



Velkommen til  
Trondenesveien 105, 9404 Harstad

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Trondenesveien 105  
9404 Harstad

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 901 090,-
Andel fellesgjeld	kr	197 216,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 098 306,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 160,-

BRA/BRA-i	81 / 81 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1969
Etasje	2 av 3

Energimerke



Velkommen til Trondenesveien 105 presentert av eiendomsmegler Eirik Jakobsen.

Trondenesveien 105 fremstår som en nyoppusset og innbydende leilighet med moderne standard. Den har fått nytt JKE-kjøkken med stilrene løsninger og gode arbeidsflater. Det er integrerte hvitevarer, nedfelt platetopp med avtrekksvifte og vinskap.

Badet er også helt nytt, med moderne materialvalg og høy kvalitet. Det er fliser på gulv med undervarme, moderne baderomsplater på vegg, stilig baderomsinnredning og dusjkabinett.

Innvendig er det lagt nye gulv som er lik i alle oppholdsrom. Videre er et oppgraderte vegger som gir et lyst og helhetlig preg. Boligen inneholder tre soverom, noe som gir god plass til både familie og gjester.

Uteområdene byr på både veranda og en terrasse på baksiden, perfekt for avslapning og kos. Leiligheten har også garasje, som gir praktisk parkering og ekstra lagringsplass.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Eirik Jakobsen**  
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Trondenesveien 105, 9404 Harstad

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 6 i SKJÆRET BORETTSLAG AL, org.nr. 950483334, Harstad kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 097 216,-
Prisantydning	kr	2 900 000,-
Andel fellesgjeld	kr	197 216,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 098 306,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 106 206,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Faste løpende kostnader

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 7 160,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, tv/internett, snørydding, trappevask, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt som følgende:

Grunnleie kr 5 097

Avdrag rørfornying kr 237

Renter lån rørfornying kr 841

Renter kr 119

Avdrag kr 119

Trappevask kr 198

Telenor TV og bredbånd kr 349

Snørydding kr 200

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.

Ifølge protokoll fra årsmøte i 2025 har det vært diskutert diverse vedlikeholdsarbeid i borettslaget, herunder bedre isolasjon rundt alle stuevinduer. Arbeidet kan medføre økte kostnader.

**Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 1 340 583,- pr 27-02-2026

**Renter og avdrag**

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånummer: 12126418785, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 27.02.2026: 63 165

Andel av saldo: 9 292

Første termin/første avdrag: 30.09.2022

Siste termin 30.09.2031

Flytende rente

Lånenummer: 16369249375, DnB Bank ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 27.02.2026: 5.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 342  
Saldo per 27.02.2026: 1 277 417  
Andel av saldo: 187 924  
Første termin/første avdrag: 30.11.2024  
Siste termin 31.07.2054  
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 underskudd på kr. -833 316  
Borettslaget budsjetterer 2025 med et underskudd på kr. -236 454  
Regnskap for 2025 samt budsjett for 2026 foreligger ikke enda.

#### **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. Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader.

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

Grønnegata 58/60, 9291 Tromsø

tlf. 77603200

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

### **Antall soverom**

3

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

### **Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir

andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

### **Boligtype**

Leilighet

### **Etasje**

2 av 3

### **Parkering**

Det medfølger 1 fast, oppmerket parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i byggets 1. etasje iht. opplysninger fra eier og forretningsfører.

### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 64, Bnr. 123, Harstad kommune.

Tomtestørrelse 944 m<sup>2</sup>. Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Tomten er eid av borettslaget, og benyttes av andelseierne i fellesskap. Borettslagets uteområder er opparbeidet med felles plenarealer, lekeplass og trafikkarealer.

### **Byggeår**

1969 ifølge kommunen.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende:

BRA-i 81 m<sup>2</sup>: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom.

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten to boder i underetasjen på hhv. 7,5 og 4,3 m<sup>2</sup>, samt garasje på 23,3 m<sup>2</sup>. Dette inngår derimot ikke i oppgitt areal.

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 i all hovedsak med godkjente bygningstegninger, foruten at vegg mellom entré og kjøkken er fjernet. Nevnte tiltak utløser derimot ikke søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

### **Standard**

Leiligheten er godt vedlikeholdt, og fremstår som en nyoppusset og innbydende leilighet med moderne standard.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har en ny modulbasert innredning fra 2026 med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate av kompositt. Det er montert underlimt oppvaskkum. Vannstoppesystem og komfyrvakt. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, venskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator (ventilatorhette) over platetopp, med avsug gjennom kullfilter.

#### Bad/vaskerom:

Badet opplyses av eier å være totalrenovert i 2026. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger. Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling. Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse. Innredning med heldekkende servant, skuffer og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via veggventil. Hulltaking er ikke utført, da badet er nytt og det ved befaring ikke ble observert indikasjoner på fuktskader eller andre avvik som tilsier behov for åpning av konstruksjonen.

#### Innvendige overflater:

Innvendige overflater er ny i 2026 og består av gulv belagt med klikkvinyll (LVT) med korkbaksid. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Malt betong i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Etasjeskille er av betong. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik. Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk. Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik. Dørene er nye, fra 2026.

#### Vannledninger:

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik. Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet. Årstall 2026 ifølge eier.

#### Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra 2026. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet. Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu.

#### Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2014. Berederen er plassert i kjøkkenbenk. Boligen har vannstopperanlegg (lekkasjedeteksjon med automatisk avstengning av hovedvanntilførsel).

