.etg.	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Trapperom		

Kommentar

Rekkehusleiligheten er på to etasjer med inngang via ei utvendig trapp til underetasje. Innvendig trapp fra underetasje til hovedetasje. Utgang fra stue til veranda. Høyde fra gulv til tak i hovedetasje ble målt til 2,29m og 2,31m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Branncelleinndeling og lydkrav ut ifra dagens byggeteknisk forskrift ble ikke observert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Veranda er kledd/tekket med asfalt-papp og impregnerte terrassebord årstall 2024. Trekledninger på en yttervegg i hovedetasje(ved veranda) er skiftet årstall 2024. Utbedret lekkasje fra luftehatt på tak.
utbedret. Montert ny dør med karm og elektrisk baderomsvifte på bad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusleilighet.	99	5

Kommentar

Rekkehusleilighet. To boder i underetasje/1.etg er areal målt som sekundære rom.

Heggen Alle 78D, 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 368
5503 HARSTAD

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Laila Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	58	368		0	2380.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heggen Alle 78

Hjemmelshaver
Bratten Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
78D/BRATTEN BORETTSLAG A/L	954385876	78D	Bonord	Hansen Laila

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	100	*28.05.2025*	16 000	*28.05.2025*	42 228	*28.05.2025*	252 465	*28.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område bestående av boliger og rekkehusleiligheter. Fra eiendommen er det bra utsikt og området er opplyst å være med bra solforhold.

Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 2,0km, Extra dagligvare i Seljestadveien ca. 650m, UNN av Harstad ca. 1,60km, Amfi Kanebogen ca. 2,80km, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 650m, Heggen videregående skole ca. 950m, flere barnehager innenfor 3,0km og offentlig transport ca. 200m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Felles tomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.06.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 02.06.2025
Hansen, Laila

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

Laila Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heggen alle 78D
9407 HARSTAD

5503-58/368/0/0

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Aspaker Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var glassbyggerstein der dusjen var, denne tok jeg ned. Aspaker Rør var hos meg å satt opp nye dusjvegger. Noe skade på vegg(fliser) bak glassbyggerstein, men ifølge rørlegger er dette bare overflateskade.

Vet du om tettsjikt, 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?

• **Ja**

Hatt vannlekkasje mellom veranda og vegg - dryppet noe vann ned i vinnfang. Lekkasjen og følgeskadene er utbedret av Borettslaget (som leide inn snekkerfirma). Har også hatt en liten lekkasje over vindu spisestue - ingen omfattende følgeskader. Såvidt meg bekjent kom lekkasjen av utett luftehatt på tak ute - skal være utbedret av borettslaget og har ikke hatt lekkasje siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: RC bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pappdekke på veranda slik at det ble lagt papp tilstrekkelig lagt opp på tilstøtende vegg. Også ny bordkledning på vegg ved veranda. Nytt tredekke på verenda. Følgeskade i yttergang ble ordnet av fagfolk via forsikring til Borettslag. Byttet isolasjon og takplater i tak yttergang. Såvidt meg bekjent er det også RC bygg som har utbedret luftehatt på tak.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: RC Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4

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

• **Ja**

Se punkt 4 - lekkasje luftehatt tak. Her dryppet det vann over vindu på spisestuesiden. Takstmann innhentet av borettslag. De påviste ingen fukt eller store følgeskader.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: RC Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Såvidt meg bekjent er det RC bygg som har sett på lekkasjen på luftehatt, skal være utbedret. Det er borettslaget som har ansvar for utbedring av dette. så er ikke helt sikker på hva som er gjort. Ingen vannlekkasje siden.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sto i takst da jeg kjøpte at det var noe skjevheter i veranda

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Vet at nabo har hatt en mus og at de har hørt mus i vegg. Jeg har aldri hverken hørt eller sett mus hos meg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Skadedyrfirma (vet ikke hvilket?)

   Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hva som ble gjort, men det har vært skadedyrfirma og såvidt meg bekjent har ikke nabo hatt mus siden,

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Frossne rør til dusj og taoalett.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Åge Nilsen Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny isolasjon rundt rør under huset og lagt varmekabler på rør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Borettslaget har skaderapporter i forbindelse med forsikringssak punkt 4

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Har hørt at det må gjøres noe med tak, men vet ikke hva, om eller når det er planer om å gjøre noe her.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

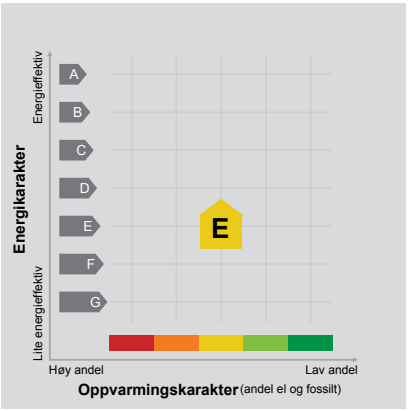
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Heggen alle 78D
Postnummer	9407
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	368
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12486464
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133435
Dato	11.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

for

..... A/L Bratten ..... BORETTSLAG

tilknyttet

HARSTAD BOLIGBYGGELAG.

vedtatt på generalforsamling .....19/9...19..61..

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

..... A/L Bratten ... borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Harstad kommune.

Borettslaget er tilknyttet Harstad boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler — Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Likevel kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med §§ 5 og 13 tredje ledd i lov om borettslag.

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i felleskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
Mønstermateriell. Ettertrykk forbudt.
Dette mønster er godkjent av Den Norske Stats Husbank.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett. Borettslagets styre drar omsorg for at andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd.

Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 4-6 andre medlemmer med like mange varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1/2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for ett år. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamann. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 4/5 medlemmer er tilstede og minst 4/5 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier. Før slike vedtak blir satt i verk, må det foreligge godkjenning fra boligbyggelaget.

