

Velkommen til

Samasjøveien 31C, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Samasjøveien 31C
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-	**BRA/BRA-i**	122 / 122 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 751 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	425 134,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 176 224,-	**Byggeår**	1959
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 660,-		

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
Samasjøveien 31C, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 7 i SOLGRY BORETTSLAG BRL, org.nr. 980647633, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 175 134,-
Prisantydning	kr	2 750 000,-
Andel fellesgjeld	kr	425 134,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 176 224,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 184 124,-

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

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

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

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 660,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag lån DnB (1.324,00 i Mar. 26) kr 0
Renter lån kr 1 788
Grunnleie kr 5 748
Avdrag lån kr 525
Renter lån DnB (875,00 i Mar. 26) kr 0
TV/internett kr 599

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 7 601 401,- pr 16-03-2026

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

Lånenummer: 15161761173, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 16.03.2026: 7 601 402
Andel av saldo: 425 134
Neste termin/avdrag: 10.05.2026 (siste termin 10.11.2055)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 365 727.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 442 641.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 10.05.2026.
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 519 pr. måned. Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri periode utgjøre totalt kr 9.179 pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser og øvrige avtalevilkår.

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

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring 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.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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: 122 m²
BRA totalt: 122 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Biloppstillingsplasser på fellesareal.
Borettslaget har en pågående oppgradering av uteområder, herunder dreneringsfunksjon samt adkomst / parkering. Boligene vil få parkering på borettslagets fellestomt og eksisterende adkomstvei som er etablert opp til leiligheten vil være boligens fremtidige adkomst og parkeringsplass. Det opplyses fra borettslaget at eksisterende garasjer i rekke som eies av borettslaget er i dårlig forfatning og er planlagt revet. Det skal ikke etableres nye garasjer på eksisterende plassering slik det er per i dag.

Selger leier i dag parkeringsplass hos en nabo, men opplyser at det vil være egen oppstillingsplass utenfor egen leilighet når utendørsarbeidet er ferdig.

Borettslagets eiendom
Gnr. 63, Bnr. 220, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 6 095 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er borettslagets eiendom som er opparbeidet med plen, fellesområder, infrastruktur, parkering ol. På befaringen var det pågående arbeider som i følge eiers representant består av opparbeidelse av ny innkjøring med parkeringsplasser, utbedring av drenering og nye balkonger.

Miljødirektoratet har registrert grunnforurensing fra Esso tankanlegg med liten/ingen kjent påvirkning med dagens areal.

Byggeår
1959 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 31 m²: Trapperom, kott, 4 boder, gang.

1. etasje
BRA-i 39 m²: Gang, hall m/trapp, bad, toalettrom, soverom.

2. etasje
BRA-i 52 m²: Kjøkken, stue, 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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder to soverom nede som er sammenslått til ett. Mindre endringer i internvegger blant bodarealet i kjeller. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt. Gang og bod etablert i hobbyrom. Etablering av bod anses som søknadspliktig. På plantegninger i annonsen er balkong litt større enn originale bygningstegninger. Det er vedtatt at balkonger skal føres opp slik de var. Om dette gjelder før riving, eller iht. opprinnelige tegninger er usikkert. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal og velholdt standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med hvite slette fronter, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass. Det er påvist manglende myk fug i overgang benkeplate og vegg. I sokkel/ endeplate er det påvist fuktskader. Avtrekk fra kjøkken består av en mekanisk vifte plassert på kryploft med utkast via tak.

Bad:
Bad fra 2023. Fibo veggpanel el. I liten delevegg mot dusjsone er det ikke benyttet hjørnelister i våtsone. Gulv med vinylbelegg og oppkant. Membranløsning på gulv er utført med vinylbelegg. Sluk er en eldre støpejernssluk som er påmontert plast foring og plast klemring. Innredning består av en servant, speil og dusjhjørne med glassdører. Avtrekk fra våtrom består av en elektrisk vifte.

Toalettrom:
Lite wc-rom med belegg på gulv, og panel på vegger. Innredning består av en wc og en servant.

Innvendige overflater:
Kjeller:
Gulv: plast flis og flis på betong. En del skjevheter i gulv observert. Vegger: malte betong, trefiberplater og trepanel. Det er påvist fukt i uforede vegger. Himlinger: himlingsplater og trepanel.

1. etasje:
Gulv: parkett/ laminat og flis. Vegger: malte trefiberplater og trepanel. Himlinger: himlingsplater og panel.

2. etasje:
Gulv: Laminat/ parkett. Vegger: panel og malte plater. Himlinger: himlingsplater.

Boligen har betong spindeltrapper. Fra første etasje til andre etasje: Malt tretrapp. Trappeløp har tau til håndløpere. Nedre del av trapp mangler rekkverk. Fra hovedplan til kjeller: flisbelagt betong-trapp. Trapp mangler håndløpere. Heltre furu fyllingsdører.

Andre innvendige forhold:
Vegger av betong er gjennomgående mellom varm (innvendig) og kald (utvendig) sone, dette fører til kuldebroer/ dårlig isolerte konstruksjoner, og har ofte stor risiko for mugg ol. på overflater mot kalde soner. Ved slike indikasjoner er det viktig at møbler, senger, skap ol. ikke plasseres mot yttervegg slik at luftsirkulasjon/ uttørking ikke begrenses. Det anbefales en utvendig etterisolering og en kontroll av innvendig dampsperre.

Rom Under Terreng:
Kontroll av rom under terreng er utført visuelt og med måleinstrumenter for fuktsøk. Det er målt 100 % i tilstøtende konstruksjoner. Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt. På grunn av at det er påvist fukt og fuktskader som fører til at uforede vegger i rom under terreng må renoveres er det ikke utført hulltaking.

Vannledninger:
Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg.

Avløpsrør:
Innvendig avløp med støpejernsrør MA-Jern.

Ventilasjon:
Boligen ventileres med ventiler og avsug fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank er en 120L bereder plassert på baderom.

Elektrisk anlegg:
EL installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer. Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

TG2 - Innvendig:
- Innvendige trapper: Trappeløp mangler rekkverk og håndløpere.
- Andre innvendige forhold: Årsak til avviket er kuldebroer og høy risiko for innvendig kondensering mot kalde flater.
- Bad: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Manglende fuging og hjørnelister i vegger. Gammel ståpejernssluk er ikke skiftet i forbindelse med renoveringen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Kjøkken: Årsaken til avviket er fuktskader blant annet i sokkel/ endeplate og manglende fuging. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å bruke brennbare rør til avtrekk fra kjøkkenventilator.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.

TG3 - Innvendig:
- Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er målt 100% i utforede konstruksjoner under terreng. Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt.

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: Nytt gulvbelegg, rørsystem/varmtvanntank, dusj, kraner, veggplater og innredning. Utført av faglært i 2023.

Pkt. 5: Alle vinduer skiftet unntak på bad. Utført i regi av borettslag i 2012.

Pkt. 10: Viser til takst der det ble oppdaget fukt nede i yttervegg. Dette er utbedret nå i forbindelse med graving og drenering. Utført av faglært i 2026.

Pkt. 19: Vi har fyringsforbud og ovnen er fjernet.

Pkt. 23: Skiftet automatsikringer. Utført av faglært i 2023.

Pkt. 37: Garasjen er fra byggeår 1959. Den er i dårlig forfatning og skal rives.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 2016. Toalett og bad har vinduer av eldre årgang.

Dører:
Dører består av en enkel ytterdør og en stk balkong skyvedør.
På befaringen var balkongdør plombert/ stengt på grunn av at balkonger var fjernet.

Balkonger og terrasser:
På befaring var balkong revet, i følge selgers representant pågår det arbeider med nye balkonger.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde, ca. 3 min. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Vågsfjorden, Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 1 km. Til Hagebyen ungdomsskole, barnehage og butikker er det ca. 500 m.

Beliggenheten gir deg supre turmuligheter i umiddelbar nærhet. "Stien langs sjøen" passerer like forbi boligen. Her kan du ha nydelige utflukter både sommer og vinter.

Fra boligen får du fantastisk utsikt mot Vågsfjorden og innseilinga. Fjellene på Ibestad og Andørja, Senja m.m. er en fryd for øyet fra leiligheten.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Sama-Trondenes del 1 og 2 med planID 362 datert 26.05.1999.
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan for Solgry borettslag er under arbeid.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor faresone for ildsfarlig opplag, industri og ras- og skredfare.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
kr 855 144,- pr 2025.

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 855 144,- for 2025

Andel felles formue
kr 22 405,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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
Ingrid Petrine Indbjør

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Solgry borettslag:
Borettslaget består av 18 boliger og styreleder er Kristoffer Gabrielsen.
Kontakt: solgry@mittbonord.no

Ved ekstraordinær generalforsamling den 25.09.2025 ble det vedtatt å drenere alle fire vegger på alle boenheter, samt rive/oppføre nye balkonger og inngangsplattinger for alle boenheter. I ekstraordinær generalforsamling den 17.02.2026 ble det vedtatt å omdisponere fellesareal til å opparbeide kjørevei og etablere nye parkeringsplasser. Tiltaket skal finansieres med låneopptak og vedlikeholdsfondet. Styret skal gjennomføre anbudsprosesser og inngå avtale med entreprenør. Det gjøres oppmerksom på at et låneopptak vil medføre økning av felleskostnader/fellesgjeld når den tid kommer.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 25 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Roger Søfting i RS- Eiendomsverdi AS den 05-03-2026.

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

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

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

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

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

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

til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 14.03.2026
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Ekstraordinær generalforsamling 2025
Protokoll ekstraordinær generalforsamling 2025
Ekstraordinær generalforsamling 2026
Protokoll ekstraordinær generalforsamling 2026
Bygningstegninger, datert 1958
Matrikkelrapport, datert 06.03.2026
Grunnkart, datert 06.03.2026
Kommuneplan, datert 06.03.2026
Reguleringsplan, datert 06.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
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