#### Elektrisk anlegg:

EL-fordelingsskap, oppgradert i 2026, er plassert i trappeoppgang i fellesarealet og er utstyrt med nye automatsikringer fordelt på 8 kurser. Anlegget har hovedsikring på 35 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov. Det foreligger samsvarserklæring som gjelder fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

#### TG2 - Utvendig:

- Balkonger/terrasser: Balkongdekke har registrert malingsavskalling. Forholdet vurderes å være et vedlikeholdsforhold, og er påregnelig sett i forhold til balkongens alder (1969) og normal værpåvirkning.

#### TG2 - Innvendig:

- Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad/vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

#### **Utdrag fra selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Totalrenovering av bad/våtrom, herunder nye rør fra kjøkken inn til bad, alle vanntapper på bad er ny, samt nytt vannskap. Nytt opplegg på kjøkken med waterguard. Faglært arbeid utført av Alexander Pavlovic i 2025. Ufaglært har samme år utført all oppussing på bad utenom elektro og rør. Herunder er tak foret ned, vegg er ny og delvis foret ut, samt nystøpt gulv og fliser. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ny membran, sluk renovert av borettslag i 2025.

Pkt. 3: Det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 11: Renovert avløpsrør. Det er lagt nytt holdbart lag på innsiden av rørene. Faglært arbeid utført av VVS24 i 2025.

Pkt. 17: Alle forbrukskurser er byttet fra UZ sikringer til jordfeilautomater. Alle ledninger med jord er trekt nytt og alt av materiell i leilighet er også byttet. Faglært arbeid utført av Caverion AS avd. Harstad i 2025.

Pkt. 29: Leiligheten har tilhørende garasje.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2024. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmen viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befarings.

Dører:

Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt 2 stk. balkongdører. Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.

Balkonger/terrasser:

Balkong på forsiden av bygget, med betongdekke. Rekkverk av aluminium. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med noe vær- og bruksslitasje. Terrasse på baksiden av boligen, er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale rekkverksbord. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell.

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 i Trondenesveien 105 har en attraktiv beliggenhet med fin utsikt og gode solforhold. Fra boligen er det kort vei til stien langs sjøen, som gir flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Daglige servicetilbud og butikker finnes i nærheten, og det er gangavstand til sentrum, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Beliggenheten kombinerer rolig bomiljø med nærhet til det meste man trenger.

### **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**

Leiligheten har ferdigattest datert 14.11.1969, og det er utstedt ferdigattest for installasjon av trappeheis datert 05.06.2024. Kopi av

disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med elektrisitet.

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**

Energimerking er inkludert i tilstandsrapport.

### **Internett- og tv-leverandør**

TV og internett fra Telenor, inkludert i felleskostnadene. Ifølge protokoll fra årsmøte i 2025 er det diskutert å bytte leverandør til Global Connect.

### **Adgang til utleie**

Det er registrert én bruksenhet i leiligheten.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

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

### **Radon**

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

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i eldre reguleringsplan for Sama - Trondenes del 1 og 2, med plan-ID 362, datert 26.05.1999, og avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel 2020-2030 med plan-ID 605, datert 03.09.2020. Eiendommen er registrert å ligge i gul støysone.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

**Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 992 808,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 971 231,-.

**Andel felles formue**

kr 86 881,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

## **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

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

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

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

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Intern forkjøpsrett i borettslaget
- 2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøpsrett
- 2 - Medlem i BONORD

### **Eier**

William Georgsen

### **Heftelser og servitutter**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne 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**

Litt om Skjæret Borettslag AL:

- Borettslaget består av 8 andeler.
- Leiligheten har andelsnummer 6, og bruksenhetsnummer H0104.
- Styreleder er Jon Albert Bille.
- Forretningsfører er BoNord.
- Borettslaget har ikke utarbeidet husordensregler.

Dyrehold:

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

I regnskapet for 2024 var det et resultatet på -832 000 kr. I årsberetningen for 2024 står det at det har vært rørfornyning av byggets avløpssystem og lagt nye terrassebord på alle trebalkongene samt utbedring av betongskader. I regnskapet er det oppført Reparasjon og vedlikehold bygninger med kr 954 797 for 2024.

### **Meglers vederlag**

- Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
- Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
- Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
- Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
- Tilretteleggingshonorar kr 10 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 20-03-2026.

#### **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 eiendomsmeidler 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 brukslitasje 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 1m<sup>2</sup>.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

### **Vedlegg**

Tilstandsrapport, datert 20.03.2026

Selgers egenerklæring, datert 05.03.2026

Energiattest, datert 20.03.2026

Vedtekter, datert 06.08.2006

Innkalling årsmøte 2025 med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 2025