§ 9. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 (seks) måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 14. Endringer i vedtektene.

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

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 15. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Bratten Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00

Sted: Magnus gate 1, 9404 Harstad, Bonord

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i AL Bratten 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.

13.05.2025

Med vennlig hilsen

Styret i AL Bratten Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 21.05.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Bratten Borettslag onsdag 21.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

AL Bratten Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Sted: Magnus gate 1, 9404 Harstad, Bonord

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ 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 13.05.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 21.05.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Lisa Gudbrandsen velges til styreleder for 1år.

4.3 Valg av styremedlemmer

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

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

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

4.5 Valg av valgkomite

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

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

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

5. Oppgradering av Internett

Internett trenger en oppgradering. Beboer ber styret undersøke hva som er tilgjengelig.

Forslag til vedtak: Styret undersøker muligheter for å oppgradere internett, og eventuelt hente inn tilbud fra leverandør.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	548 700	560 095	509 400	631 860
Sum inntekter		548 700	560 095	509 400	631 860
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	1 530	2 370	1 530	1 530
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	4	9 024	7 000	7 219	9 475
Forretningsførerhonorar		32 206	32 206	30 672	33 817
Konsulenttjenester	5	32 094	10 000	12 243	33 100
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	192 211	35 000	1 369	83 000
Annet vedlikehold	7	30 625	48 000	35 750	39 629
Kostnader TV/Internett		43 694	44 283	40 358	43 597
Forsikringsskader	8	10 000	0	20 000	0
Forsikring	9	51 838	35 000	32 556	59 559
Kontingenter		1 800	1 800	1 800	1 800
Eiendomsavgift og renovasjon	10	120 976	113 000	107 064	127 863
Energi og brensel	11	15 095	9 000	8 416	14 474
Andre driftskostnader	12	1 340	6 000	2 519	2 000
Sum kostnader		572 433	373 659	331 496	479 845
Driftsresultat		-23 733	186 436	177 904	152 015
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	12 459	5 000	14 744	11 000
Finanskostnader	14	88 620	89 692	78 298	84 287
Resultat finansposter		-76 162	-84 692	-63 554	-73 287
Ordinært resultat før skatt		-99 894	101 744	114 350	78 728
Årets resultat		-99 894	101 744	114 350	78 728
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-99 894	0	114 350	0
Sum disponeringer		-99 894	0	114 350	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		431 835	431 835	398 324	252 467
Periodens resultat		-99 894	101 744	114 350	78 728
Avdrag på lån		-79 474	-78 016	-80 839	-82 770
Endring i disponible midler		-179 368	23 728	33 511	-4 042
Sum disponible midler		252 467	455 563	431 835	248 425

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15, 19	402 765	402 765
Tomter	16, 19	14 480	14 480
Sum varige anleggsmidler		417 245	417 245
Sum anleggsmidler		417 245	417 245
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		43 505	45 145
Sum fordringer		43 505	45 145
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		242 297	422 675
Sum bankinnskudd og kontanter		242 298	422 675
Sum omløpsmidler		285 802	467 820
SUM EIENDELER		703 047	885 065

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital 01.01		-841 351	-955 700
Årets endringer i egenkapital		-99 894	114 350
Sum egenkapital 31.12	17	-940 645	-840 751
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	1 514 356	1 593 830
Borettsinnskudd	18, 19	96 000	96 000
Sum langsiktig gjeld		1 610 356	1 689 830
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 434	34 663
Påløpte renter		468	708
Påløpte avdrag	19, 20	434	615
Sum kortsiktig gjeld		33 336	35 986
Sum gjeld		1 643 692	1 725 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		703 047	885 065

31.12.24
AL Bratten Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Line Larsen	Trond Mørhle	Per Kyrre Mathisen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
Ø vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Tomt:
Tomten er bokfŋrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vŊ re balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	342 840	348 104	316 440	421 206
Renter l³ n	87 180	89 692	74 520	84 287
TV - Internett	40 092	44 283	37 152	43 597
Avdrag l³ n	78 588	78 016	81 288	82 770
Sum	548 700	560 095	509 400	631 860

Borettslaget best³ r av 6 andeler.

Note 2 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	1 530	2 370	1 530	1 530
Sum	1 530	2 370	1 530	1 530

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	30 000	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000	30 000	30 000

Belŋpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 024	7 000	7 219	9 475
Sum	9 024	7 000	7 219	9 475

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinŊ r revisjon uten konsulenttjenester. Belŋpet er inkl mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Teknisk r³ dgivning	32 094	10 000	12 243	33 100
Sum	32 094	10 000	12 243	33 100

Teknisk r³ dgivning er teknsik bistand fra Harder AS, kr 6 344, og oppdatering av Plussplan, utfnjrt av Bonord, kr 25 750.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	175 435	30 000	1 369	65 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	16 776	5 000	0	18 000
Sum	192 211	35 000	1 369	83 000

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	30 625	48 000	35 750	39 629
Sum	30 625	48 000	35 750	39 629

Note 8 - Forsikringsskader

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

Boligselskapet har hatt en forsikringsskade i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	51 278	34 000	32 047	58 559
Premie sikringsfond felleskostnader	560	1 000	509	1 000
Sum	51 838	35 000	32 556	59 559

AL Bratten Borettslag - noter

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avlnjp o.l.	88 425	80 000	76 325	93 730
Eiendoms- og festeavgift	32 551	33 000	30 739	34 133
Sum	120 976	113 000	107 064	127 863

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strnjmkostnader	15 095	9 000	8 416	14 474
Sum	15 095	9 000	8 416	14 474