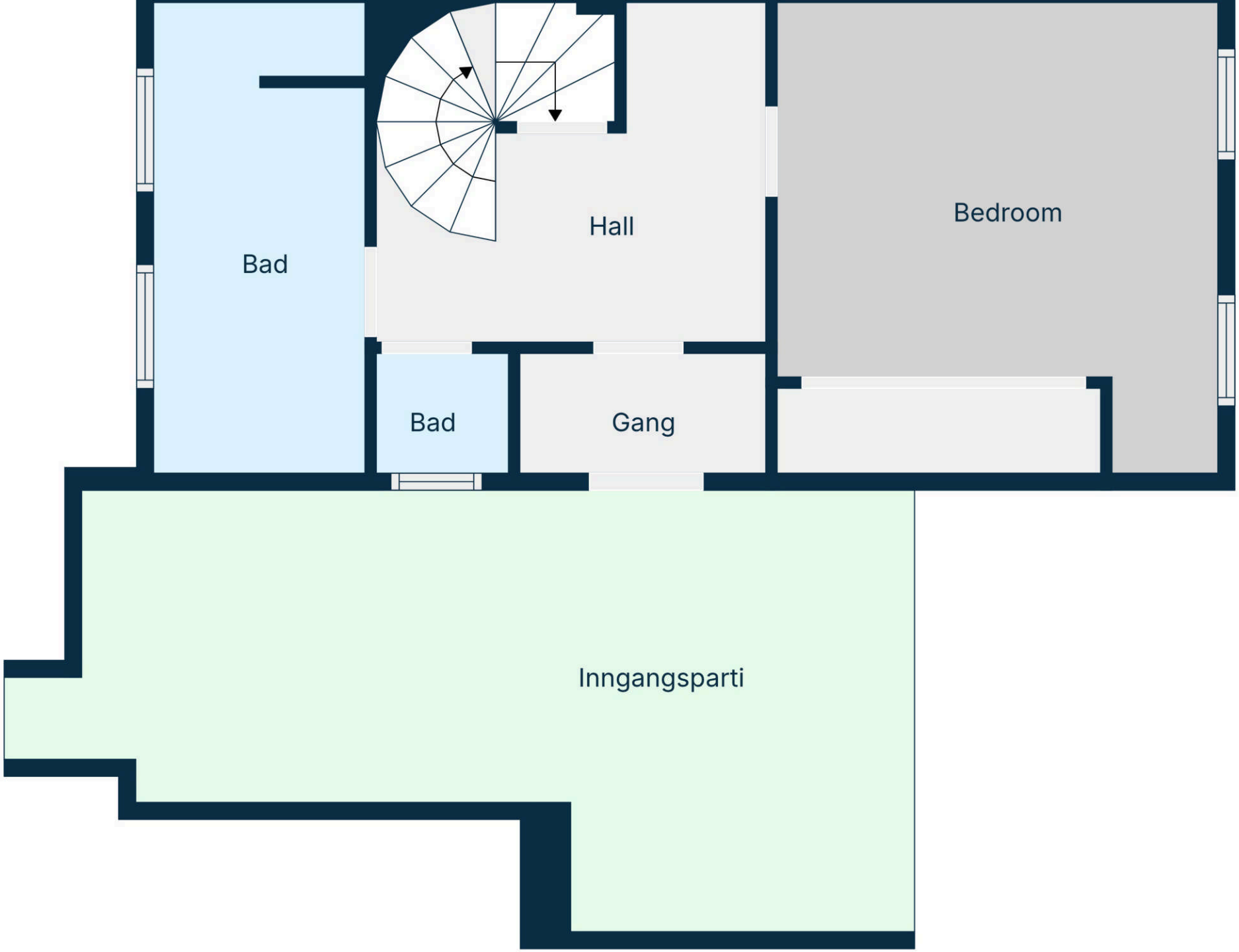




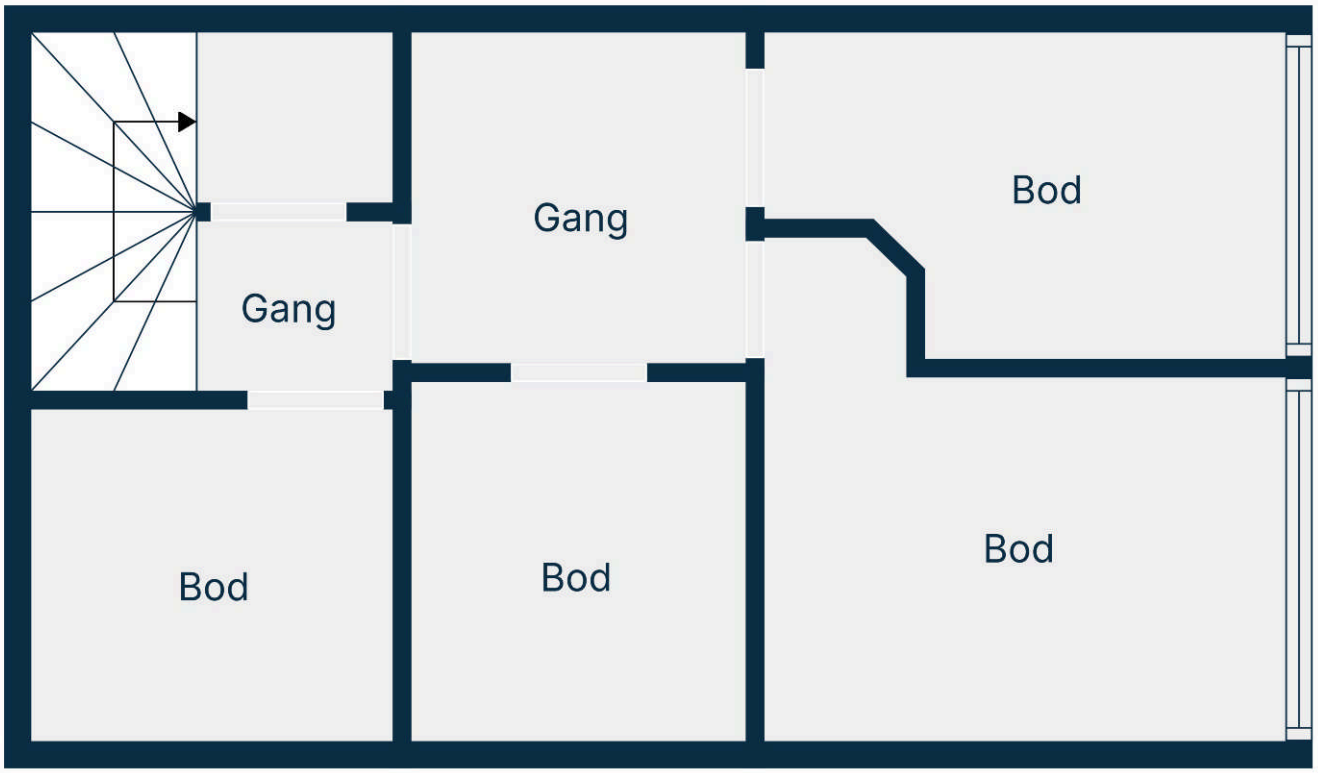



TIL
SALGS


Kjøkken
Stue
Terrasse
Soverom


Bad
Hall
Bedroom
Bad
Gang
Inngangsparti

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.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 63, bnr. 220
Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 600 000

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



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11229-1611 **Referansenummer:** CH9008

Autorisert foretak: RS-Eiendomsverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Søfting

RS-Eiendomsverdi
Telefon: 916 01 343

HARDER as
Medlem av Takstnett

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

RS Eiendomsverdi AS

RS-Eiendomsverdi AS er et takst selskap som arbeider i tett samarbeid med Harder AS.
Vi har har over 39 års erfaring fra byggebransjen og over 15 år med taksering av eiendom.
Vi satser tungt på å alltid være oppdatert på det siste innen Plan og bygningsloven og tekniske forskrifter, og de offentlige godkjenninger og krav som til en hver tid anbefales.
Våre ansatte har god kompetanse og erfaring som sakkyndig i rettssaker, på Kalkulasjon, kontroll ved oppføring av nybygg og renovering, Tilstandsvurdering av boliger, byggesak, Tekniske forskrifter, skadeoppbyging, skadevurdering og vurdering av reklamasjon, feil og mangler ved kjøp av bolig og overtagelse av nybygg.



Rapportansvarlig



Roger Søfting

norsk.takst@gmail.com
916 01 343

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 2016. (toalett og bad har vinduer av eldre årgang)
Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.
Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.
Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmer uten at unormale råte-forekomster er registrert.
Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.
Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.

Dører består av en enkel ytterdør og en stk balkong skyvedør.
På befaringen var balkongdør plombert/ stengt på grunn av at balkonger var fjernet.

På befaring var balkong revet, i følge selgers representant pågår det arbeider med nye balkonger

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av:

kjeller.
Gulv: plast flis og flis på betong.
En del skjevheter i gulv observert
Vegger: malte betong, trefiberplater og trepanel.
det er påvist fukt i uforede vegger.
Himlinger: himlingsplater og trepanel.

1. etasje
Gulv: parkett/ laminat og flis.
Vegger: malte trefiberplater og trepanel.
Himlinger: himlingsplater og panel

2. etasje.
Gulv: Laminat/ parkett.
Vegger: panel og malte plater.
Himlinger: himlingsplater

Kontroll av rom under terreng er utført visuelt og med måleinstrumenter for fuktsøk. Det er målt 100 % i tilstøtende konstruksjoner.
Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt.
På grunn av at det er påvist fukt og fuktskader som fører til at uforede vegger i rom under terreng må renoveres er det ikke utført hulltaking.

i følge avhendingslovens § 2-2: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger

Boligen har betong spindel trapper

Fra første etasje til andre etasje:
Malt tretrapp. Trappeløp har tau til håndløpere
Nedre del av trapp mangler rekkverk.

Fra hovedplan til kjeller:
flisbelagt betong-trapp. trapp mangler håndløpere.
Heltre furu fyllingsdører

Vegger av betong er gjennomgående mellom varm (innvendig) og kald (utvendig) sone, dette fører til kuldebroer/ dårlig isolerte konstruksjoner, og har ofte stor risiko for mugg ol. på overflater mot kalde soner.
Ved slike indikasjoner er det viktig at møbler, senger, skap ol. ikke plasseres mot yttervegg slik at luftsirkulasjon/ uttørking ikke begrenses.
Det anbefales en utvendig etterisolering og en kontroll av innvendig dampsperre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er oppbygd med betong gulv med vinylbelegg.
Vegger er oppført med Fibo veggpanel el.
Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom.
Det er viktig av hjørnelister og sokkellister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.
Innredninger består av servant med skap, skuffer og speil, wc, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Vegger i våtrom er oppbygd med betongvegger som er kledd med våtromsplater på baderoms siden. Dette fører til at det ikke er mulig å borre et 73mm hull i vegg på motsatt side av våtsone for å kontrollere fukt inne i konstruksjonene.
Konstruksjonene kan derfor inneholder fukt uten at dette er synlig på befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med hvite slette fronter, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.
Det er påvist manglende myk fug i overgang benkeplate og vegg.
I sokkel/ endeplate er det påvist fuktskader.
Avtrekk fra kjøkken består av en mekanisk vifte plassert på kryploft med utkast via tak.

SPESIALROM Gå til side

Lite wc-rom med belegg på gulv, og panel på vegger.
Innredning består av en wc og en servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg.
Kobberrør har normalt en anbefalt brukstid på ca 50 år.
På eldre røropplegg anbefales det en rørinspeksjon av godkjent rørlegger.
Innvendig avløp med Støpejernsrør MA-Jern med anbefalt levetid på 40-50 år

Eldre røropplegg anbefales kontrollert av rørlegger.

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ventileres med ventiler og avsug fra våtrom og kjøkken

Varmtvannstank er en 120L bereder plassert på baderom

EL installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen

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

Det er påvist enkelte avvik som faller inn under Helse Miljø og Sikkerhet. Hoveddelen av avvikene er listet opp under og har i hovedsak bakgrunn i differansen mellom dagens krav og kravene som gjeldt når bygningen ble oppført.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningsgrunnlag foreligger ikke.
Det kan derfor være avvik iht. godkjenninger av bygningsdeler og bruk uten at det kommer frem i denne rapport.
Det anbefales å gjøre undersøkelser opp mot selger og megler.

§13-12. Lys
(2) Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre virksomheten tilsier noe annet.

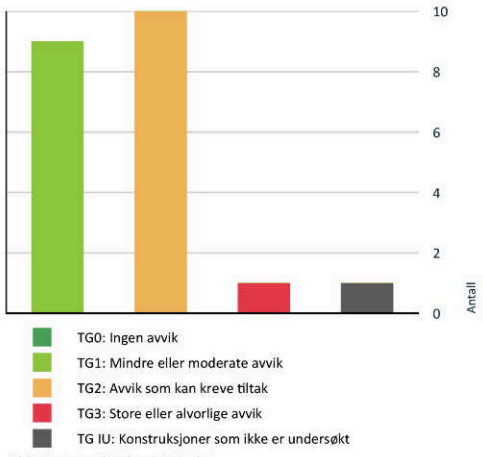
Preaksepterte ytelser:

Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.
(gjelder ved bruksendring av bygninger eldre en 1. Juli 2011)

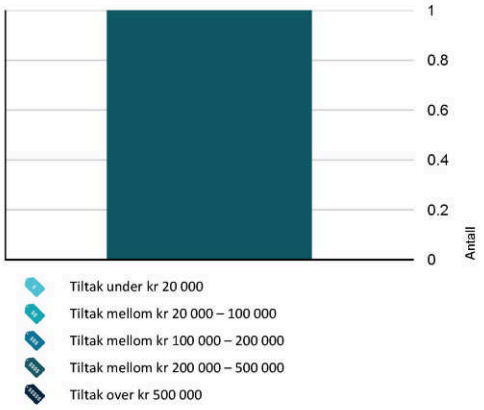
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport i henhold til forskrift i avhendingsloven a 01.01.2022.
Kontrollpunkter ut over forskriftskrav er ikke kontrollert da det ikke er bestilt en utvidet rapport iht NS3600.
Denne rapport kan derfor avvike i fra intern instruks.
Informasjon om oppussing og produkter/ utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt.
Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/ konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av Bygningssakkyndig på grunn av tilkomst/ ikke klargjort for inspeksjon.
Kommunale godkjenninger og tinglyste rettigheter/ plikter er innhentet og kontrollert av megler.
Det er ikke utført noen miljø kartlegging (asbest eller andre miljøfarlige produkter)av bygningen.
Prissetting av bygningsdeler med TG 2 gjøres kun unntaksvis der det vurderes som av særlig interesse.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår	Kommentar
1959	I følge eiendomsverdi.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

Tilbygg / modernisering

	Info	Opplysninger oppgitt under Tilbygg/ moderniseringer er mottatt og videreformidlet av selger/ selgers representant og selger er derfor ansvarlig for at mottatte opplysninger er korrekt.
2016	Ombygging	Innvendig vegg mot nabo er ekstra isolert mot lyd
2016	Modernisering	Kjøkken er pusset opp
2021	Modernisering	Diverse innvendige overflater
2023	Modernisering	Bad er pusset opp
2023	Modernisering	Toalettrom
2026	Modernisering	Det pågår en oppgradering av vei, parkeringsforhild, drenering og balkonger

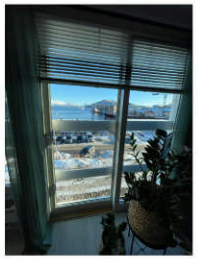
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

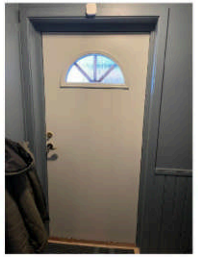
Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 2016.
(toalett og bad har vinduer av eldre årgang)
Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.
Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.
Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmer uten at unormale råte-forekomster er registrert.
Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.

TG 1 Dører

Dører består av en enkel ytterdør og en stk balkong skyvedør.
På befaringen var balkongdør plombert/ stengt på grunn av at balkonger var fjernet.



Skyvedør fra ca 2016



Ytterdør fra ca 2016

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På befaring var balkong revet, i følge selgers representant pågår det arbeider med nye balkonger

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består i hovedsak av:

kjeller.
Gulv: plast flis og flis på betong.
En del skjevheter i gulv observert
Vegger: malte betong, trefiberplater og trepanel.
det er påvist fukt i uforede vegger.
Himlinger: himlingsplater og trepanel.

1. etasje
Gulv: parkett/ laminat og flis.
Vegger: malte trefiberplater og trepanel.
Himlinger: himlingsplater og panel

2. etasje.
Gulv: Laminat/ parkett.
Vegger: panel og malte plater.
Himlinger: himlingsplater

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kontroll av rom under terreng er utført visuelt og med måleinstrumenter for fuktsøk. Det er målt 100 % i tilstøtende konstruksjoner.
Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt.
På grunn av at det er påvist fukt og fuktskader som fører til at uforede vegger i rom under terreng må renoveres er det ikke utført hulltaking.

i følge avhendingslovens § 2-2: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger

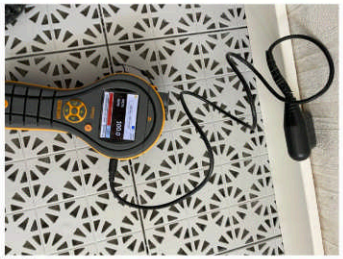
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er målt 100% i utforede konstruksjoner under terreng.
Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt.

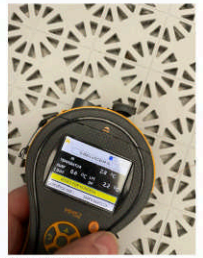
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens:
Høyt fuktnivå i innforede vegger kan føre til mugg og råte i trekonstruksjoner.
Høyt fuktnivå i vegger under terreng kan komme fra en dårlig fungerende drenering og kan være svært vanskelig å oppdage før konstruksjonene åpnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt fukt i vegg



Målt rissiko for kondensering i vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betong spindel trapper

Fra første etasje til andre etasje:
Malt tretrapp. Trappeløp har tau til håndløpere
Nedre del av trapp mangler rekkverk.

Fra hovedplan til kjeller:
flisbelagt betong-trapp. trapp mangler håndløpere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappeløp mangler rekkverk og håndløpere:

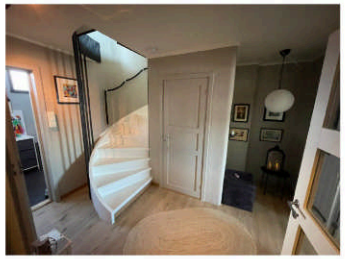
Rekkverk er påkrevd i trapper med mer enn tre trinn eller der fallhøyden er over 50 cm.
Høyden på rekkverket i selve trappeløpet skal være minimum 90 cm.
Det skal være håndløper på begge sider for å sikre god støtte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Rekkverk og håndløpere monteres

Konsekvens:
Ikke monterte håndløpere øker risikoen for fall og fallskader i trapp.
For store åpninger i rekkverk øker risikoen for spesielt små barn kan falle gjennom eller sette seg fast i rekkverk.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Heltre furu fyllingsdører

TG 2 **Andre innvendige forhold**

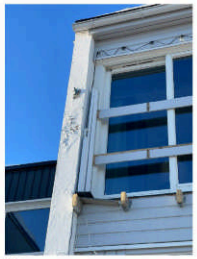
Vegger av betong er gjennomgående mellom varm (innvendig) og kald (utvendig) sone, dette fører til kuldebroer/ dårlig isolerte konstruksjoner, og har ofte stor risiko for mugg ol. på overflater mot kalde soner.
Ved slike indikasjoner er det viktig at møbler, senger, skap ol. ikke plasseres mot yttervegg slik at luftsirkulasjon/ uttørking ikke begrenses.
Det anbefales en utvendig etterisolering og en kontroll av innvendig dampsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsak til avviket er kuldebroer og høy risiko for innvendig kondensering mot kalde flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
manglende isolering fører til kuldegjennomgang og økt risiko for kondensering med påfølgende fukt og mugg skader.
Denne typen skader oppstår ofte på kalde innvendige flater når temperaturforskjellen mellom ute og inne er store(f.eks kalde vinterdager) og kan være vanskelig å oppdage før skaden inntrer.