Bygningstegninger, datert 18.11.1968

Ferdigattest leilighet, datert 14.11.1969

Ferdigattest trappeheis, datert 05.06.2024

Matrikkelrapport, datert 27.02.2026

Grunnkart, datert 27.02.2026

Kommunepunkart, datert 27.02.2026

Reguleringspunkart, datert 27.02.2026

Nabolagsprofil

HELP Boligselgerforsikring

**Finansiering**

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

**Forsikring**

If Skadeforsikring Nuf, 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**

Eirik Jakobsen

Eiendomsmegler

Telefon: 948 45 260

E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Harstad

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

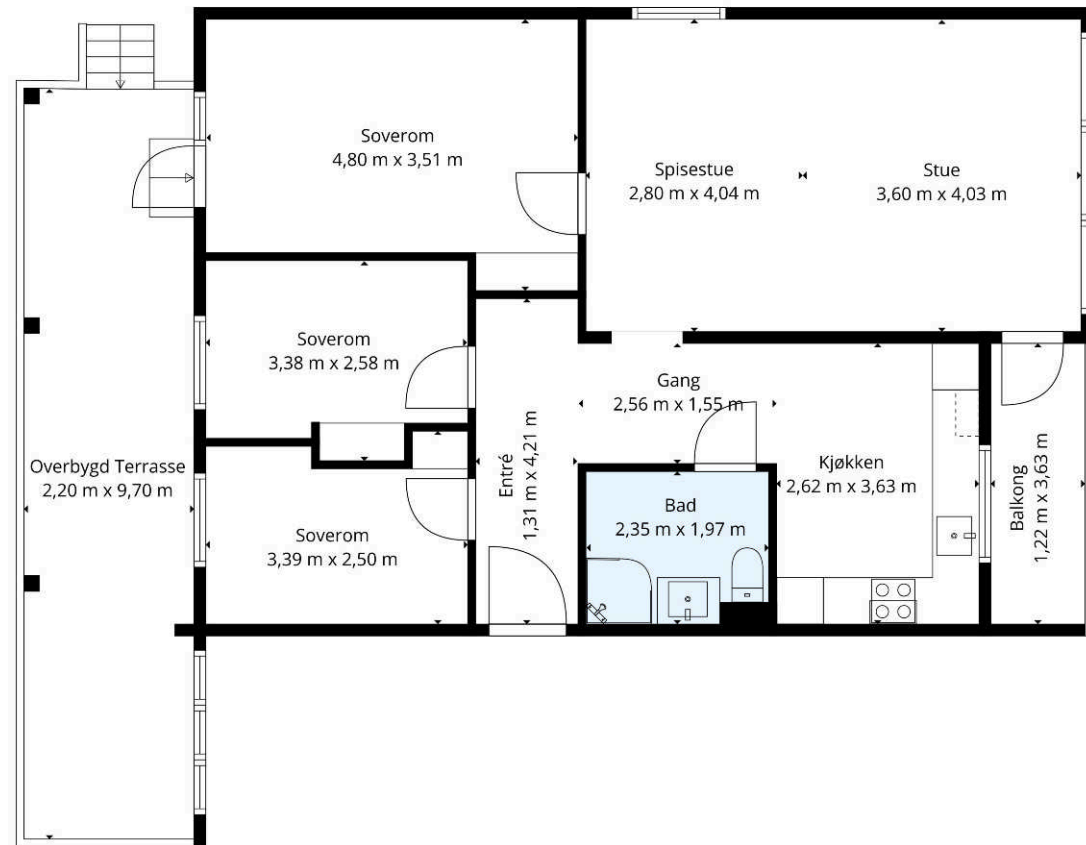


*Leiligheten ligger fint til i 2. etasje. Den er gjennomgående med terrasse/balkong på begge sider.*





# Plantegning



**BRA: 83 m<sup>2</sup>**






1. etasje: 83 m<sup>2</sup>

S-ROM: OVERBYGD TERRASSE: 22 m<sup>2</sup>, BALKONG: 4 m<sup>2</sup>, VEGGER: 7 m<sup>2</sup>

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Trondenesveien 105 , 9404 HARSTAD  
 HARSTAD kommune  
 gnr. 64, bnr. 123  
 Andelsnummer 6

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2026    Rapportdato: 20.03.2026    Oppdragsnr.: 20925-1309    Eiendomsverdi ref nr: TX6392

Autorisert foretak: Norsk Byggekontroll Nord AS    Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Gjørund



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

## Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.

Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.

Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

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



Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## 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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen som opprinnelig er fra 1969, fremstår gjennomgående oppgradert og i god stand. Vinduer (2-lags fra 2005/2024) fungerer normalt ved stikkprøvekontroll, og dører (brann-/lydklassifisert entrédør samt balkongdører) har normal bruksslitasje. Balkong med betongdekke og aluminiumsrekker samt terrasse i trykkimpregnert tre fremstår solide og funksjonelle, med noe vær-/bruksslitasje på balkongen. Innvendige overflater er fornyet i 2026 (klikkvinyll/LVT, slettsparklede og malte vegger, malt betonghimling) uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Etasjeskille i betong tilfredsstiller dagens krav til horisontalt avvik ved lasermåling, og innvendige dører er nye og fungerer normalt.

Bad/vaskerom er totalrenovert i 2026 med dokumentasjon (TEK17) og fremstår uten avvik ved kontroll; fall er sjekket med laser og membran/tettesjikt er dokumentert. Hulltaking er ikke utført da badet er nytt og det ikke ble observert indikasjoner på fukt. Kjøkkenet har ny innredning og tekniske sikkerhetstiltak (vannstopp/komfyrvakt), og ventilator er med resirkulasjon/kullfilter. Rør-i-rør fra byggeår fremstår korrekt på synlige deler, og avløpsrør er rehabilitert ved rørfornyning uten registrerte avvik ved befarung. Varmtvannsbereeder er fra 2014 og plassert i kjøkkenbenk. El-fordelingsskap er oppgradert i 2026, men elanlegget er ikke faglig vurdert og anbefales kontrollert ved behov.

### GENERELT

Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.

Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2024. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmen viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befarung.

Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt 2 stk. balkongdører.

Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.

Balkong på forsiden av bygget, med betongdekke. Rekkverk av aluminium.

Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med noe vær- og bruksslitasje.

Terrasse på baksiden av boligen, er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale rekkverksbord.

Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er ny i 2026: Gulv belagt med klikkvinyll (LVT) med korkbaksid. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Malt betong i himlinger.

Overflater er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Etasjeskille er av betong.

Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.

Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik. Dørene er nye.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet opplyses av eier å være totalrenovert i 2026. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.

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

Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.

Innredning med heldekkende servant, skuffer og speil m/belysning.

Vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Hulltaking er ikke utført, da badet er nytt og det ved befarung ikke ble observert indikasjoner på fuktskader eller andre avvik som tilsier behov for åpning av konstruksjonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med ny modulbasert innredning med glatte fronter.

Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate av kompositt. Det er montert underlimt oppvaskkum.

Vannstoppesystem og komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer som kjøleskap, vinskap, oppvaskmaskin,

plattetopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator (ventilatorhette) over plattetopp, med avsug gjennom kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik.

Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår.

Avløpsrørene er rehabilitert ved rørfornyning

(strømpereovering/relining). Det ble ikke registrert avvik ved de

synlige delene av avløpsanlegget på befarungstidspunktet.

Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble

ikke registrert lukt fra avløpsystemet.

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

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu.

Varmtvannsbereeder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2014.

Bereederen er plassert i kjøkkenbenk. Boligen har vannstopperanlegg (lekkasjedeteksjon med automatisk avstengning av

## Beskrivelse av eiendommen

hovedvanntilførsel).

EL-fordelingsskap, oppgradert i 2026, er plassert i trappeoppgang i fellesarealet og er utstyrt med nye automatsikringer fordelt på 8 kurser. Anlegget har hovedsikring på 35 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befarung - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovligheit

[Gå til side](#)

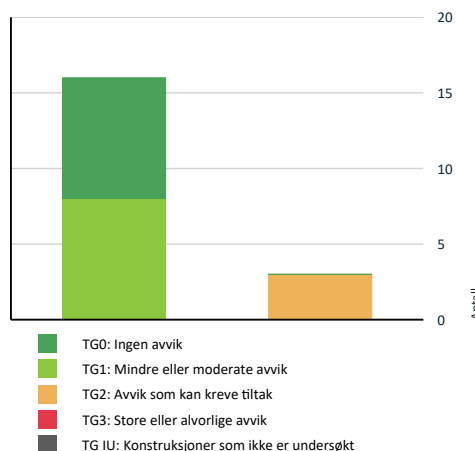
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest foreligger.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ❗ **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Boligens energimerking



### Beskrivelse

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

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

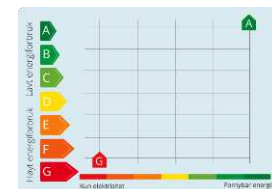
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Byggeår i følge offentlig matrikelregister.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2024. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmene viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.

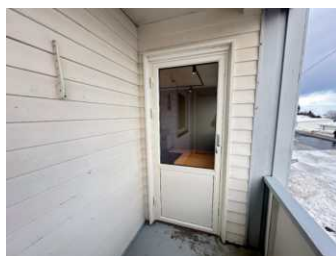
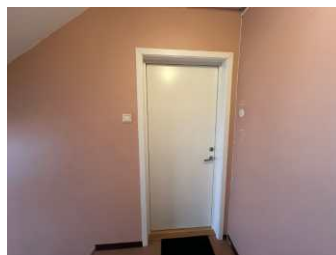
**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt 2 stk. balkongdører. Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på forsiden av bygget, med betongdekke. Rekkverk av aluminium. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med noe vær- og bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdekke har registrert malingsavskalling. Forholdet vurderes å være et vedlikeholdsforhold, og er påregnelig sett i forhold til balkongens alder (1969) og normal værpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold/utbedring med rensk av løs maling, forarbeid og ny egnet overflatebehandling. Balkonger kan inngå i borettslagets felles vedlikeholdsansvar; dette bør avklares med styret/vedtekter.



## TG 1 Terrasse mot norvest

### Beskrivelse

Terrasse på baksiden av boligen, er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale rekkverksbord. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell.



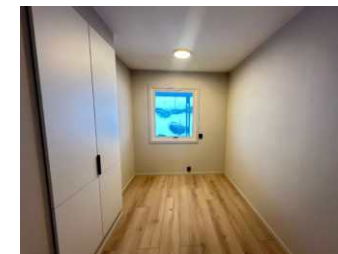
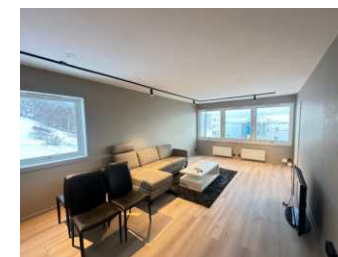
## INNENDIG

### TG 0 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater er ny i 2026: Gulv belagt med klikkvinyll (LVT) med korkbaksid. Slettparklede og malte bygningsplater på vegger. Malt betong i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille er av betong. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

## TG 0 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.  
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.  
Dørene er nye.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være totalrenovert i 2026. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er nytt og det ved befaring ikke ble observert indikasjoner på fuktskader eller andre avvik som tilsier behov for åpning av konstruksjonen.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet med ny modulbasert innredning med glatte fronter.  
Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate av kompositt. Det er montert underlimt oppvaskkum.  
Vannstoppesystem og komfyrvakt.  
Integrerte hvitevarer som kjøleskap, vinskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator (ventilatorhette) over platetopp, med avsug gjennom kullfilter.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår.  
Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik.  
Stoppekran er lokalisert i vannfordelingskapet.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



Kaldtvannskurs		Varmtvannskurs	
Kurs	Ant. utt.	Kurs	Ant. utt.
1	12	1	12
2	12	2	12
3	12	3	12
4	12	4	12
5	12	5	12
6	12	6	12
7	12	7	12
8	12	8	12
9	12	9	12
10	12	10	12
11	12	11	12
12	12	12	12
13	12	13	12
14	12	14	12

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra 2026. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### Ventilasjon

#### Beskrivelse

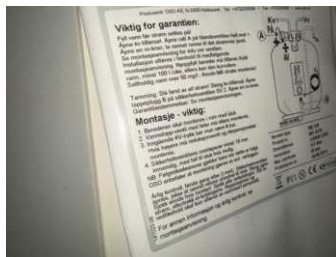
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vindu.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2014. Bereideren er plassert i kjøkkenbenk. Boligen har vannstopperanlegg (lekkasjedeteksjon med automatisk avstengning av hovedvanntilførsel).