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kurs, reiser, mnter	0	2 000	0	0
Bank og kortgebyrer	1 028	1 000	1 019	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	313	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Andre driftskostnader	0	3 000	0	1 000
Sum	1 340	6 000	2 519	2 000

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	12 459	5 000	14 744	11 000
Sum	12 459	5 000	14 744	11 000

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	88 620	89 692	78 298	84 287
Sum	88 620	89 692	78 298	84 287

AL Bratten Borettslag - noter

Note 15 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris	Oppgradering elektrisk anlegg	Kabel-tv
Anskaffelseskost pr.01.01 :	331 360	45 074	26 331
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	331 360	45 074	26 331
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	331 360	45 074	26 331
Anskaffelses³r :	1962	2003	2004
Antatt levetid i ³r :			

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

Note 16 - Tomt

	Opprinnelig verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 480
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 480
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	14 480
Anskaffelses³r :	1962
Antatt levetid i ³r :	

Gnr 58 /bnr 368

AL Bratten Borettslag - noter

Note 17 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	600	600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-841 351	-955 700
¡ rets endringer i egenkapital	-99 894	114 350
Sum egenkapital pr. 31.12.	-940 645	-840 751

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefrjrte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hrjyere enn den balansefrjrte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	96 000	96 000
Sum	96 000	96 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokfrjrt gjeld sikret med pant 31.12	1 610 790	1 690 445
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	417 245	417 245

AL Bratten Borettslag - noter

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av l³ n, IN-avtale.

Eventuelle p³ lηpte avdrag p³ l³ n er oppfηrt under kortsiktig gjeld og utgjηr differansen p³ pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l³ nesaldo til l³ negiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiering
L³ nenummer:	12135553466
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2017
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.10.2037
Opprinnelig l³ nebelηp:	2 150 000
L³ nesaldo 01.01:	1 594 445
Avdrag i perioden:	79 655
L³ nesaldo 31.12:	1 514 790
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 049 691

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12135553466	6	252 465	1 514 790

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Bratten Borettslag tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - Heggen Alle 78 B.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Are Ingar Huseth Opdal
Line Larsen
Per Kyrre Mathisen
Laila Hansen

Vedtak:
4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
3 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Are Ingar er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Line er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Per Kyrre 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 19.03.2024

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Vedtak:

_____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Hva er gjort i perioden

Utfordringer

Status på 78 D

Status på 78 A

Status på 78 E

Skade på grunnmuren ivaretatt av forsikring

Ny runde med Anticimex -leilighet 78E- gjennomført høst 23

Vedtak:

Status: 78D- Fryst vann i vinter- varmekabel lagt på. Lekkasje i gang, Skade1 åpnet tak i gang, kledning utvedning og drenerings``papp``skiftet. Skade1 kommer å reparerer gang. Lekkasje 2 etg- ved vindu(mot byen).Veien videre:
Veien videre: Luftehatt skal byttes- derretter legges isolasjon i tak.

Status 78A- Lekkasje 2 etg ved vindu(mot byen) Et vindu kan ikke åpene, byttes?
videre: Luftehatt skal byttes- derretter legges isolasjon i tak.

Status: 78 E- Ikke flere plager med mus
Grunnmuren: Skjønnhetsskade

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 455 563 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 30,000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 30.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 22.05.2023).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Line Larsen(MIDLERTIDIG) velges til styreleder(PS: Har potensielt ny kantidat, men gå grunn av mangelende oppmøte trenger vi svar fra ikke fremmøte. Vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]
Per Kyrre m og Trond M

Vedtak:

Per Kyrre Mathisen og Trond Mæhle velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Vedtak:

Are Opdal og Diliara Rakhmatulina velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

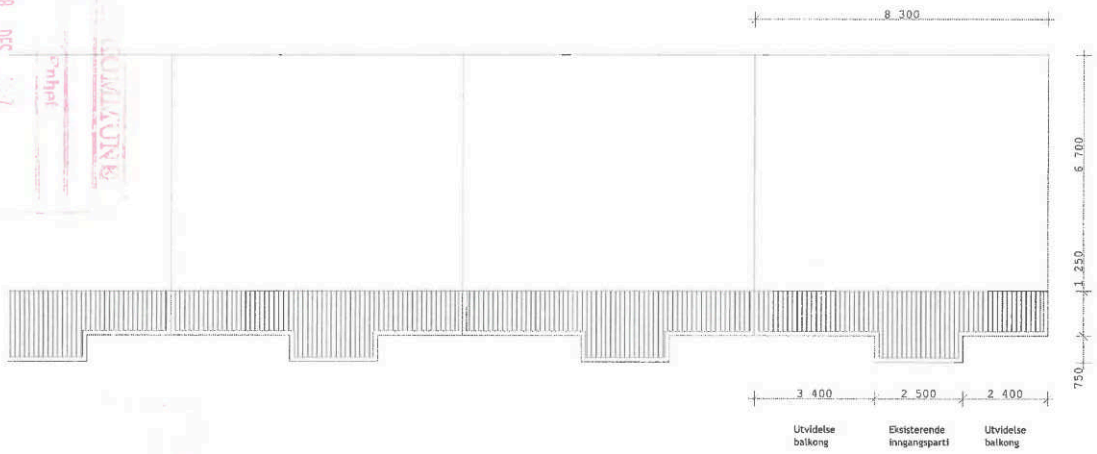
_____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

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



Rev.	Beskrivelse	Dato

HABO
Rekkehus
Gnr/br.nr: 58/368
Utvidelse balkonger

PLAN

Prosjektnummer:	007004	A101
Dato:	03.12.07	
Tegnet av:		
Kontrollert av:	Eskil Paulsen	Målestokk 1:100