Åpen betong og kuldebro

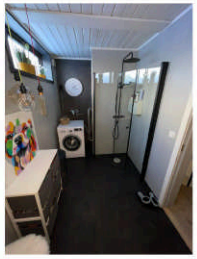
VÅTROM

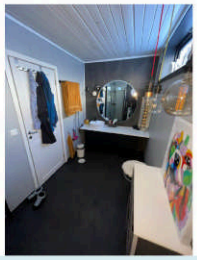
1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er oppbygd med betong gulv med vinylbelegg.
Vegger er oppført med Fibo veggpanel el.
Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom. Det er viktig av hjørnelister og sokkellister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.
Innredninger består av servant med skap, skuffer og speil, wc, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fibo veggpanel el.
Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom.
Det er viktig av hjørnelister og sokkellister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.

I liten delevegg mot dusjsone er det ikke benyttet hjørnelister i våtsone.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

I dusjsone er det ikke benyttet hjørnelist eller fuget i gjennomføringer, dette er ikke i henhold til monterings anvisninger.

Vindu er plassert i våtsone, Vinduer og dører i våtsoner øker risikoen for fukt og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

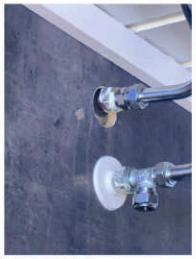
Tiltak:
Våtsoner må sikres forskriftsmessig.

Konsekvens:
Ved vannsprut/ vannsøl på vegger i våtsone er det stor risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjon og påføre skade.

Konsekvens:
Vinduer, dører eller andre gjennomføringer i våtsoner som ikker er tilstrekkelig sikret kan føre til at fukt kommer inn i bakenforliggende konstruksjoner op påfører disse skade.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Gjennomføringer tettes/ fuges i henhold til produktbeskrivelse.

Konsekvens:
Åpene og utette gjennomføringer kan føre til at fukt får tilgang til konstruksjonen, dette vil øke risikoen for skader.



Platekanter/ gjennomføringer ikke fuget



Ikke benyttet hjørnelist i våtsone



Åpen vegg bak dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med vinylbelegg og oppkant.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Membranløsning på gulv er utført med vinylbelegg.
Normal levetid på vinylbelegg er 25-35 år

Sluk er en eldre støpejerns sluk som er påmontert plast foring og plast klemring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Årsak til avvik:
Manglende fuging og hjørnelister i vegger.
Gammel ståpejernssluk er ikke skiftet i forbindelse med renoveringen.

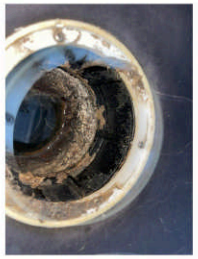
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens:
Gamle jern sluker kombinert med plast foringer ol. er en risikokonstruksjon som øker risikoen før lekkasjer og skjulte skader. Det anbefales derfor å skifte slik i forbindelse med renoveringer av våtrom.

feilmontering og manglende fuging i våtsoner øker risikoen for fuktskader







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av en servant , speil og dusjhjørne med glassdører

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra våtrom består av en elektrisk vifte

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i våtrom er oppbygd med betongvegger som er kledd med våtromsplater på baderoms siden. Dette fører til at det ikke er mulig å borre et 73mm hull i vegg på motsatt side av våtsone for å kontrollere fukt inne i konstruksjonene.
Konstruksjonene kan derfor inneholder fukt uten at dette er synlig på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konstruksjoner i vegger er oppbygd med betong/ murte konstruksjoner, dette gjør at det ikke er mulig å borre et 73mm hull fra tilstøtende rom for å måle fukt i konstruksjonene på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Konsekvens:
Konstruksjoner i vegger er oppbygd med betong/ murte vegger, dette gjør at det ikke er mulig å borre et 73mm hull for å måle fukt i konstruksjonene på befaringen.
Konstruksjoner i forbindelse med våtrom er risikokonstruksjoner, som ofte kan ha skjulte fukt og råteskader som fote ikke er synlige på overflaten.
Nærmere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med hvite slette fronter, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.
Det er påvist manglende myk fug i overgang benkeplate og vegg.
I sokkel/ endeplate er det påvist fuktskader.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Årsaken til avviket er fuktskader blant annet i sokkel/ endeplate og manglende fuging

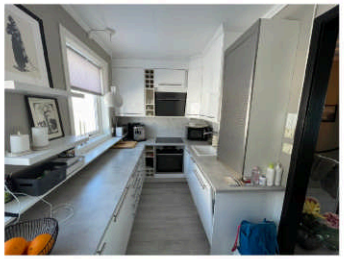
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens:
Det er påvist fuktskader på deler av innredning. Dette kan føre til at deler av innredning må skiftes. Det er usikkert om det kan skaffes deler til denne innredningen og om fargekombinasjonene ikke vil avvike.
Denne typen skader fører også til økt risiko for skader i gulv/ vegg som ikke var synelig på befaringen.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Manglende mykfug i overgang



Fuktskade i sokkel

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken består av en mekanisk vifte plassert på kryploft med utkast via tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å bruke brennbare rør til avtrekk fra kjøkkenventilator.
I henhold til dagens Byggteknisk forskrift (TEK17) og brannsikkerhetsnormer, skal kanaler for kjøkkenavtrekk utføres i ubrennbart materiale som stål eller aluminium.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator kontrolleres av godkjent firma og eventuelle mangler/ feilmonteringer utbedres

Konsekvens:
Fettet som samler seg i kanalen er ekstremt brennbart. Hvis det oppstår flammer på komfyren som suges opp, vil et plastrør smelte umiddelbart og spre brannen til resten av konstruksjonen.
Metallkanaler tåler de høye temperaturene og de kjemiske midlene som kreves for å fjerne fettlag som utgjør en brannrisiko.
I vanlige boliger er spirorør i stål den eneste trygge og godkjente løsningen.





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Lite wc-rom med belegg på gulv, og panel på vegger.
Innredning består av en wc og en servant.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg. Kobberrør har normalt en anbefalt brukstid på ca 50 år.
På eldre røropplegg anbefales det en rørinspeksjon av godkjent rørlegger.

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

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

Tiltak:

Konsekvens:
Eldre skjult røropplegg kan ha/ få skader eller kondensere slik at det blir fukt/ råteskader i skjulte tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp med Støpejernsrør MA-Jern med anbefalt levetid på 40-50 år
Eldre røropplegg anbefales kontrolert av rørlegger.

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

TG settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på installasjonen

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

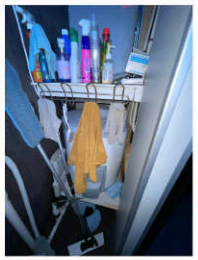
Konsekvens:
Eldre skjult røropplegg kan ha/ få skader eller kondensere slik at det blir fukt/ råteskader i skjulte tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres med ventiler og avsug fra våtrom og kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er en 120L bereder plassert på baderom



Elektrisk anlegg

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

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

EL installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1959 Krav om samsvarserklæring på det elektriske anlegget kom etter 1.1.1999. Installasjoner før dette har ofte ingen dokumentasjon på utførelse
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke informasjon om hvem som har utført installasjonene eller noen form for dokumentasjon på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Samsvarserklæringer foreligger ikke for arbeider på kjøkken og bad

   Konsekvens:
   Manglende samsvarserklæring kan bety at det er utført arbeid på el-anlegget av ufaglærte, og en oppretting av eventuelle påviste feil og mangler kan få store kostnads konsekvenser.
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

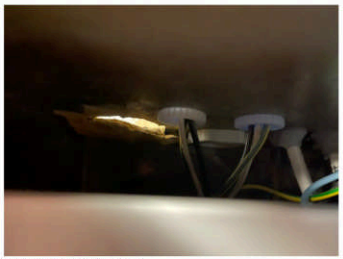
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen samsvarserklæringer eller dokumentasjon på kontroll av anlegget, det er trolig over 5 år siden anlegget ble kontrollert og det anbefales derfor en utvidet el-kontroll på anlegget.

Generell kommentar

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.



el skap



Gjennomføring ikke branntettet

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist enkelte avvik som faller inn under Helse Miljø og Sikkerhet. Hoveddelen av avvikene er listet opp under og har i hovedsak bakgrunn i differansen mellom dagens krav og kravene som gjeldt når bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Årsak til avviket er i hovedsak skjerpede regler fra boligen ble oppført i år 1959 og frem til befaringstidspunktet år 2026.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens:
Ved mangler innen HMS øker risikoen for personskader som kunne vert unngått om kravene hadde vært opprettholdt.
Ved grove brudd på HMS, kan huseier bli økonomisk eller strafferettslig ansvarlig for personskader eller skade på dyr og eiendom.

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Rekkehus: Trapperom, Kott, 4 Bod, 2 Gang, Hall m/trapp, Bad, Toalettrom, Soverom, Kjøkken, 2 Stuer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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		**2 800 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	22 405
Fradrag for andel felles gjeld	-	203 715
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Samasjøveien 35C ,9404 HARSTAD 94 m²	1959	3 sov	06-02-2019	2 350 000	**2 350 000**	278 489	2 628 489	**27 963**
2	Samasjøveien 35D ,9404 HARSTAD 106 m²	1959	3 sov	27-05-2021	2 450 000	**2 600 000**	240 227	2 840 227	**26 795**
3	Samasjøveien 35D ,9404 HARSTAD 115 m²	1959	3 sov	28-01-2025	2 700 000	**2 600 000**	225 337	2 825 337	**22 603**
4	Samasjøveien 33B ,9404 HARSTAD 110 m²	1959	3 sov	23-09-2020	1 800 000	**1 880 000**	247 683	2 127 683	**19 343**
5	Samasjøveien 35B ,9404 HARSTAD 112 m²	1959	3 sov	29-10-2024	2 150 000	**2 050 000**	221 886	2 271 886	**18 471**
6	Samasjøveien 33D ,9404 HARSTAD 110 m²	1969	3 sov	29-11-2024	2 150 000	**2 050 000**	221 886	2 271 886	**18 031**
7	Samasjøveien 35B ,9404 HARSTAD 124 m²	1959	3 sov	23-05-2024	2 080 000	**1 900 000**	228 811	2 128 811	**17 168**
8	Samasjøveien 33A ,9404 HARSTAD 126 m²	1959	3 sov	07-02-2024	1 800 000	**1 700 000**	232 156	1 932 156	**15 335**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (mottatt fra selger)	Kr.	143 304
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**143 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 930 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

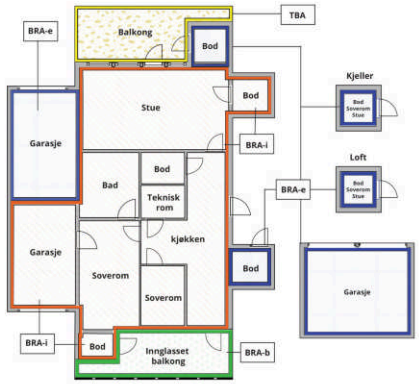
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD
Norsk takst

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	31			31	
1. Etasje	39			39	
2. Etasje	52			52	
SUM	**122**				
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kott, bod, gang, bod 2, bod 3, bod 4		
1. Etasje	Gang, hall m/trapp, bad, toalettrom, soverom		
2. Etasje	Kjøkken, stue, stue 2		

Kommentar

Selger og kjøper må være oppmerksom på nye arealbegreper som brukes i denne rapport etter 1.1.2024. er: BRA-i, BRA-e, BRA-b, BRA, P-rom & S-rom. Alt ut over dette må bestilles særskilt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningsgrunnlag foreligger ikke.
Det kan derfor være avvik iht. godkjenninger av bygningsdeler og bruk uten at det kommer frem i denne rapport.
Det anbefales å gjøre undersøkelser opp mot selger og megler.

§13-12. Lys
(2) Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Preaksepterte ytelser:

Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.
(gjelder ved bruksendring av bygninger eldre en 1. Juli 2011)

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utførte håndverkstjenester: Se eget oppsett opplyst av selger under Tilbygg/ Modernisering.
Se egenerklæringsskjema for informasjon om oppussing/ håndverkstjenester.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Roger Søfting	Takstingeniør
	Arvid Nils Bjarne Isaksen	
	Ingrid Indbjør	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	63	220		0	6095.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Samasjøveien 31 C

Hjemmelshaver
Solgry Borettslag Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLGRY BORETTSLAG BRL	980647633		BONORD	Indbjør Geir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	22 405	*02.03.2026*	203 715	*02.03.2026*

Kommentar
Opplyst av eier, dokumentasjon ikke mottatt. Nærmere undersøkelser anbefales

Samasjøveien 31 C, 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 220
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Harstad sentrum med gangavstand til alle fasiliteter som er i sentrum som for eksempel kjøpsentre, kino, kulturhus, høyskole/ universitet, grottrbadet, kaffeer, serveringssteder, pubber og et godt kultur/ uteliv.
Offentlig komunikkasjon som busser, hurtigbåt og hurtigrute innen gangavstand.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Vannforsyning er opplyst å være tilknyttet offentlig vannverk.
Det er ikke kjent om deler av rør nettet er delt mellom naboer eller avstanden fra bolig til offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp er er opplyst å være tilknyttet offentlig avløpssystem.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Regulering

Kommuneplans arealdel 2020-2030
Vedtatt: 3 September 2020
Kommunestyre sak 2020/ 148

Reguleringsplan: Sama- Trondenes, ID 362
Ikrafttredelse 26.05.1999

Formål: Boligebebyggelse

Om tomten

Tomten er en sammeies eiendom som er opparbeidet med plen, fellesområder, infrastruktur, parkering ol.
På befaringen var det pågående arbeider som i følge eiers representant består av opparbeidelse av ny innkjøring med parkeringsplasser, utbedring av drenering og nye balkonger.
Hva som gjøres av de enkle ellementer må undersøkes nærmere.