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

#### Beskrivelse

EL-fordelingsskap, oppgradert i 2026, er plassert i trappeoppgang i fellesarealet og er utstyrt med nye automatsikringer fordelt på 8 kurser. Anlegget har hovedsikring på 35 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

### Spørsmål til eier

## Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2026
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja  
Samsvarserklæringen gjelder fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

### Generell kommentar

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



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

## Tilstandsrapport

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m<sup>2</sup>/81 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 150 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

3 100 000

Fradrag for andel felles gjeld - 197 216

**Konklusjon markedsverdi** 2 900 000

### Markedsvurdering

Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.

Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere rentetøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGI.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skjærveien 24 ,9404 HARSTAD 62 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	24-08-2023	2 650 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>41 935</b>
2 Stråbakken 5 ,9404 HARSTAD 76 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	13-11-2025	2 550 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>40 909</b>
3 Stråbakken 5 ,9404 HARSTAD 66 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	07-10-2025	2 500 000	<b>2 590 000</b>		2 590 000	<b>39 242</b>
4 Skjærveien 20 ,9404 HARSTAD 63 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	15-02-2023	2 200 000	<b>2 370 000</b>		2 370 000	<b>37 619</b>
5 Stråbakken 2 ,9404 HARSTAD 62 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	12-08-2025	2 500 000	<b>2 375 000</b>		2 375 000	<b>36 538</b>
6 Trondenesveien 78 ,9404 HARSTAD 62 m <sup>2</sup> 1958 2 sov	18-12-2025	2 150 000	<b>2 165 000</b>	19 583	2 184 583	<b>35 235</b>
7 Trondenesveien 105 ,9404 HARSTAD 78 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	30-03-2025	2 350 000	<b>2 200 000</b>	202 195	2 402 195	<b>30 797</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Avdrag rørfornyng	Kr.	2 844
Renter lån rørfornyng	Kr.	10 092
Grunnleie, som består av kommunale avgifter, forsikringspremie og vedlikehold utvendig. I henhold til vedtektene.	Kr.	57 924
Renter og avdrag på fellesgjeld.	Kr.	2 856
Trappevask	Kr.	2 376
TV og bredbånd	Kr.	4 188
Snørydding	Kr.	2 400
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>82 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 740 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 150 000**

### Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

## 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

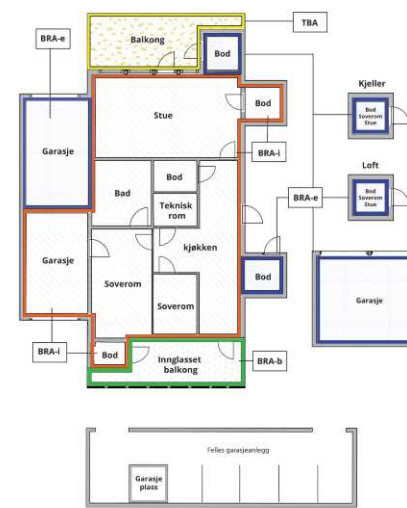
### Hva er måleverdig areal?

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 garasjeleie 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 bod
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	81			81	26
<b>SUM</b>	<b>81</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten to boder i underetasjen på hhv. 7,5 og 4,3 m<sup>2</sup>, samt garasje på 23,3 m<sup>2</sup>. Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny kjøkkeninnredning og totalrenovert bad/vaskerom. Alt elektrisk er nytt. I tillegg er alle innvendige flater (gulv/vegger/tak) oppusset/fornyet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	William F Georgsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	64	123		0	944.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Trondenesveien 105

### Hjemmelshaver

Al Skjæret Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/AL SKJÆRET BORETTLAG	950483334	H0104	Bonord	Georgsen William Figenschou

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
6	197 216 27.02.2026

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes hageby, ca. 3 min. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 2,3 km. Til Hagebyen ungdomsskole, barnehage er det ca. 5- 600 m. Offentlig transport (bussholdeplass) like ved boligen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

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

#### Tilknytning avløp

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

#### Regulering

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

#### Om tomten

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

#### Tinglyste/andre forhold

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

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

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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

# 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

William F Georgsen

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trondenesveien 105

9404 HARSTAD

5503-64/123/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Alexander Pavlovic

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalreovering, nye rør fra kjøkken inn til bad, alle vanntapper på bad er ny og nytt vannskap. Nytt opplegg på kjøkken med waterguard

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** All oppussing på bad utenom elektro og rør. tak foret ned, vegg er ny og delvis foret ut, nystøpt gulv og fliser.