58



Fasade mot nord



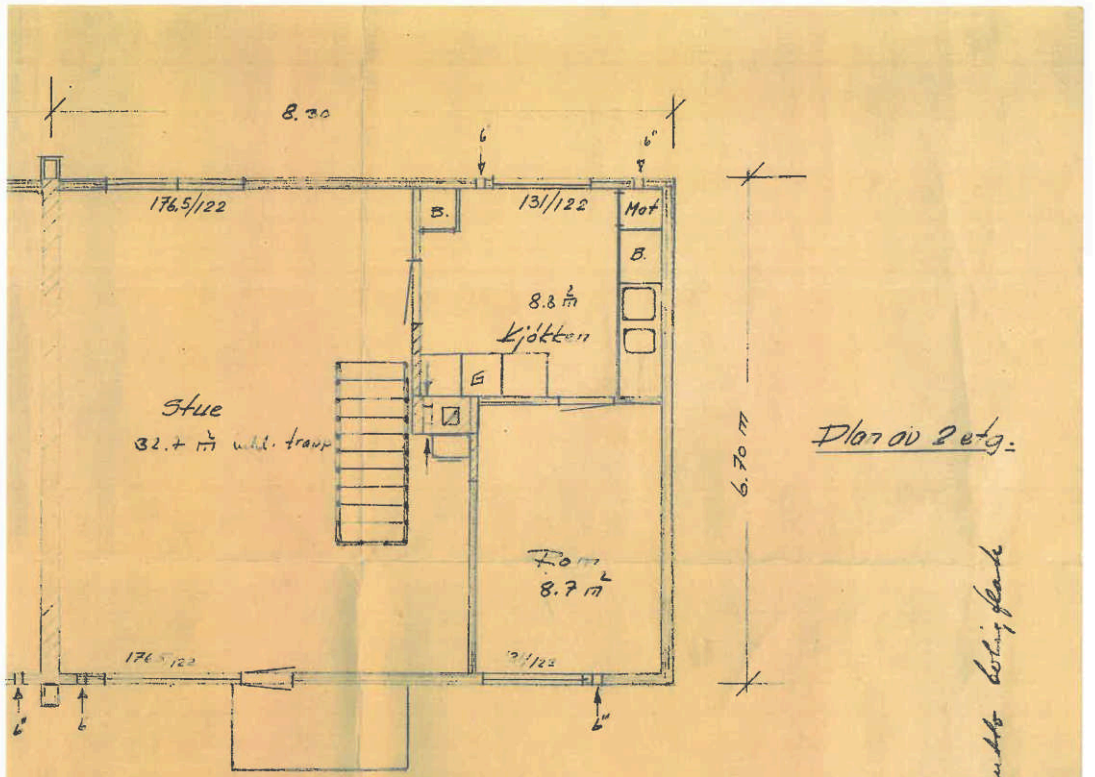
Fasade mot sør

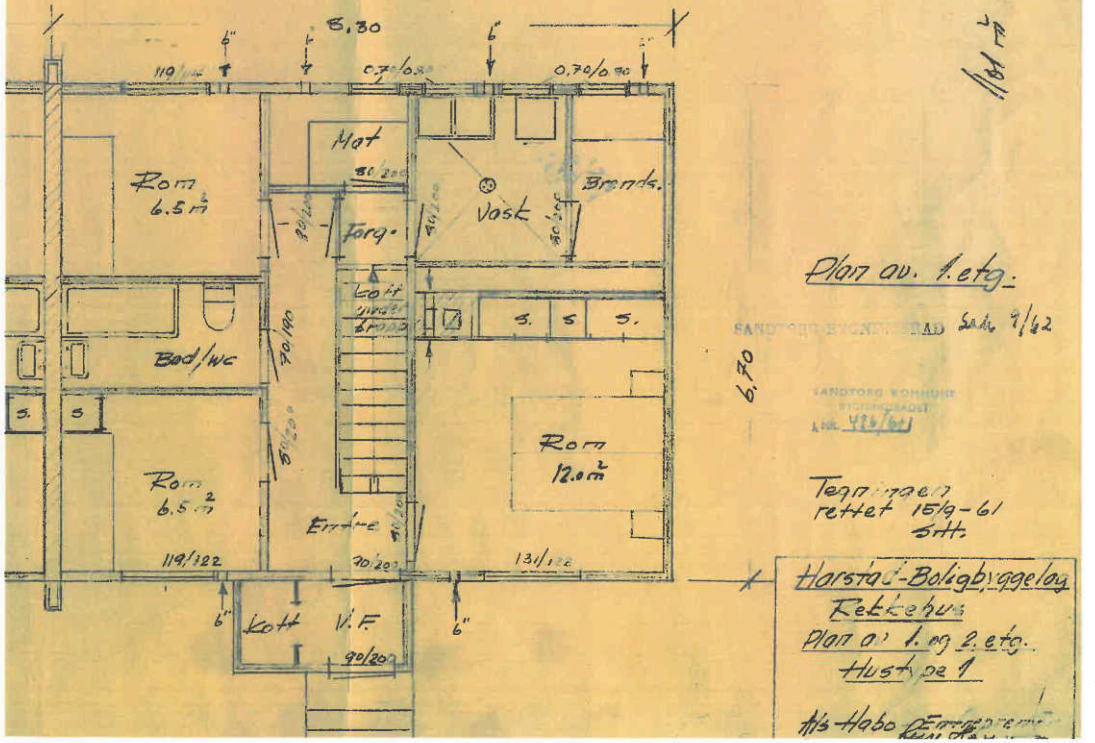
Rev.	Beskrivelse	Dato

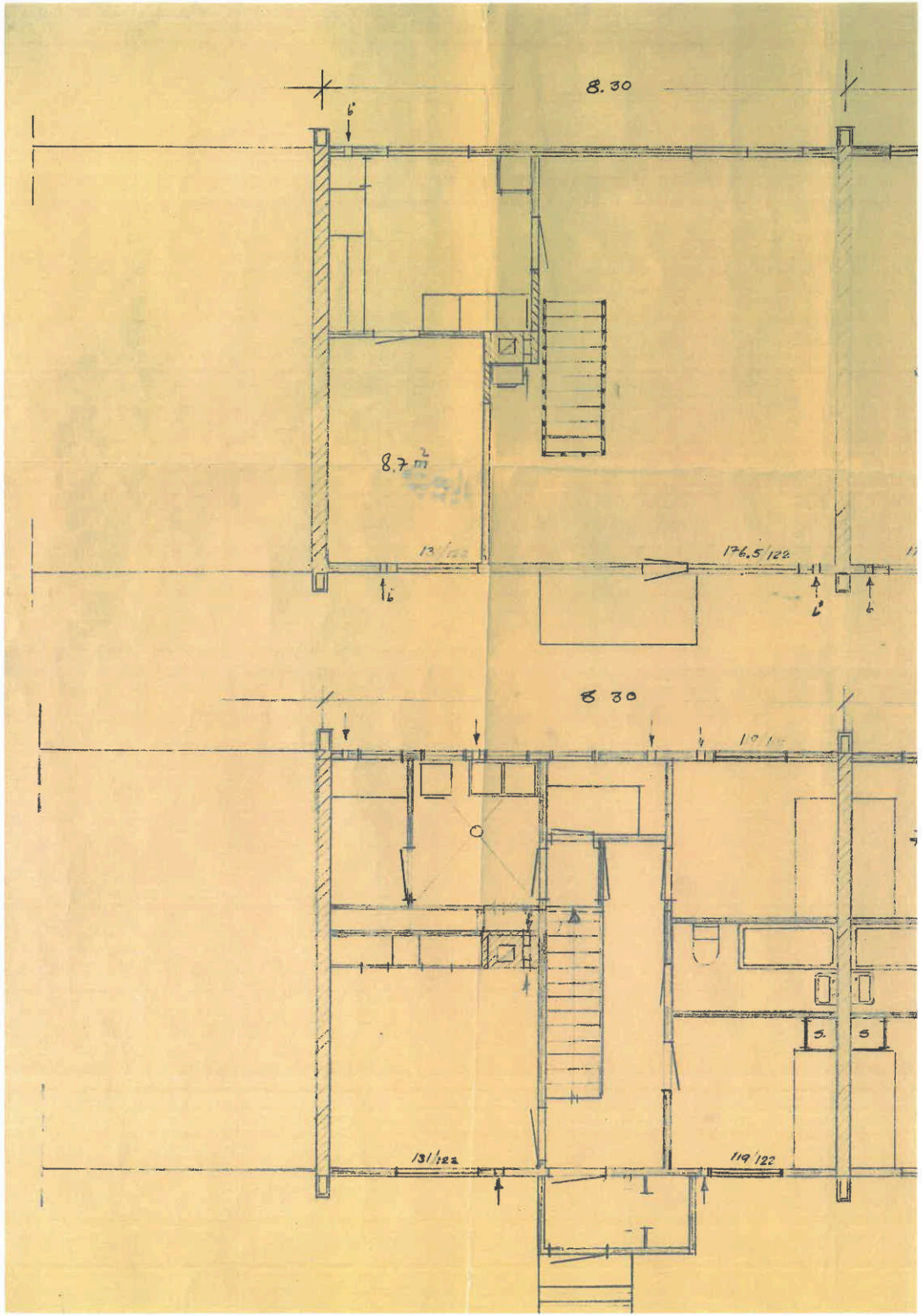
HABO
Rekkehus
Gnr/br.nr: 58/368
Utvidelse balkonger

FASADER

Prosjektnummer:	007004	A301
Dato:	03.12.07	
Tegnet av:		
Kontrollert av:	Eskil Paulsen	Målestokk 1:1000


8.30
176.5/122
B.
131/122
Mat
B.
8.8 m²
Kjøkken
Stue
32.4 m² inkl. trapp
Rom
8.7 m²
6.70 m
Plan av 2 etg.:
1181 m² Grunnfl. Gotvigfjell


8.30
Mat
Rom
6.5 m²
Vask
Brends.
Forg.
Bad/WC
Rom
12.0 m²
Rom
6.5 m²
Entre
119/122
131/122
Kott
V.F.
6.70
Plan av. 1. etg.:
Tegningene rettet 15/9-61 Sth.
Harstad-Boligbyggelag
Rekkehus
Plan av 1. og 2. etg.
Hustype 1
Hs-Hobo


8.30
8.7 m²
176.5/122
8.30
131/122
119/122

Attest nr. .....

Sak nr. 55/61

Attester

for det for herr ~~A/s Halvo Entreprenør~~ Harstad boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på 58 - 368

Hagen allé 14 Bratten.

nemlig 6 rekkehus

Ansvarshavende A/s Halvo - Entreprenør

Bygningsforretning .....

Gebyr: .....

..... Kr. .....

..... » .....

..... » .....

..... » .....

Tilsammen kr. .....

Byggetillatelseskort og regning sendt den

Helserådsattest sendt den 1/8. 62

Erklæring

fra helserådets formann

av 14. aug 62.

Tillatelsen anbefales gitt.

p. Gabor (sign.)

Ferdig attest

meddelt overenstemmende med den gitte byggetillatelse

Ingen bemerkninger til selve byggene, dåg gjenstår isolasjon av vann og kloakk-ledning mellem tereng og 1etg. gulv og utvendig kledning mellem tereng og svill.