Tinglyste/andre forhold

Boligen selges som dødsbo. Det vil si at det foreligger svært begrenset informasjon og kjennskap til eiendommen og boligens tekniske tilstand. Ved kjøp av dødsbo anbefales det en grundig gjennomgang av bygningen, området tilknyttet boligen og eventuelle avtaler tilknyttet eiendommen FØR kjøp da det kan foreligge mangler, skader eller avtaler som ikke er kjent for taksingeniøren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er viktig å sette seg inn i egenerklæring da dette er en del av rapporten.	Gjennomgått		Ja
Eier		Eier har gjennomgått punkter i rapport og godkjent denne uten anmerkninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Årsoppgave for 2025 Andel av boligselskapets skattemessige beløp	02.03.2026	Mottatt fra selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CH9008

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 14.03.2026 Indbjør, Ingrid

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

Ingrid Petrine Indbjør

Boligen

Samasjøveien 31C
9404 HARSTAD

5503-63/220/0/0

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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: ??

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg, rørsystem/varmtvanntanke, dusj, kraner, veggplater og innredning.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I henhold til gjeldene regler.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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?:** 2012

   Firmanavn: Bestillt av styret i borettslaget.

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer unntatt på bad.

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

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?
• **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?
• **Ja**

Viser til takstmann der det ble oppdaget fukt nede i en yttervegg.
Dette er utbedret nå i forbindelse graving og renovering nå.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Gravinord

   Beskrivelse av arbeidet: Legges ny drenering rundt hele borettslaget.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Vi har fyringsforbud og ovnen er fjernet.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: ??
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer.

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Garasjen er fra byggår ca 1959.
Garasjen er dårlig forfatning og skal rives.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

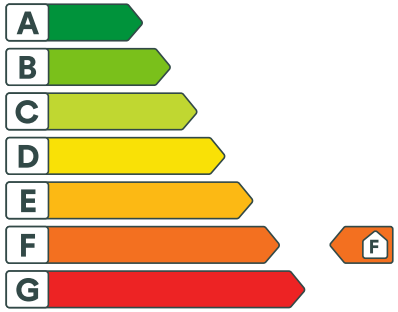
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	**Samasjøveien 31C, 9404 HARSTAD**
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275249**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13110484**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **324,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **374,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 745 kWh**



Samasjøveien 31C, 9404 HARSTAD

Detaljering

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

Samasjøveien 31C, 9404 HARSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for Solgry borettslag org nr 980 647 633

sist endret den 15.01.08

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

(TIL ORIENTERING:Utfyllende bestemmelser –hentet fra lov om borettslag av 06.06 2006 nr 39)

II Overlating av bruken til andre

§ 5-3. *Overlating av bruken*

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4. *Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden*

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre.

§ 5-5. *Overlating av bruken for opp til tre år*

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6. *Overlating av bruken med særleg grunn*

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. *Søknad om godkjenning*

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Solgry Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: UiT Havnegata

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 Solgry 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.

15.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Solgry Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 30.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Solgry Borettslag onsdag 30.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Solgry Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: UiT Havnegata

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

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.

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 15.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres 62 779 kr 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

Styrehonoraret fastsettes til kr 25000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 04.06.2024).og 5000 x 2 (tre personer sitter i styret .

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

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

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

4.3 Valg av styremedlemmer

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

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 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.

Årsmelding 2024 for Solgry Borettslag

Generelle opplysninger

Solgry Borettslag, org.nr.980647633, er lokalisert i Harstad kommune.
Boligselskapet består av 18 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP3976050. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

Solgry Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 442 641,25 nok

Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 62 777 nok.

4 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på 2.418.605 nok ,inkludert fellesgjeld

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse. Se årets budsjett.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Eli Ann Mikkelborg
Styremedlem, Mads Mikal Stornes
Styremedlem, Elin Randi Tolonen
Varamedlem, Renate Ridderseth
Varamedlem, Martin Flermoen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende: vi har skaffet oss en total oversikt over hva som er planlagt gjort i Solgry BRL jamfør konsulentfirmaet HINNSTEIN. Planarbeidet der står på stedet hvil i påvente av at Harstad kommune skal godkjenne våre ønsker for garasjer eller carporter på egen tomt med avkjørsler fra Samasjøveien. Vi har lat alt stå i bero og har valgt å ikke ta ytterlige låneopptak i denne planprosessen.

Vi har videre jobbet med tema gamle garasjer som er klar for å rives. Slik styret har ansett en dugnad i denne forbindelse er dette ikke forsvarlig å la noen av beboerne ta denne oppgaven. Et firma må hyres og ha tillatelse fra Harstad Kommune før arbeidet er i gang. Hva kostnadene blir her er ikke stipulert. Det er ikke lett for oss å få ta i entreprenører lokalt og der står saka nå.

Styret har fulgt opp daglig drift og svart på henvendelser fra andelseiere, det har handla om alt fra forskingsspørsmål til informasjon angående leiligheter lagt ut til salgs i året som gikk.

Vi har hatt et fokus på likviditet og har øket felleskostnader i tre omganger i 2024. Vi har vært så skånsomme som mulig, men det er på det rene av ytterlige økning MÅ komme i 25/26. Styret har møtt forståelse for dette, økte utgifter og vedlikeholdsoppgaver må påregnes.

Styret har videre hatt en full gjennomgang med Brann og Redningsetaten i Harstad Kommune og ingen har fått forbud mot fyring.

Det er påpekt flere leiligheter med avvik, dvs. feil og mangler mht. ildsted /sotluke mv. Vi har gjentatt at HVER ANDELSEIER må selv ta ansvar for at ildsted er etter forskriftene FØR det fyres. Info om dette må formidles ved salg.

Drenering har vært styret sitt hovedfokus høsten 2024, dette fordi dreneringer har en viss levetid ref. forsikring, og vi har hatt (for) mange vannskader. Pumper som det gamle styret satte ned i flere bak kjellere fungerer , men det er stadig like viktig at andelseiere følger nøye med ved rask smelting av snø og mye regn om vintere.

Vi har ikke fått noe lokalt firma til å drenere for oss, dette er et arbeid som vil gå videre i 2025. Bæring på flere av balkongene må få vedlikehold, dette er dokumentert av Svein Berg til styret .

Vi må se detaljene på dette arbeidet og legge en økonomisk plan for finansiering av både drenering bak husene og vedlikeholde balkongene foran. Det vil gi seg ut i økning av felleskostnader.

Styret har vært i kontakt med Harstad Kommune vedrørende spørsmål om fremgangsmåte for både drenering og utbedring av balkong. Kontakten har bestått i forespørsler om Harstad Kommune behøves søkes for drenering og utbedring av balkonger, samt fremgangsmåten for dette.

Styret har vært nødt å bytte ut snøfreser da gammel freser var ødelagt.

Styret har sett på vedtektene som bærer preg av å være gamle. Styret har også sett på ordensreglement, men har ikke gjort noe med dette enda.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Må holde fokuset oppe for å få nye dreneringer. De gamle har en viss levetid ifølge tilbud forsikring, og vi har hatt innsig av vann, fukt i kjellere som alle er vannskader. Pumpene flere bak kjellere fungerer , men det er stadig et krav fra styret at andelseiere følger nøye med ved rask smelting av snø og mye regn om vintere.

Vi har ikke fått noe firma til å drenere for oss til d.d.. og, dette er et arbeid som må tas videre. Også balkongene må få vedlikehold, dette er dokumentert av Svein Berg til styret . Vi må se ytterligere på dette behovet og legge en plan for finansiering av både drenering bak husene og vedlikeholde balkongene foran. Noen har også ønsket å få dekket på balkongen skiftet og da gjøres dette i samme fall, dette vil gjelde for de aller fleste sin del.

Styret planlegger å undersøke om hvorvidt det finnes serviceavtale som kan lages vedrørende snøfreser, om mulig med oppbevaringsmulighet i serviceavtalen.

Styret planlegger å se nærmere på vedtekter samt ordensreglement. Styret håper på å foreslå oppdaterte vedtekter før generalforsamling 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 470 820	1 443 216	1 222 348	1 653 541
Andre driftsinntekter	2	0	0	7 000	0
Sum inntekter		1 470 820	1 443 216	1 229 348	1 653 541
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	19 753	28 748	26 900	16 168
Styrehonorar	4	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	5	13 125	13 800	13 125	13 519
Forretningsførerhonorar		57 217	57 217	54 492	60 077
Konsulenttjenester	6	67 925	103 000	103 968	50 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	2 939	272 000	-39 364	105 000
Annet vedlikehold	8	3 325	8 000	4 271	5 500
Kostnader TV/Internett		146 999	151 703	150 515	162 287
Forsikring	9	112 917	108 250	101 541	127 450
Eiendomsavgift og renovasjon	10	400 430	407 000	363 186	412 443
Andre driftskostnader	11	7 411	17 500	32 405	9 000
Avskrivninger	16	7 775	7 775	9 330	0
Sum kostnader		869 816	1 204 993	850 370	991 444
Driftsresultat		601 004	238 223	378 978	662 097
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	5 513	2 500	4 826	2 500
Finanskostnader	13	240 789	234 584	213 944	221 956
Resultat finansposter		-235 276	-232 084	-209 118	-219 456
Ordinært resultat før skatt		365 727	6 139	169 860	442 641
Årets resultat		365 727	6 139	169 860	442 641
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		365 727	0	169 860	0
Sum disponeringer		365 727	0	169 860	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		8 970	8 970	97 841	110 260
Periodens resultat		365 727	6 139	169 860	442 641
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		7 775	7 775	9 330	0
Avdrag på lån		-250 381	-248 731	-247 263	-262 839
Innskudd øremerkede midler		-26 831	-20 000	-20 797	-20 000
Uttak øremerkede midler		5 000	0	0	0
Endring i disponible midler		101 290	-254 817	-88 871	159 802
Sum disponible midler		110 260	-245 847	8 970	270 062

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	14, 20	3 224 169	3 224 169
Tomter	15, 20	745 710	745 710
Andre driftsmidler	16	0	7 775
Sum varige anleggsmidler		3 969 879	3 977 654
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	17	62 779	40 949
Sum finansielle anleggsmidler		62 779	40 949
Sum anleggsmidler		4 032 658	4 018 602
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		69 947	64 874
Sum fordringer		69 947	64 874
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		182 398	91 267
Innestående på skattetrekkskonto		881	0
Sum bankinnskudd og kontanter		183 279	91 267
Sum omløpsmidler		253 227	156 141
SUM EIENDELER		4 285 885	4 174 744

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital 01.01		-378 901	-548 761
Årets endringer i egenkapital		365 727	169 860
Sum egenkapital 31.12	18	-11 374	-377 101
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	3 888 288	4 138 669
Borettsinnskudd	19, 20	266 005	266 005
Sum langsiktig gjeld		4 154 293	4 404 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 800	64 874
Skyldig off. myndigheter		1 128	147
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 089	2 889
Påløpte renter		38 326	39 109
Påløpte avdrag	20, 21	42 624	40 152
Sum kortsiktig gjeld		142 966	147 171
Sum gjeld		4 297 259	4 551 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 285 885	4 174 744

31.12.24
Solgry Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Eli Ann Mikkelborg	Mads Mikal Stornes	Elin Randi Tolonen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 470 820	1 443 216	1 222 348	1 653 541
Sum	1 470 820	1 443 216	1 222 348	1 653 541

Borettslaget består av 18 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	7 000	0
Sum	0	0	7 000	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	15 250	22 000	21 250	12 500
Påløpte feriepenger	2 089	2 640	2 889	1 500
Arbeidsgiveravgift	2 308	4 108	2 614	2 168
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	107	0	147	0
Sum	19 753	28 748	26 900	16 168

Boligselskapet har ingen fast ansatte. Lønnsutbetaling gjelder snørydding og vaktmestertjenester.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

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

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	13 125	13 800	13 125	13 519
Sum	13 125	13 800	13 125	13 519

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

Solgry Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	3 000	1 913	0
Teknisk rådgivning	67 925	100 000	102 055	50 000
Sum	67 925	103 000	103 968	50 000

Teknisk rådgivning er prosjektkostnader - levert av Hinnstein.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	270 000	-62 659	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	8 484	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 939	2 000	14 812	5 000
Sum	2 939	272 000	-39 364	105 000

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	3 125	6 000	2 406	3 500
Reparasjon og vedlikehold utstyr	200	2 000	1 865	2 000
Sum	3 325	8 000	4 271	5 500

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	104 258	105 050	99 101	117 500
Premie sikringsfond felleskostnader	8 659	3 200	2 440	9 950
Sum	112 917	108 250	101 541	127 450

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	288 803	292 000	248 441	297 467
Eiendoms- og festeavgift	111 627	115 000	114 745	114 976
Sum	400 430	407 000	363 186	412 443

Solgry Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	2 000	20 282	0
Verktøy	0	3 000	2 640	0
Driftsmateriale	474	1 500	2 238	1 500
Arbeidsklær og verneutstyr	0	2 000	1 969	0
Kontorrekvisita	802	1 000	569	1 000
Kurs, reiser, møter	0	1 000	0	1 500
Drivstoff	1 017	1 000	800	1 000
Styrekostnader	200	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 767	3 000	2 664	3 000
Bank og kortgebyrer	1 214	2 000	1 243	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Andre driftskostnader	0	1 000	0	0
Sum	7 411	17 500	32 405	9 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	5 513	2 500	4 826	2 500
Sum	5 513	2 500	4 826	2 500

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	236 306	234 584	213 944	221 956
Andre rentekostnader	578	0	0	0
Annen finanskostnad	3 905	0	0	0
Sum	240 789	234 584	213 944	221 956

Solgry Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Utvidelse balkonger	Skillevegger balkonger	Taktekking	Bytte av vinduer	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	251 212	189 238	35 000	655 812	1 988 000	104 907
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	251 212	189 238	35 000	655 812	1 988 000	104 907
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	251 212	189 238	35 000	655 812	1 988 000	104 907
Anskaffelsesår :	1958	2005	2006	2012	2016	2020
Antatt levetid i år :						

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

Note 15 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	745 710
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	745 710
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	745 710
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Gnr 63 bnr 220

Solgry Borettslag - noter

Note 16 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 918
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 918
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 918
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	7 775
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 17 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	40 949	20 151
Innskudd	26 831	20 797
Uttak	-5 000	0
Sum	62 779	40 949

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 18 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-378 901	-548 761
Årets endringer i egenkapital	365 727	169 860
Sum egenkapital pr. 31.12.	-11 374	-377 101

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

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	266 005	266 005
Sum	266 005	266 005

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Solgry Borettslag - noter

Note 20 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	4 196 917	4 444 826
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 969 879	3 969 879

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering + opplån til garasjer
Lånenummer:	16365023151
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 700 000
Lånesaldo 01.01:	4 178 820
Avdrag i perioden:	247 909
Lånesaldo 31.12:	3 930 912
Saldo 5 år frem i tid:	2 450 100

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365023151	18	218 384	3 930 912

Solgry Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Solgry Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solgry Borettslag

Styreleder	Eli Ann Mikkelborg (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Elin Randi Tolonen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Mads Mikal Stornes (sign.)	08.04.2025

ES Revisjon

Til generalforsamlingen i Solgry Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Solgry Borettslag som viser et overskudd på NOK 365 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

www.esrevisjon.no
post@esrevisjon.no
ES Revisjon AS
Hans Egedes Gate 19, 9406 Harstad
Foretaksnummer: 997 820 266 MVA
Godkjent revisjonsselskap – Godkjent regnskapsselskap
Telefon: 97068500

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Harstad, 9. april 2025
ES Revisjon AS
Sveinung Karlsen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solgry Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - UiT Havnegata.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
11 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

Hvis ikke annet er bemerket i protokollen er vedtakene enstemmige.