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

- **Ja**

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

Ny membran, sluk renoverert av borettslag i 2025

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

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** VVS24

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovert avløpsrør. det er lagt nytt holdbart lag på innsiden av rørene.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Caverion AS avd. Harstad

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle forbrukskurser er byttet fra UZ sikringer til jordfeilautomater. Alle ledninger med jord er trekt nytt og alt av matriell i leilighet er også byttet

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Vedtekter

for AL Skjæret borettslag org nr 950 483 334

tilknyttet  
AL Harstad boligbyggelag

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 6. august 2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, går den med lengst ansienitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å rydde 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 uønsket måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseiere 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 sløktning 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 sløktning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter etteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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.

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig av generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## AL. SKJÆRET BORETTSLAG

### INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

Mandag 2.juni 2025 kl. 1800.

Sted: Styreleder Jon Billes leilighet.

Saker som ønskes behandlet, takes opp direkte på årsmøtet.

#### SAKSLISTE:

SAK 1: Åpning og konstituering.

a) Godkjenning av innkalling.

b) Godkjenning av saksliste.

c) Valg av:

Møteleder.

Møterefrent.

2 stk. Til å underskrive protokollen.

SAK 2: Årsberetning:

Styrets årsberetning for 2024 v/leder.

SAK 3: Regnskap:

Behandle årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 v/leder.

SAK 4: Styrehonorar.

SAK 5: Husleie.

SAK 6: Vedlikehold/Handlingsplan/Budsjett:

Behandle og godkjenne /vedlikehold og budsjett.

SAK 7: Saker som ønskes behandlet.

SAK 8: Valg

Leder på valg.

Nestleder på valg.

1. Varamedlem på valg.

2. Varamedlem på valg.

SAK 9: Brann:

Behandle brannsikkerhet

Harstad 26.04.25

For styret

Jon A. Bille

Leder.

## Årsberetning 2024

For

### AL.Skjæret Borettslag

Siden generalforsamlingen 13. mai 2024, har styret i Skjæret Borettslag bestått av flg. Tillitsvalgte.

Leder : Jon A. Bille  
Nestleder : Edith Tømmerås  
Styremedl. Eilif Nordseth  
Varamedl. Sigrunn Nordseth  
Varamedl. Oddmund Gudbrandsen

Det har vært avholdt 3 styremøter med protokollførte saker.

Styret avgjorde i løpet av tidligsommer om Borettslaget skulle skifte over til et nytt Boligforvalter firma, som kunne tilby et billigere regnskapgebyr. Men etter at **BONORD**

kom med et nytt akseptabelt regnskapgebyr, blei de fortsatt vår Boligforvalter, og styret så seg fornøyd med at det blei slik.

Andre ting som har skjedd igjennom året er da: Å ordne seg til økonomisk etter at borettslaget fikk tilstandsrapporten i hende. Rapporten tilsa at en utgift på nærmere 1.000.000.- kroner måtte en regne med i diverse utbedringer den neste 10 års perioden. Dvs. ca. kr.100000.- pr. År til utbedrings utgifter.

Så i tillegg til disse utgiftene bestemte styret seg for å godta et tilbud fra rørleggerfirma W24 i Tromsø, om rørfornyning av byggets avløpssystem, da dette har nådd en alder som overstiger rundt 15 år, beløpet lød på kr.872000,- Rørfornyningen ble utført i perioden oktober-november mnd.

Før det, blei det lagt nye terrassebord på alle trebalkongene samt utbedring av betongskader.

Styret bestemte seg da for å ta opp et annuitetslån på 30 år hos Dnb, som hadde det beste rentetilbudet.

Lånets beløp blei på kr.1.300000.-, og det betød ei husleieøkning på nærmere kr.1000,- pr boenhet, som tidligere var akseptert på årets generalforsamling.

Så etter dette viser årsregnskapet borettslagets disponible midler kr.765340.-, og dette utgjør kr.95668,- pr.boenhet, dette er godt innenfor ei ramme på kr.15000,-, som er et minimum pr.boenhet. Den økonomiske situasjon er bra, men det er grunnet et ganske stort lån, men som er på et akseptabelt nivå for husleiestørrelsen til hver boenhet. Når det gjelder HMS, så mener styret at borettslaget drives i samsvar med regler og standard for dets størrelse og format.

Harstad 30.05.25

For styret i borettslaget:

Jon A Bille Oddmund Gudbrandsen Sigrunn Nordseth

*Jon A. Bille Oddmund Gudbrandsen Sigrunn Nordseth*

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	485 996	478 447	437 424	481 424
Sum inntekter		485 996	478 447	437 424	481 424
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2	612	357	510	612
Styre honorar	3	12 000	10 000	10 000	12 000
Revisjonshonorar	4	6 000	7 000	5 600	6 300
Forretningsfører honorar		32 183	36 222	36 228	28 000
Konsulent tjenester	5	0	5 000	19 801	4 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	954 797	70 000	62 994	272 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	0	0	1 590	0
Annet vedlikehold	8	37 830	40 600	37 401	45 600
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	0	4 000	0	0
Kostnader TV/Internett		53 316	52 000	45 243	54 600
Forsikring	10	51 642	52 400	49 062	56 780
Kontingenter		4 530	2 400	4 290	2 400
Eiendomsavgift og renovasjon	11	155 658	145 000	137 423	160 328
Energi og brensel	12	7 135	11 000	12 269	5 600
Andre driftskostnader	13	2 823	7 500	6 247	6 000
Sum kostnader		1 318 526	443 479	428 658	654 220
Driftsresultat		-832 530	34 968	8 766	-172 796
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	14	21 239	9 000	10 810	9 000
Finanskostnader	15	22 025	4 702	4 333	72 658
Resultat finansposter		-786	4 298	6 476	-63 658
Ordinært resultat før skatt		-833 316	39 266	15 242	-236 454
Årets resultat		-833 316	39 266	15 242	-236 454
<b>Disponeringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-833 316	0	15 242	0
Sum disponeringer		-833 316	0	15 242	0
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		310 331	310 331	303 498	765 340
Periodens resultat		-833 316	39 266	15 242	-236 454
Avdrag på lån		-11 675	-8 545	-8 409	-9 055
Opptak av lån		1 300 000	0	0	0
Endring i disponible midler		455 009	30 721	6 833	-245 509
Sum disponible midler		765 340	341 052	310 331	519 831