Sandtorg Bygningsvesen, den 17 august 1962.

M. F. Martinsen

AAS & SØNS BOKTRYKKERI, HARSTAD

Sendt til Halvo 22/8.62

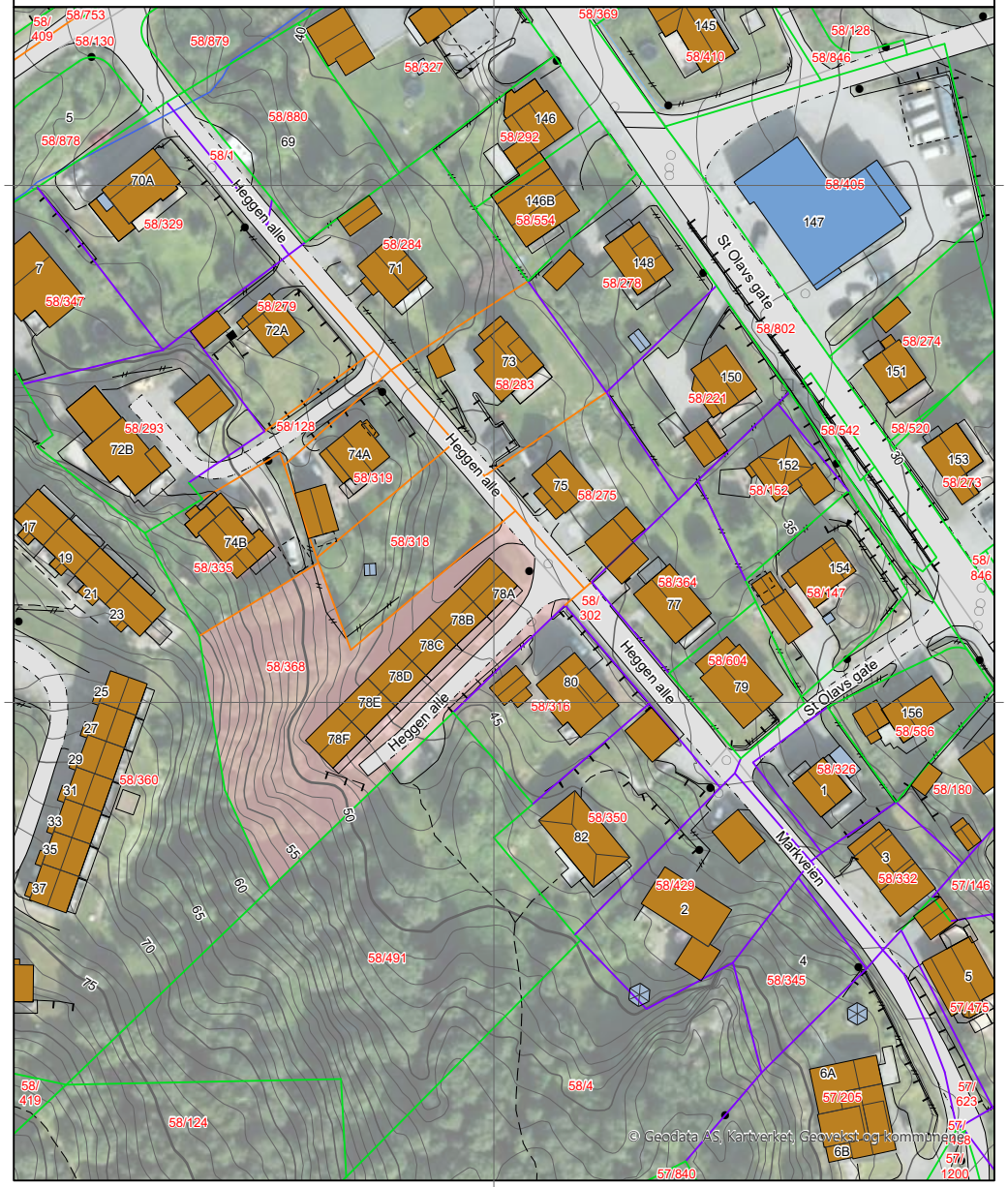
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/368/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