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder.

Forslag til vedtak: Eli Ann Mikkelborg er valgt til møteleder.

Vedtak:
Eli Ann Mikkelborg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Protokollfører velges av generalforsamlingen.

Vedtak:
Mads Mikal Stornes er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Protokollen skal signeres av to andelseiere som ikke sitter i styret.

Vedtak:
Vedtak: Heid Randi Nilsen og Bente Ivarjord valgt til å signere protokollen.

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 15.04.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Tellekorps velges av generalforsamlingen.

Vedtak:

Vedtak: Lorentz Aspenes og Kristoffer Gabrielsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Av disponible midler/årets resultat overføres 62 779 kr 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'.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Orienteringssak:
Snørydding og snøfreser
Johnny orienterer om utfordringer knyttet til fremkommelighet med freser. Andelseierne bes ta unna brøytekant og sørge for at det er jevnt i oppgangen slik at det er fremkommelig med snøfreser. Det bemerkes også at enkelte oppganger har trer med grener som kan komme i veien og må sørge for at de ikke er til hinder for snøfresing. Videre at man er bevist på når og hvor mye man strør. Sesongen har bydd på mye jobb.

Styret bemerker at andelseierne er selv ansvarlig for å ta unna brøytekant og ellers slik at det er fremkommelig med snøfreser på en sikker måte.

Dersom dette ikke gjøres, blir det ikke freset. De som eventuelt ikke klarer dette selv må lage en egen avtale med Johnny, eller andre for å få måket brøytekanten. Eventuell betaling må andelseier stille for selv da dette blir en privat avtale mellom partene.

Vedtak:

Vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar gjelder perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 04.06.2024). Styrelederhonoraret fastsettes til kr. 25.000,-. Styrehonoraret til styremedlemmer settes til kr. 5.000,-. Totalt Styrehonorar kr. 35.000,-

Benkeforslag: Styrelederhonorar fastsettes til kr. 35.000,-. Styrehonorar til styremedlemmer settes til kr. 7.000,-. Benkeforslag møtte ikke nok stemmer og ble nedstemt.

Vedtak:

Vedtak: Styrelederhonoraret fastsettes til kr. 25.000,-. Styrehonoraret til styremedlemmer settes til kr. 5.000,-. Totalt styrehonorar kr. 35.000.

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

Forslag til vedtak: Styreleder velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:

Vedtak: Kristoffer Gabrielsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er ikke på valg

Vedtak:

Mads Mikal Stornes og Elin Tolonen fortsetter i sine styreperioder.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges av generalforsamling.

Vedtak:

Vedtak: Renate Ridderseth velges til varamedlem for 1 år. Martin Flermoen velges til varamedlem for 1 år under forutsetning at han er villig til det. Hvis ikke står ett varaverv vakant.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomité velges av generalforsamling

Vedtak:

Vedtak: Heid Randi Nilsen velges som valgkomité for 1 år.

Protokoll for Solgry Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli Ann Mikkelborg (sign.)	03.05.2025
Sekretær	Mads Mikal Stornes (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Heid Randi Nilsen (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Bente Hansen Ivarjord (sign.)	03.05.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Solgry Borettslag tirsdag 17.02.2026

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Solgry Borettslag

Dato: tirsdag 17.02.2026 kl. 19:00

Sted: Utenfor borettslaget

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

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.

13.02.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Solgry Borettslag

Solgry Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 17.02.2026 kl. 19:00
Sted: Utenfor borettslaget

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 Omdisponering av deler av fellesområde til vei og parkeringsplasser

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling tirsdag 17.02.2026

På ekstraordinær 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 ekstraordinær 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 ekstraordinær generalforsamling i Solgry Borettslag tirsdag 17.02.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og 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 skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er 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. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 13.02.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Omdisponering av deler av fellesområde til vei og parkeringsplasser

Styret har gjennomgått dagens situasjon knyttet til adkomst, trafikksikkerhet og parkeringskapasitet i borettslaget. Det er identifisert et behov for parkeringsplasser og forbedre tilkomstforholdene for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy. Styret har vurdert alternative løsninger og anbefaler at en del av fellesområdet omdisponeres for dette formålet. Området som foreslås omdisponert er det samme området som pr i dag er under arbeid av gravefirma. Ved å bruke veien som gravefirma har opparbeidet ifm. rehabilitering, så kan borettslaget spare mye i og med at store deler av jobben alle rede er utført.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at deler av fellesområdet, slik det er angitt i beskrivelsen omdisponeres til formål knyttet til vei og etablering av parkeringsplasser.

Det skal opparbeides kjørevei og etableres parkeringsplasser på det omdisponerte arealet. Tiltaket skal gjennomføres i tråd med gjeldende lover, forskrifter og kommunale krav, herunder hensyn til brannsikkerhet, universell utforming og nødvendig teknisk standard.

Styret gis fullmakt til å:

- ◦ innhente nødvendige kommunale godkjenninger og dispensasjoner,
  ◦ gjennomføre anbuds- eller tilbudsprosesser,
  ◦ inngå avtaler med entreprenører og øvrige leverandører,
  ◦ og gjennomføre prosjektet

Finansiering av tiltaket skal dekkes gjennom

- ◦ bruk av vedlikeholdsfondet / låneopptak
  Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig låneopptak dersom dette inngår i finansieringen.

Arbeidet kan igangsettes når nødvendige kommunale godkjenninger foreligger. Styret skal informere beboerne om fremdrift, eventuelle avvik og endelig tidsplan.

Protokoll ekstraordinær generalforsamling 25.09.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gabrielsen, Kristoffer (28.06.1993), signert 25.09.2025 med Signicat Sign BANKID
- Aspenes, Lorentz (09.11.1969), signert 25.09.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll ekstraordinær generalforsamling Solgry Borettslag 25.09.25

Oppmøtte:

- Mads Mikal Stornes 35 A
- Elin Tolonen 33 B
- Kristoffer Gabrielsen 35 B
- Oddrun Karlsen 33 C
- Marit Strand 35 D
- Ragnhild Kjellman 31 D
- Therese Opdal 33 A
- Bente Ivarjord 29 B
- Heid-Randi Nilsen 31 A
- Mona Heløe 31 B
- Torny Nikolaisen 29 C
- Audun Eidnes 33 D
- Renate Ridderseth 35 C

Fullmakter:

Svein Inge på vegne av:

- Ingrid Indbjør 31 C
- Martin Flermoen 29 D

Totalt stemmeberettigede: 15

To tredjedels flertall vil være 10 stemmer, enkelt flertall vil være 8 stemmer

Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kristoffer Gabrielsen velges til møteleder

Forslag enstemmig vedtatt

Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Mads Mikal Stornes velges til protokollfører

Forslag enstemmig vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:
• Gabrielsen, Kristoffer (28.06.1993), 25.09.2025
• Aspenes, Lorentz (09.11.1969), 25.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Følgende personer velges til tellekorps:

- Elin Tolonen
- Lorentz Aspenes

Forslag enstemmig vedtatt

Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

Forslag enstemmig vedtatt

Saker til vedtaksbehandling:

Samtlige saker er orientert om sist ekstraordinære generalforsamling 13. september 2025 hvor det ble bestemt å utsette stemming. Her ble beboere også orientert gjennom oppmøte av firma som er aktuelt å benytte for drenering. Det er videre sendt skriftlig orientering sakene gjennom bonord-portalen.

2025/01: Drenering alle boenheter

Det drøftes innlegging av fiber og utskifting av rør for vann/avløp, samt kabelrør for andre fremtidsmessige hensikter.

Forslag til vedtak A: Solgry borettslag iverksetter dreneringsarbeid og dersom det fattes vedtak stemmes det over hvilket tiltak som skal iverksettes

Forslag til vedtak A: 14 stemmer for, 1 stemme mot

Forslag til vedtak A vedtas

Forslag til vedtak 1: Solgry borettslag iverksetter drenering langs alle fire vegger på alle boenheter. Inngangsplattinger føres opp for alle enheter.

Forslag til vedtak 2: Solgry borettslag iverksetter drenering langs bakside av alle boenheter.

Forslag til vedtak 1: 12 stemmer for, 3 stemmer mot

Forslag til vedtak 2: 1 stemmer for, 14 stemmer mot

Forslag til vedtak 1 vedtas

2025/02: Balkonger

Forslag til vedtak: Solgry borettslag iverksetter rivning og oppføring av nye balkonger for alle enheter.

Forslag til vedtak: 14 stemmer for, 1 mot

Forslag vedtas

Benkeforslag: Nye balkonger skal være utformet som i dag

Forslag til vedtak: 13 stemmer for, 2 mot

Forslag vedtas

2025/03: Lånopptak

Forslag til vedtak: Solgry borettslag tar opp lån pålydende 6 millioner kroner for å dekke kostnader for dreneringsarbeid samt oppføring av nye balkonger.

Forslag til vedtak: 14 for, 1 mot

Forslag vedtas

Digital signatur

Kristoffer Gabrielsen

Lorentz Aspenes

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gabrielsen, Kristoffer (28.06.1993), 25.09.2025
- Aspenes, Lorentz (09.11.1969), 25.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gabrielsen, Kristoffer (28.06.1993), 25.09.2025
- Aspenes, Lorentz (09.11.1969), 25.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Solgry Borettslag torsdag 25.09.2025

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Solgry Borettslag

Dato: torsdag 25.09.2025 kl. 18:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

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

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.

16.02.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Solgry Borettslag

Solgry Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 25.09.2025 kl. 18:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

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 SKRIV FORKLARENDE OVERSKRIFT PÅ SAK

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling torsdag 25.09.2025

På ekstraordinær 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 ekstraordinær 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 ekstraordinær generalforsamling i Solgry Borettslag torsdag 25.09.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og 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 skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er 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. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Drenering alle boenheter og balkonger

Det drøftes innlegging av fiber og utskifting av rør for vann/avløp, samt kabelrør for andre fremtidsmessige hensikter. Solgry borettslag iverksetter rivning og oppføring av nye balkonger for alle enheter.

Forslag til vedtak: Solgry borettslag iverksetter drenering langs alle fire vegger på alle boenheter. Inngangsplattinger føres opp for alle enheter. Solgry borettslag iverksetter rivning og oppføring av nye balkonger for alle enheter.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Solgry Borettslag tirsdag 17.02.2026 kl. 19:00 - Utenfor borettslaget.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

16 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
16 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Kristoffer (styreleder) er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Kristoffer (styreleder) er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Elin (styremedlem) 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. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 13.02.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Kristoffer (styreleder) og Elin (styremedlem) er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Omdisponering av deler av fellesområde til vei og parkeringsplasser

Styret har gjennomgått dagens situasjon knyttet til adkomst, trafikksikkerhet og parkeringskapasitet i borettslaget. Det er identifisert et behov for parkeringsplasser og forbedre tilkomstforholdene for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy. Styret har vurdert alternative løsninger og anbefaler at en del av fellesområdet omdisponeres for dette formålet. Området som foreslås omdisponert er det samme området som pr i dag er under arbeid av gravefirma. Ved å bruke veien som gravefirma har opparbeidet ifm. rehabilitering, så kan borettslaget spare mye i og med at store deler av jobben alle rede er utført.

Styret foreslår å stemme over følgende:

Alternativ 1: Tilbakestilling av vei slik det var før dreneringsjobben startet.

Alternativ 2: Omdisponering til vei og parkering.

Vedtak:

Alternativ 1: Tilbakestilling av vei slik det var, 0 stemmer

Alternativ 2: Omdisponering til vei og parkering, 15 stemte for og 1 stemte mot.

Generalforsamlingen vedtar at deler av fellesområdet, slik det er angitt i beskrivelsen omdisponeres til formål knyttet til vei og etablering av parkeringsplasser.

Det skal opparbeides kjørevei og etableres parkeringsplasser på det omdisponerte arealet. Tiltaket skal gjennomføres i tråd med gjeldende lover, forskrifter og kommunale krav, herunder hensyn til brannsikkerhet, universell utforming og nødvendig teknisk standard.