## Balanse desember 2024 AI Skjæret Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 19	857 432	857 432
Tomter	17, 19	280 953	280 953
Sum varige anleggsmidler		1 138 385	1 138 385
Sum anleggsmidler		1 138 385	1 138 385
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		13 525	12 741
Sum fordringer		13 525	12 741
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		759 957	302 251
Innestående på skattekrekkkonto		0	5 000
Sum bankinnskudd og kontanter		759 957	307 251
Sum omløpsmidler		773 482	319 992
SUM EIENDELER		1 911 867	1 458 377

## Balanse desember 2024 AI Skjæret Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		800	800
Opplyst egenkapital 01.01		1 198 185	1 182 943
Årets endringer i egenkapital		-833 316	15 242
Sum egenkapital 31.12		365 669	1 198 985
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	1 369 054	80 730
Borettsinnskudd	18, 19	169 000	169 000
Sum langsiktig gjeld		1 538 054	249 730
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 573
Skyldig off. myndigheter		0	5 510
Påløpte renter		423	36
Påløpte avdrag	19, 20	140	70
Påløpte kostnader		7 581	1 474
Sum kortsiktig gjeld		8 144	9 663
Sum gjeld		1 546 198	259 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 911 867	1 458 377

31.12.24  
AI Skjæret Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

J on Bille  
Styreleder

Edith Tømmerås  
Nestleder

Eilif Agnar Nordseth  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, 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:  
Avskrivingsraten 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	385 604	375 000	350 352	375 000
Inntekter trappevask	15 600	19 000	15 600	19 000
Renter lån	4 704	4 702	3 840	4 169
TV - Internett	52 320	52 000	49 536	54 600
Avdrag lån	8 568	8 545	8 496	9 055
Snøbrøyting	19 200	19 200	9 600	19 600
Sum	485 996	478 447	437 424	481 424

Borettslaget består av 8 andeler.

## Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	612	357	510	612
Sum	612	357	510	612

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

## Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	12 000	10 000	10 000	12 000
Sum	12 000	10 000	10 000	12 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	6 000	7 000	5 600	6 300
Sum	6 000	7 000	5 600	6 300

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

## Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	2 000	0	2 000
Teknisk rådgivning	0	3 000	19 801	2 000
Sum	0	5 000	19 801	4 000

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	78 957	65 000	39 600	265 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	871 213	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	4 627	5 000	23 394	7 000
Sum	954 797	70 000	62 994	272 000

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

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	1 590	0
Sum	0	0	1 590	0

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

## Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	19 822	19 000	18 296	21 000
Sommer- og vintervedlikehold	18 008	19 600	19 105	19 600
Annet vedlikehold	0	2 000	0	5 000
Sum	37 830	40 600	37 401	45 600

## Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	4 000	0	0
Sum	0	4 000	0	0

## Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	51 164	52 000	48 631	56 280
Premie sikringsfond felleskostnader	478	400	431	500
Sum	51 642	52 400	49 062	56 780

## Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	111 013	100 000	95 082	114 344
Eiendoms- og festeavgift	44 645	45 000	42 341	45 984
Sum	155 658	145 000	137 423	160 328

## Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	7 135	11 000	12 269	5 600
Sum	7 135	11 000	12 269	5 600

## Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsmateriale	0	0	501	0
Kontorrekvisita	678	0	1 556	0
Kurs, reiser, møter	0	3 000	1 100	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	263	0	342	0
Bank og kortgebyrer	1 070	1 000	1 059	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	313	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	1 500	1 500	0
Andre driftskostnader	500	2 000	190	2 000
Sum	2 823	7 500	6 247	6 000

## Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	21 239	9 000	10 810	9 000
Sum	21 239	9 000	10 810	9 000

### Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	22 025	4 702	4 333	72 658
Sum	22 025	4 702	4 333	72 658

### Note 16 - Bygninger

	Kostpris	Dørttelefon	Portåpner garasje slagdørautomatikk	Montert
Anskaffelseskost pr.01.01 :	650 520	140 826	20 238	45 848
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	650 520	140 826	20 238	45 848
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	650 520	140 826	20 238	45 848
Anskaffelsesår :	1969	2006	2009	2021
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 17 - Tomt

	Tomter	Kjøp av festetomt	Tilgang	Salg andel av tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 280	620 606	15 325	-367 258
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 280	620 606	15 325	-367 258
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 280	620 606	15 325	-367 258
Anskaffelsesår :	1969	1969	2015	2016
Antatt levetid i år:				

Gnr 64/bnr 1

### Note 18 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	169 000	169 000
Sum	169 000	169 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 19 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	1 538 194	249 800
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 138 385	1 138 385

### Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

En IN-avtale må vedtas på generalforsamling og avtalen betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader. Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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

	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	16369249375	12126418785
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2013
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.05.2054	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	165 000
Lånesaldo 01.01:	0	80 800
Avdrag i perioden:	3 044	8 562
Opptak i perioden:	1 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 296 956	72 238
Saldo 5 år frem i tid:	1 197 402	21 424

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126418785	4	10 627	42 508
	2	7 809	15 618
	2	7 056	14 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369249375	4	190 799	763 196
	2	140 195	280 390
	2	126 686	253 372

## AL.SKÆRET BORETTSLAG.

### UTDRAG FRA ÅRSMØTEPROTOKOLL 2.JUNI 2025

Møtet blei avholdt hos styreleder Jon A. Bille.  
6 av 8 andelseiere var tilstede.