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

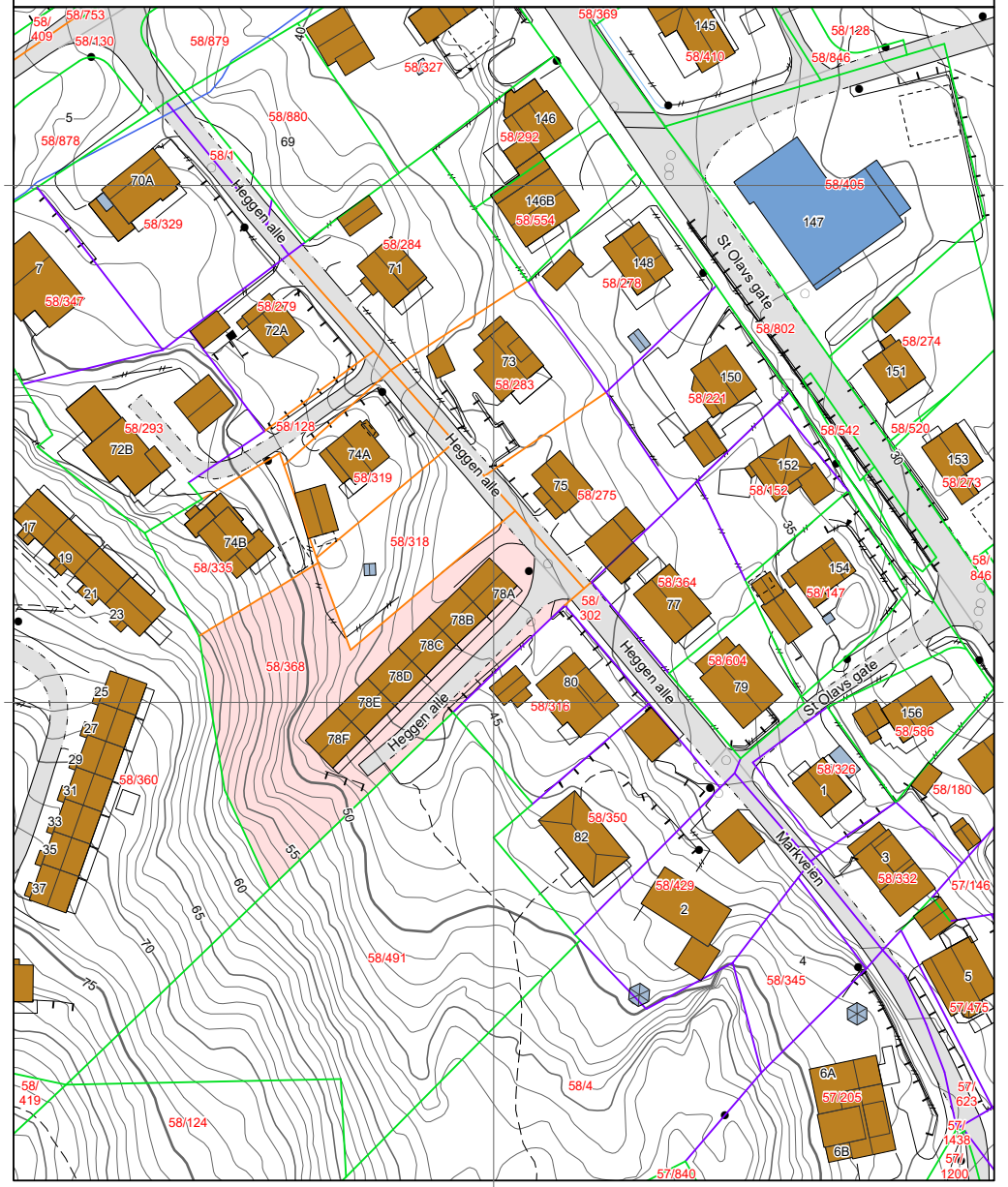
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/368/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

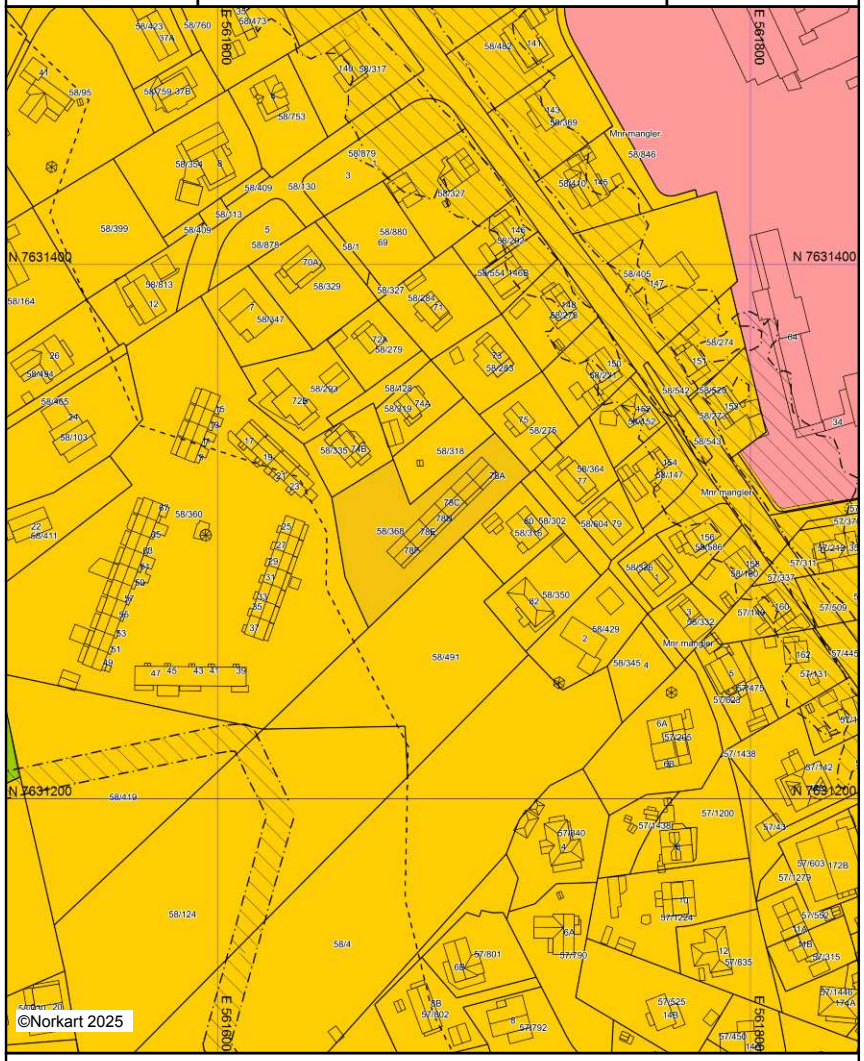
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/368
Adresse: Heggen alle 78D
Utskriftsdato: 23.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål

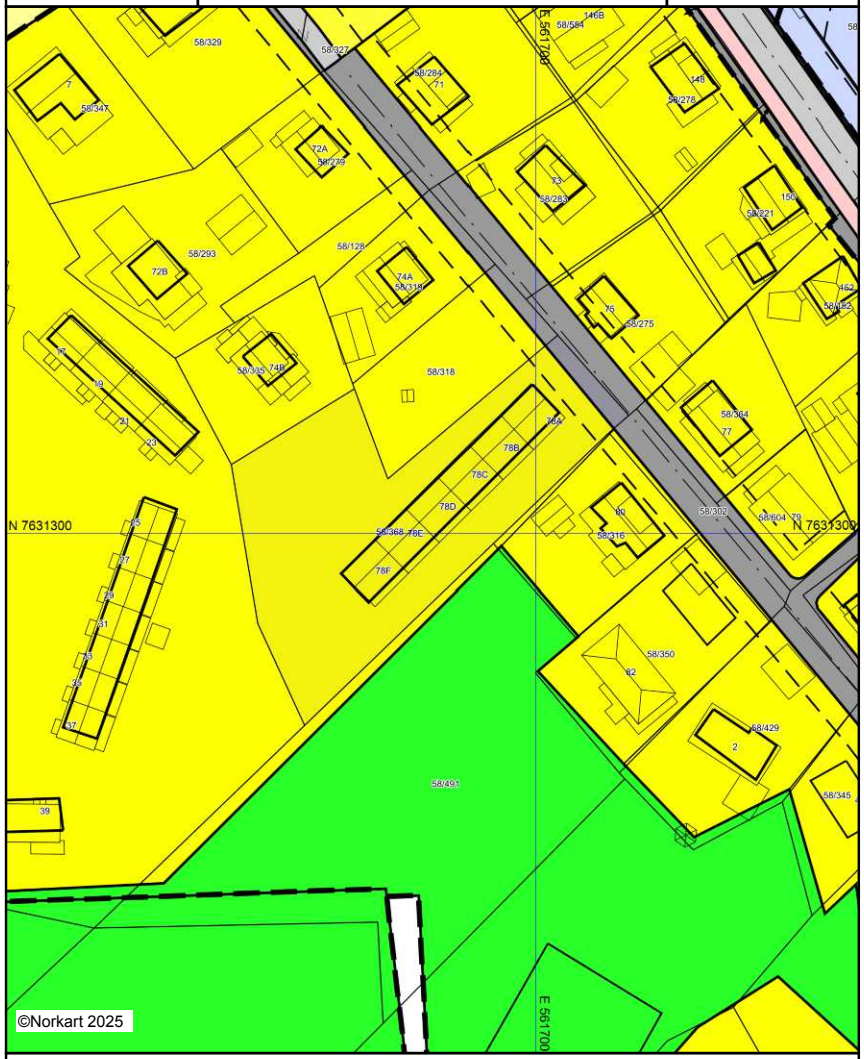
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/368
Adresse: Heggen alle 78D
Utskriftsdato: 23.05.2025
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



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

Boligkjøperforsikring

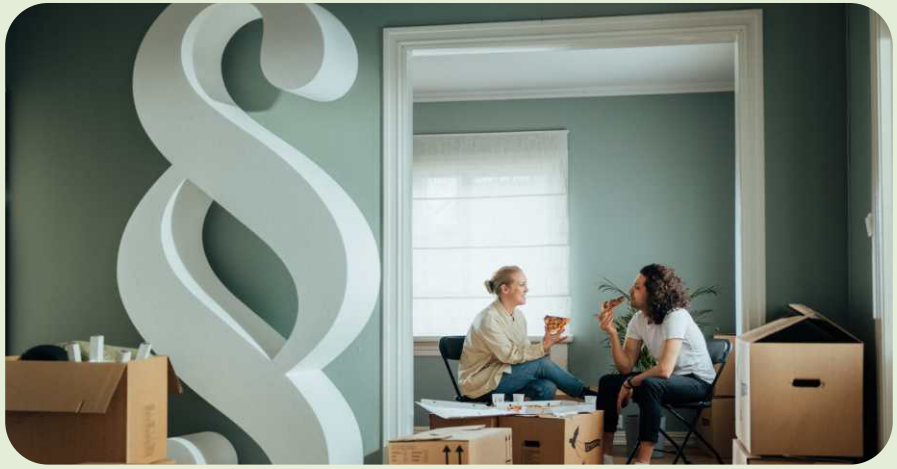
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

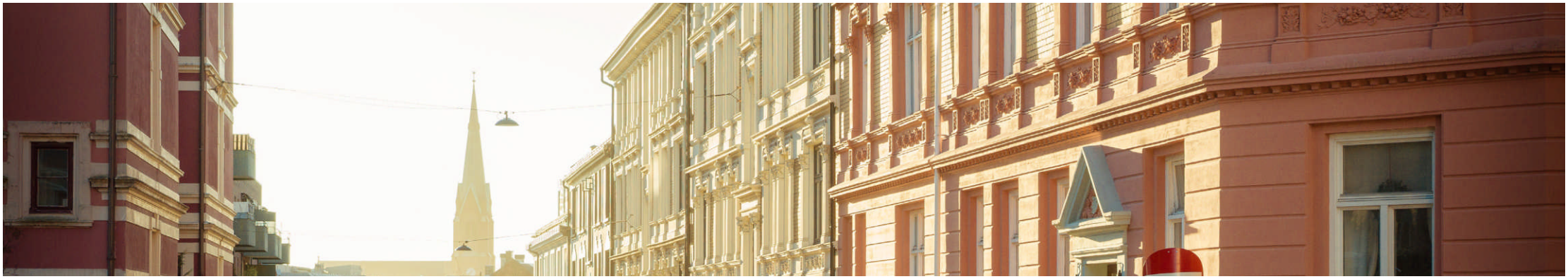
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også 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: 3250119 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Heggen alle 78D, 9407 Harstad.
Andelsnr. 4 i BRATTEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 954385876, 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: 3250119
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no