Styret gis fullmakt til å:

- innhente nødvendige kommunale godkjenninger og dispensasjoner,
- gjennomføre anbuds- eller tilbudsprosesser,
- inngå avtaler med entreprenører og øvrige leverandører,
- og gjennomføre prosjektet

Finansiering av tiltaket skal dekkes gjennom

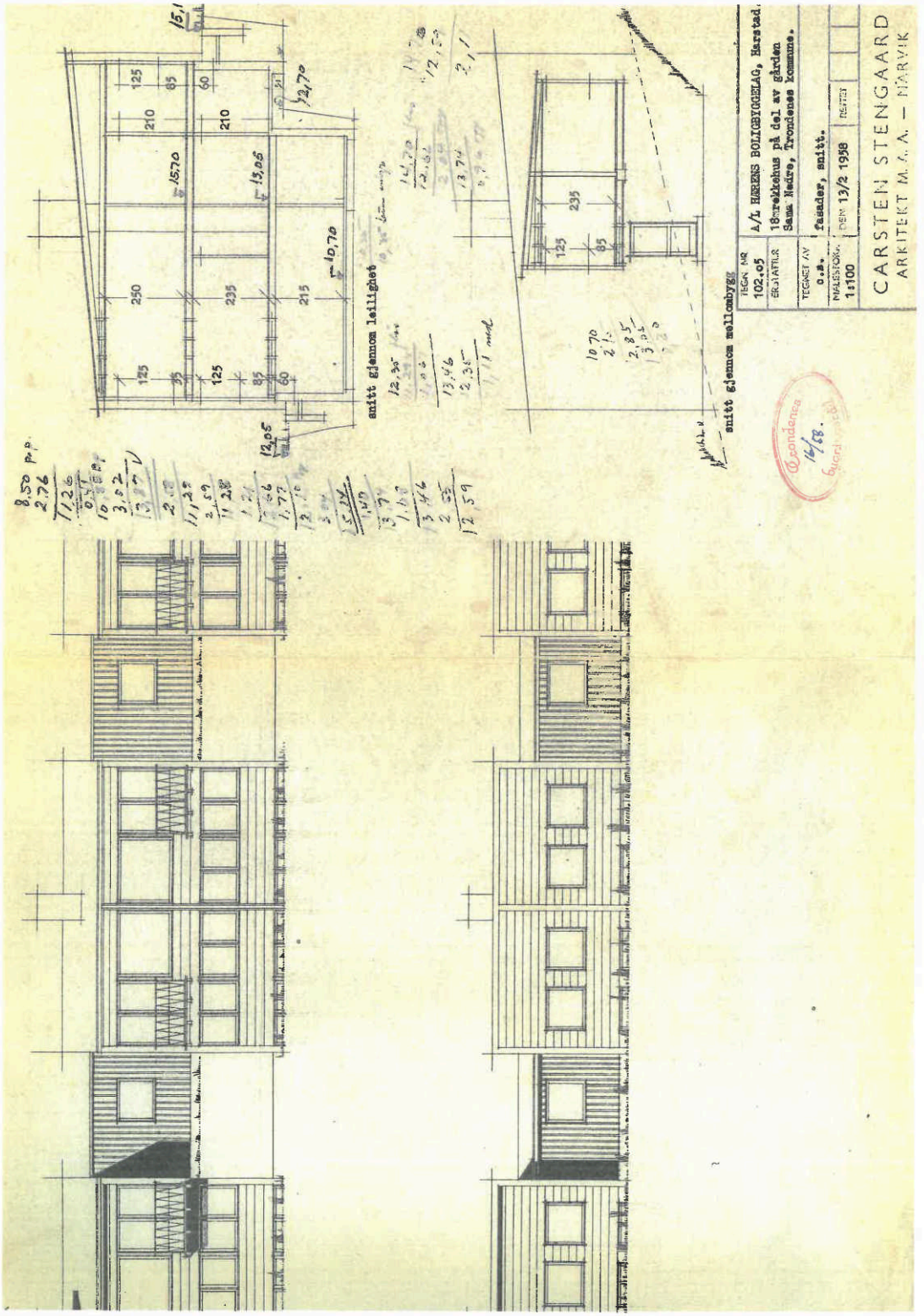
- bruk av vedlikeholdsfondet / låneopptak
  Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig låneopptak dersom dette inngår i finansieringen.

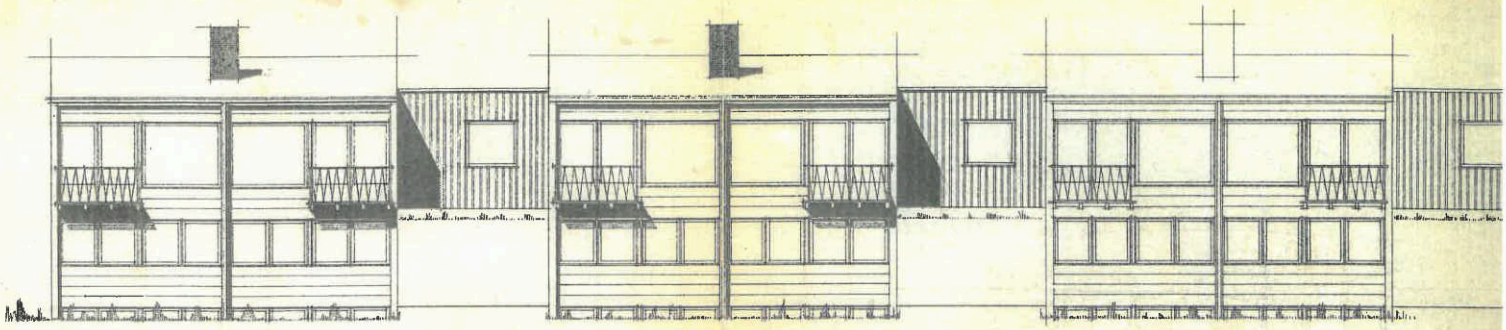
Arbeidet kan igangsettes når nødvendige kommunale godkjenninger foreligger. Styret skal informere beboerne om fremdrift, eventuelle avvik og endelig tidsplan.

Protokoll ekstraordinært møte for Solgry Borettslag

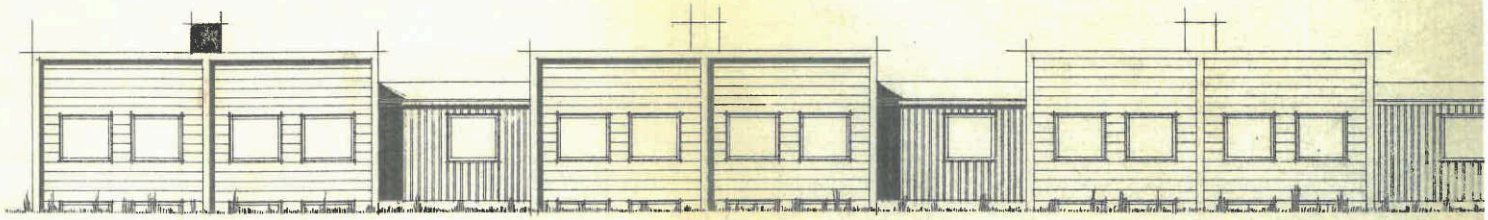
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristoffer Gabrielsen (sign.)	18.02.2026
Protokollvitne	Elin Randi Tolonen (sign.)	18.02.2026

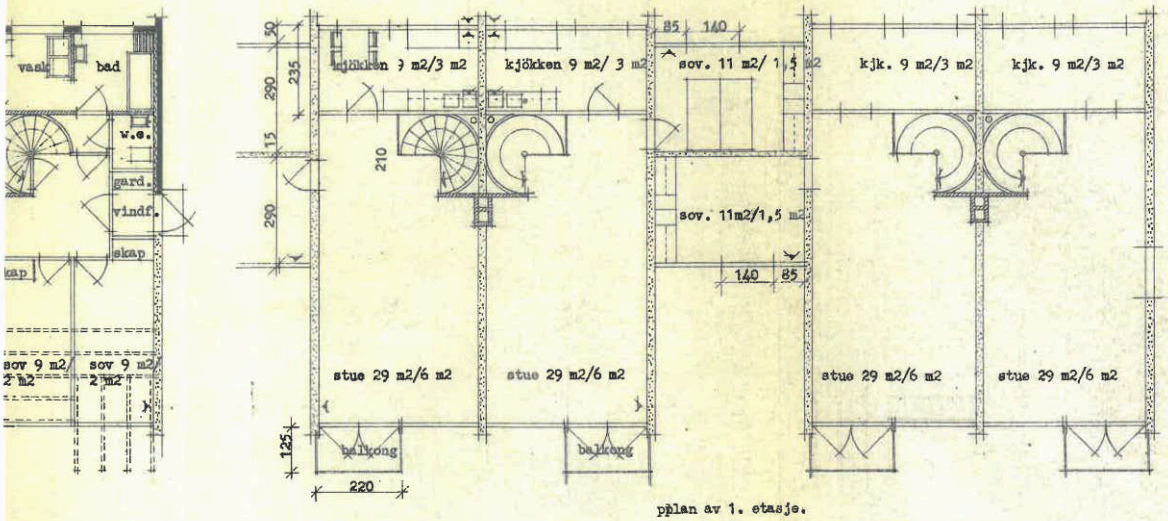




fasade mot sör- öst



fasade mot nord- vest

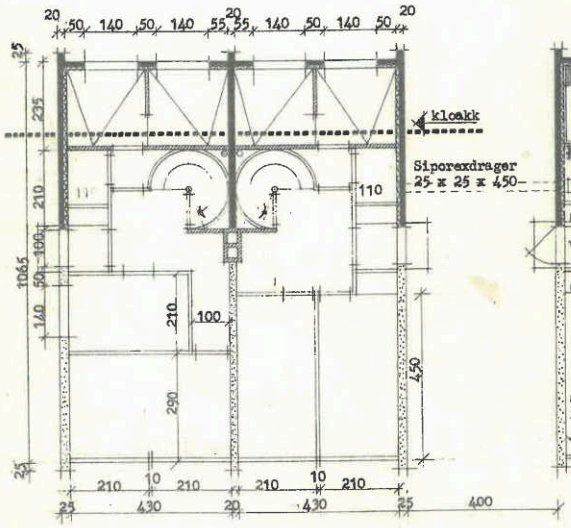


pplan av 1. etasje.

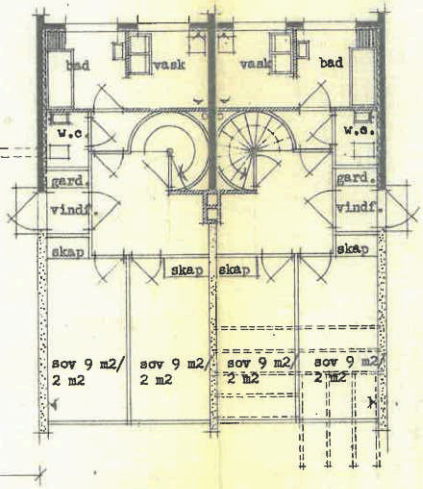
TEGN. NR. 102.04	A/L HÆRENS BOLIGBYGGELAG, Harstad
ERSTATTER	rekkehus på del av gården Sama Nedre, Trondenes kommune
TEGNET AV c.s.	plan av underets. og 1. etasje,
MÅLESTOKK 1:100	DEN 13/2 1958

CARSTEN STENGAARD
ARKITEKT M.A.A. — NARVIK

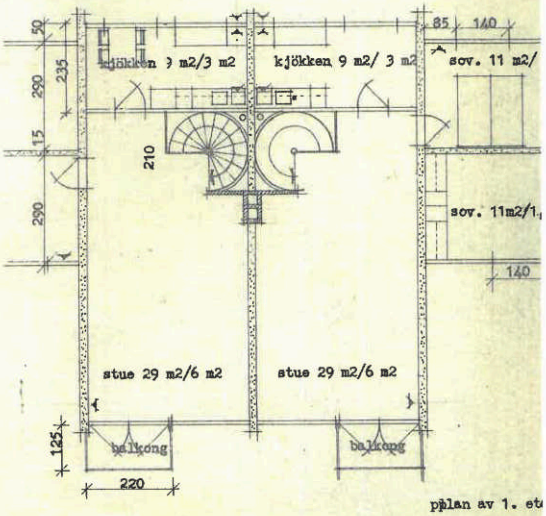
1082 × 0,2 = kr. 216,–
+(1530 – 1082) · 0,1 = " 45
+ annet gebyr : " 10,–
kr 271,–



plan av underetasje: endelösning



plan av vanlig underetasje



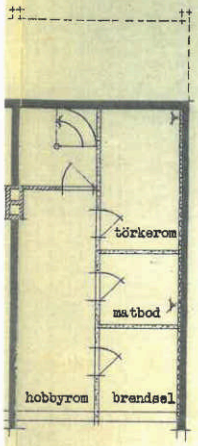
plan av 1. et

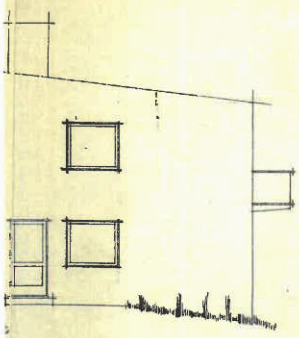
betongvegger
lettbetongvegger
trevegger

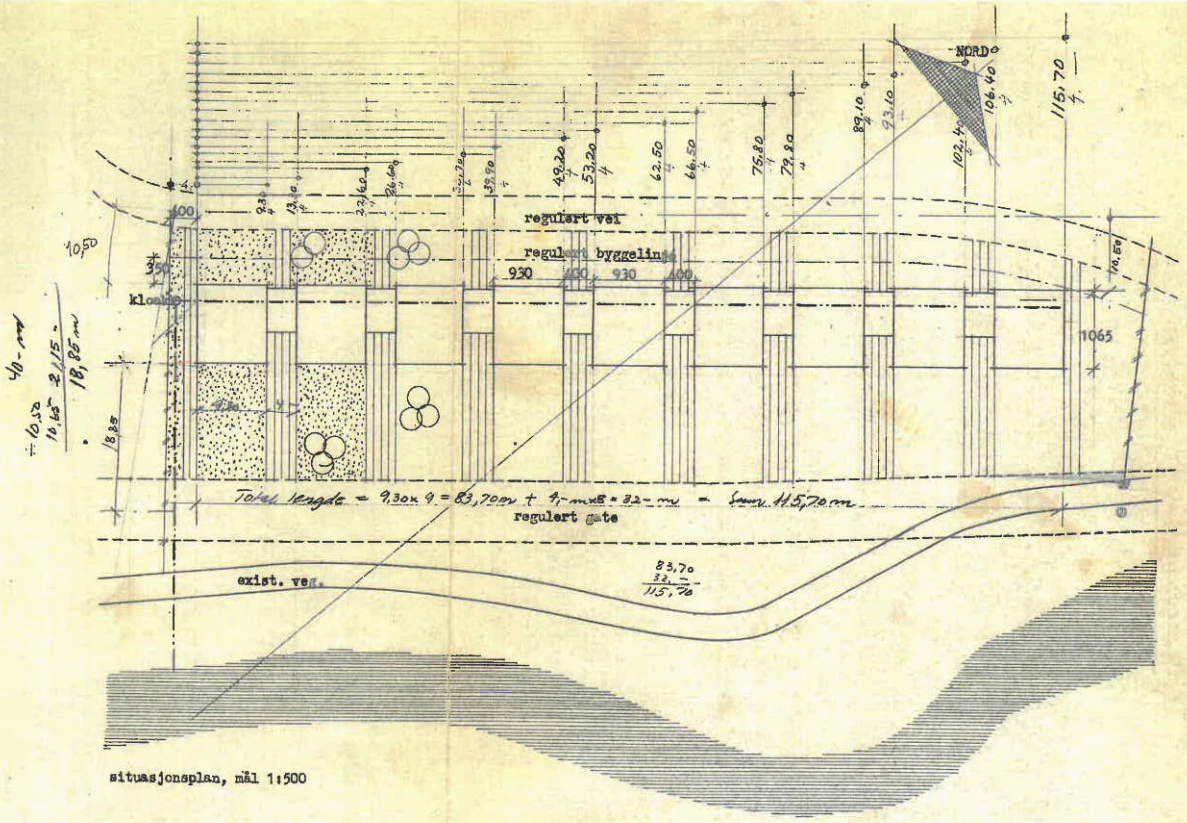
ALLE INNVENDIGE DÖRER I UNDERETASJE OG 1. ETASJE FÅR MÅLENE 80 x 210 CM.

YTTERDÖR OG VINDFANGSDÖR FÅR MÅLENE 100 x 210 cm.

74



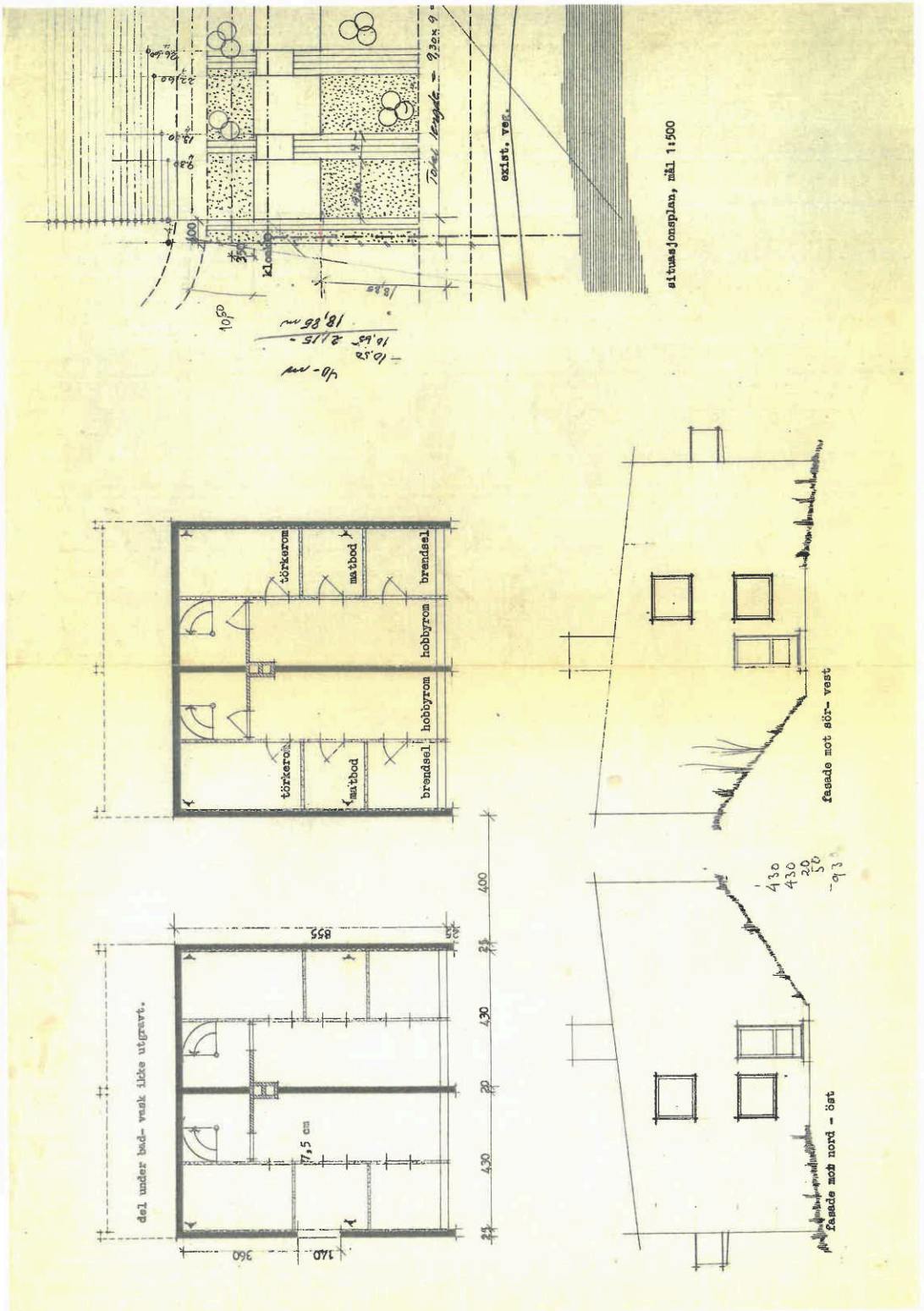




situasjonsplan, mål 1:500

TEGN. NR 102.03 ERSTATTER	A/L HARENS BOLIGBYGGELAG, Harstad 18 rekkehus på del av gården Sama Nedre, Trondenes kommune.
TEGNET AV c.s.	kjellerplan, fasader, sit.plan
MÅLESTOKK 1:100 1:500	DATO 13/2 1958 RETTET

CARSTEN STENGAARD
ARKITEKT M.A.A. — NARVIK



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 220	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Samasjøveien 29 A, gatenr 1111 9404 Harstad	**Grunnkrets:**	502	Trondenes Hageby
		Valgkrets:	19	Hagebyen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020101	Trondenes
		Tettsted:	8003	Harstad
Veiadresse:	Samasjøveien 29 B, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 29 C, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 29 D, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 31 A, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 31 B, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 31 C, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 31 D, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 33 A, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Samasjøveien 33 B, gatenr 1111 9404 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.03.2026 14:58 – Sist oppdatert 16.03.2026 14:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Veiadresse:	Samasjøveien 33 C, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 33 D, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 35 A, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 35 B, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 35 C, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 35 D, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 35 E, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Samasjøveien 35 F, gatenr 1111 9404 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solgry	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.07.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	6 095,1 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
5821	01 - Miljødirektoratet	Esso tankanlegg, Harstad	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk

Matrikkelført:	05.04.2017
Oppdatert:	01.01.2026

http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=5821

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/63/220	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.11.2020	Berørt	5503/63/50	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2021	Berørt	5503/63/220	0,0
			Berørt	5503/63/239	0,0
			Berørt	5503/63/241	0,0
			Berørt	5503/63/250	0,0
			Berørt	5503/63/263	0,0
			Berørt	5503/63/305	0,0
			Berørt	5503/63/306	0,0
			Berørt	5503/63/435	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/63/220	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.10.2018	Berørt	1903/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2019	Berørt	1903/63/12	0,0
			Berørt	1903/63/311	0,0
			Berørt	5503/63/220	0,0
			Berørt	5503/63/306	0,0
			Berørt	5503/63/479	0,0
			Berørt	5503/63/515	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/63/220	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Sammenslåing	Forretning:	17.10.1969	Avgiver	1901/63/338	-1 043,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/63/220	1 043,0
Skylddeling	Forretning:	04.07.1958	Avgiver	5503/63/3	-5 010,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/63/220	5 010,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Samasjøveien 29 A	Bolig	114,0				
Samasjøveien 29 B	Bolig	125,0				
Samasjøveien 29 C	Bolig	125,0				
Samasjøveien 29 D	Bolig	125,0				
Samasjøveien 31 A	Bolig	125,0				
Samasjøveien 31 B	Bolig	125,0				
Samasjøveien 31 C	Bolig	125,0				
Samasjøveien 31 D	Bolig	125,0				
Samasjøveien 33 A	Bolig	125,0				
Samasjøveien 33 B	Bolig	125,0				
Samasjøveien 33 C	Bolig	125,0				
Samasjøveien 33 D	Bolig	125,0				
Samasjøveien 35 A	Bolig	125,0				
Samasjøveien 35 B	Bolig	125,0				
Samasjøveien 35 C	Bolig	125,0				
Samasjøveien 35 D	Bolig	125,0				
Samasjøveien 35 E	Bolig	125,0				
Samasjøveien 35 F	Bolig	114,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 228,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.04.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	13110484			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			558,0		558,0				
U01			738,0		738,0				
H01	18		932,0		932,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	77,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190427692			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				77,0	77,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	92,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190427730			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			92,0	92,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

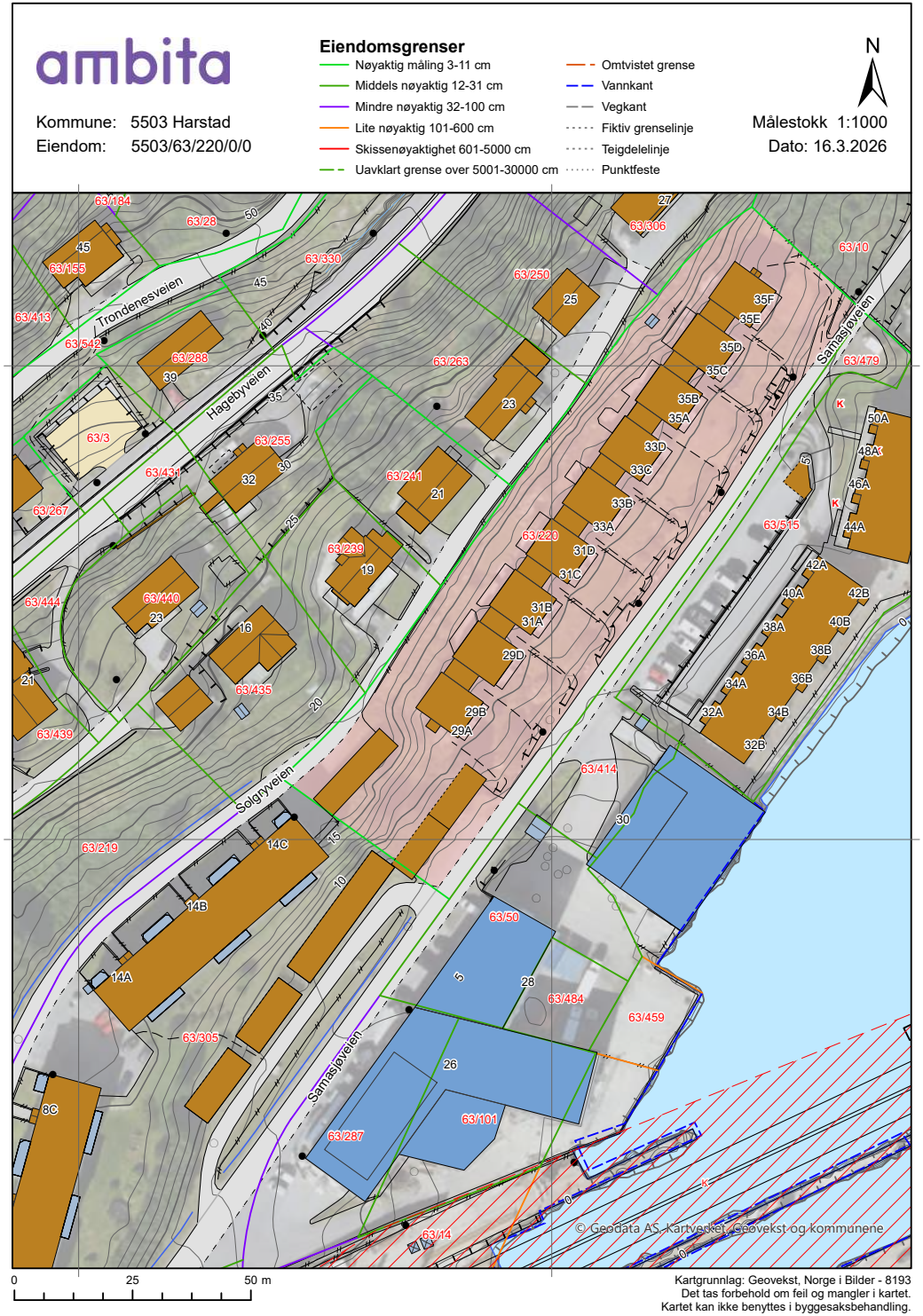
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190427749			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			14,0	14,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

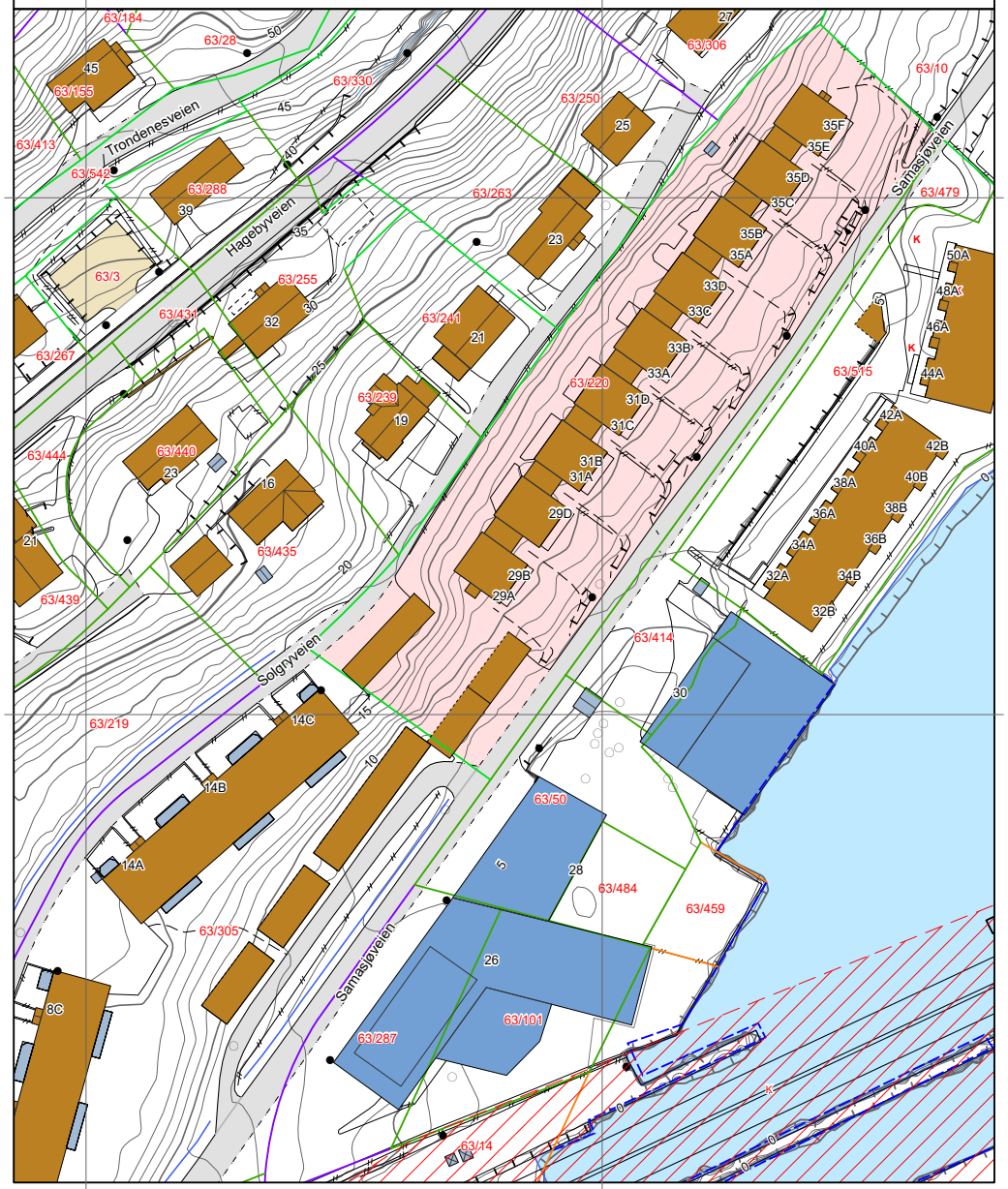
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/63/220/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

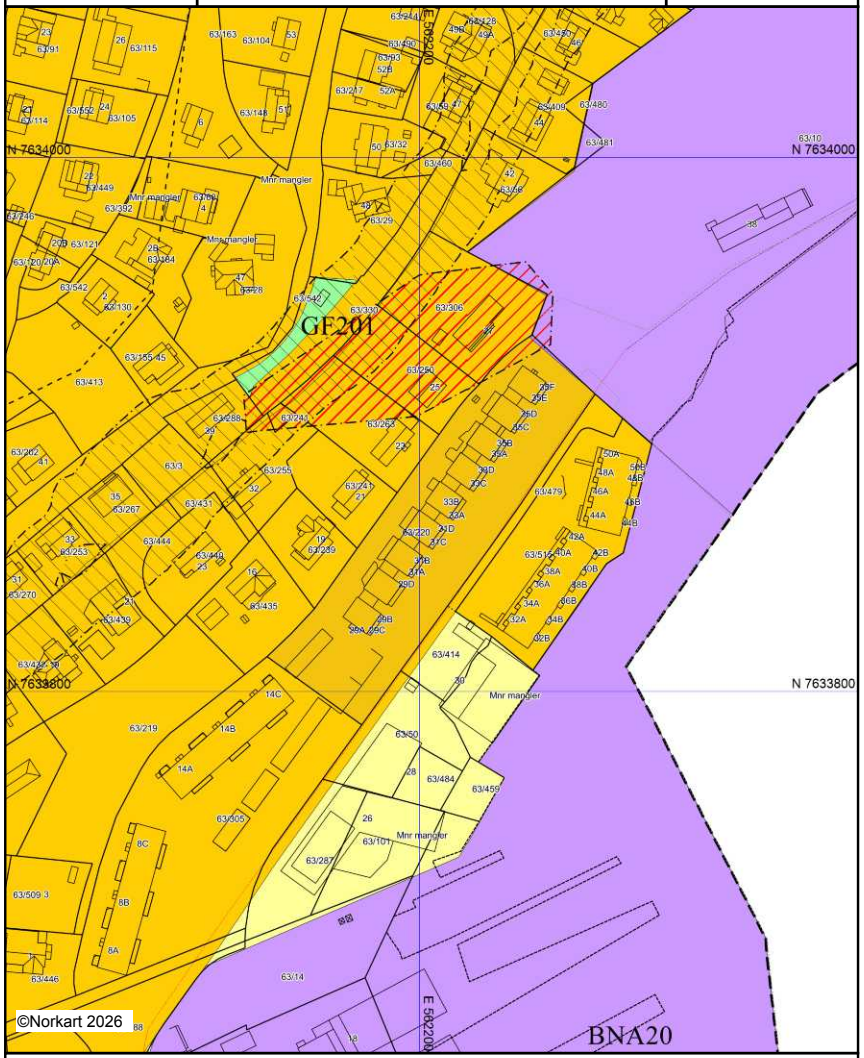
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/220
Adresse: Samasjøveien 29A
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

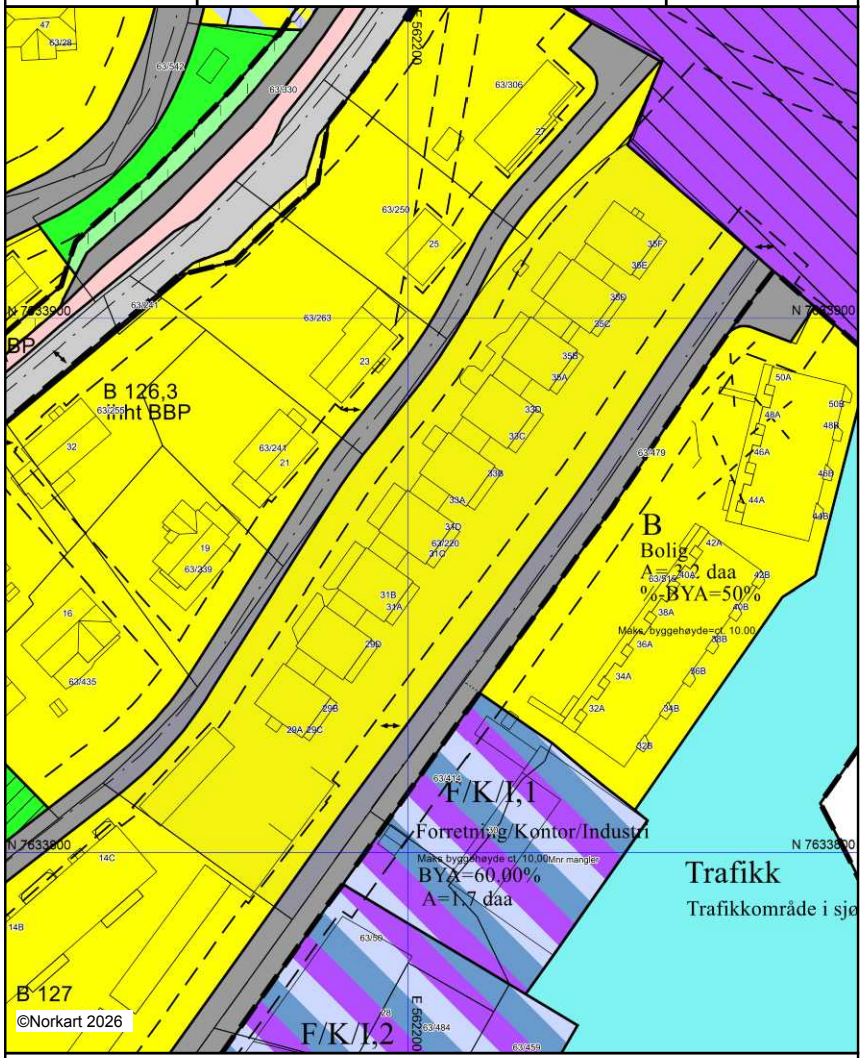
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/220
Adresse: Samasjøveien 29A
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Ildfarlig opplag og andre innretninger som k
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sj
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor/Industri
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Bolig/forretning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Vegstegning / fysisk sperre
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SAMASJØVEIEN 31C

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Naustveien	**7 min**
Linje 10, 240, 275, 280, 290	0.6 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**44 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	**12 min**
352 elever, 22 klasser	0.9 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	**5 min**
271 elever, 15 klasser	2.2 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	**12 min**
289 elever, 21 klasser	1 km
Heggen videregående skole	**5 min**
480 elever, 18 klasser	2.2 km
Stangnes Rå videregående skole	**11 min**
600 elever, 40 klasser	6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Harstad	**13 min**
Thon Hotel Harstad	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

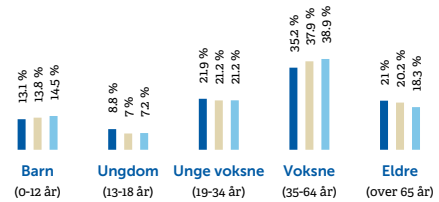
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trondenes/Hagan	1 213	625
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager avd Hagebyen (1...	**9 min**
44 barn	0.8 km
Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ...	**12 min**
44 barn	0.9 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	**23 min**
60 barn	2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama	**7 min**
PostNord	0.6 km
Bunnpris Havnegata	**10 min**
Post i butikk, søndagsåpent	0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

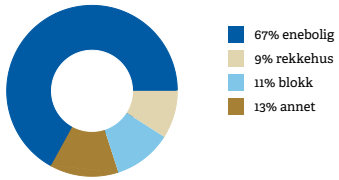
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Harstad Stadion	**10 min**
Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	0.8 km
Harstad ungdomsskole	**12 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
Feel24 Sama	**7 min**
Feel24 Grottebadet	**17 min**

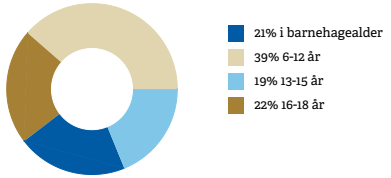
BOLIGMASSE



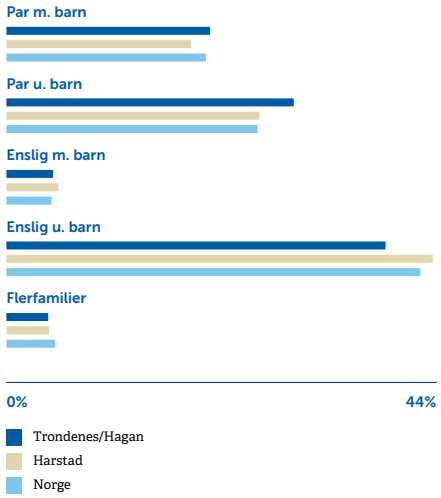
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**16 min**
Apotek 1 Bysenteret	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



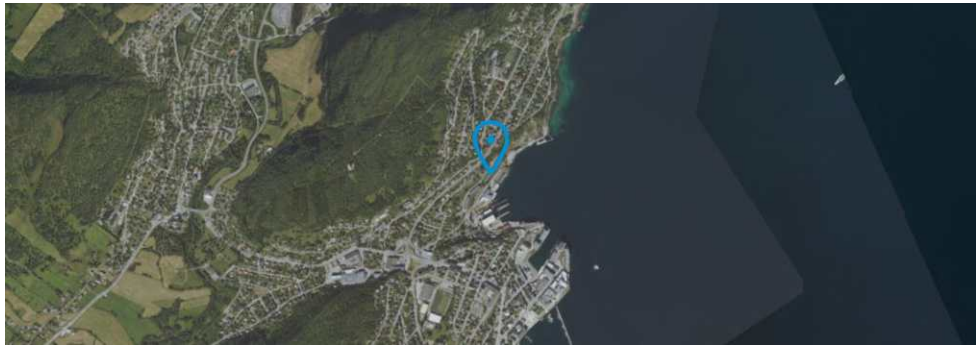
FAMILIESAMMENSETNING

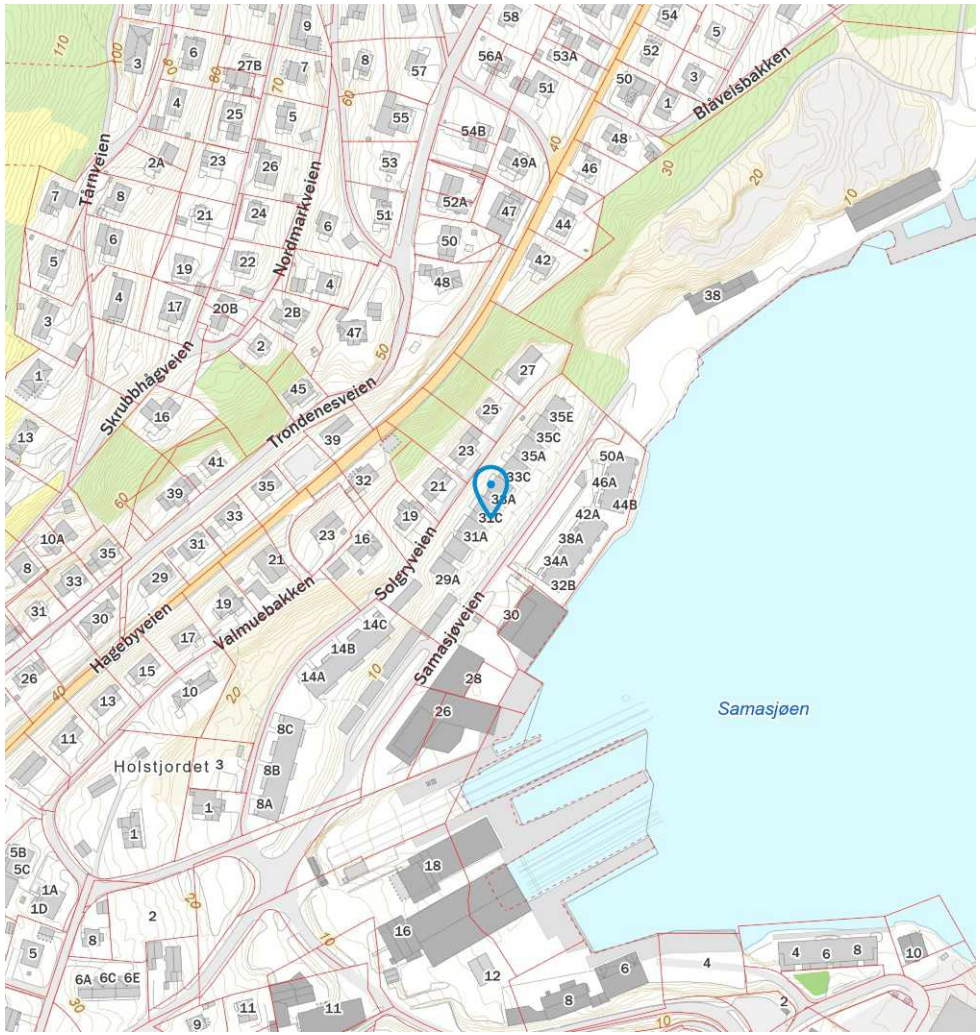


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260071 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Samasjøveien 31C, 9404 Harstad.
Andelsnr. 7 i SOLGRY BORETTSLAG BRL, org.nr. 980647633, 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: 3260071
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.04.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no