#### Sak 1: Konstituering:

Valg av møteleder.  
Godkjenning av innkalling

Ingen merknader til innkallingen.

Jon A. Bille valgt til  
møteleder. Gunvor Askevold og Oddmund Gudbrandsen  
valgt til å underskrive protokollen.  
Møteleder erklærte så møtet for åpnet.

#### Sak2: Årsberetning;

Årsberetning lest opp,ingen merknader.

#### Sak3: Årsregnskapet:

Regnskapet igennomgått og godkjent.

#### Sak4: Styrehonorar:

Styrehonorar vedtatt til kr.12000.-

#### Sak5: Husleie:

Husleien holdes uforandret fram til årskiftet.

#### Sak6:

Vedlikehold/Handlingsplan/Budsjett:

Utskifting av alle gamle vinduer fra 1969 ,byggets byggeår,  
i begge trappeoppgangene A og B,samt alle 8

kjøkkenbalkongdører utskiftet i første kvartal som budsjettert.  
Videre er det planer om å legge mere isolasjon på veggene under  
og over alle stuevinduene med ca.15-20 cm. Dette kommer på  
neste årsbudsjett.

Styreleder opplyste beboerne om at styret har bestemt å bytte  
leverandør av kommunikasjonstjenester til TV og fiber,når  
kontrakten til Telenor utgår 31.okt.d.å. Global Connect blir vår  
nye leverandør,da tilbudet deres vil redusere fellesutgiftene  
til fiber på ca.kr.30 000.- i året.

Sak7: Saker som ønskes behandlet:

Det blei fremlagt av beboer Else Holst Hansen at hun syntes  
den nye balkongdøra var noe tregere og åpne/lukke enn de gamle  
dørene.

Beboer Sigrunn Nordseth lurte på bule på linoliumsbelegget  
nederst i ganggulvet ,oppg.A,kunne skyldes fuktighet.  
Styret merket seg disse innlegg,og vil undersøke dette videre.


Sak8: Valg:

Nytt styre blei valgt,og består fra nå av følgende beboere:

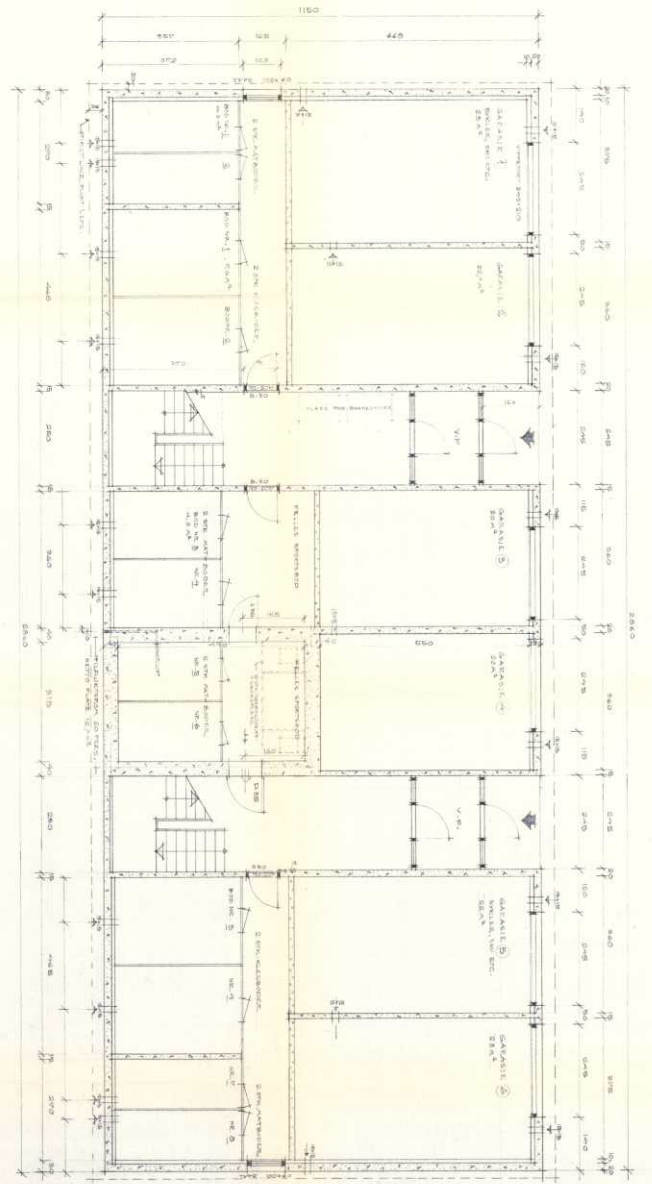
Leder : Jon A. Bille  
Nestleder : Sigrunn Nordseth.  
Styremedl. Oddmund Gudbrandsen  
Varamedl. Else Holt Hansen  
Varamedl. Edith Tømmerås

Sak9: Brann: Instruksjon i ved bruk av forskjellige  
brannslukningsutstyr,igjenomgang av borettslagets  
handlingsplan ved eventuell brann. Røykvarslingsystemet i  
begge av byggets seksjoner A og B blei testet med utløsning  
av hovedalarmknappen.

Møtet avsluttet kl.2015.

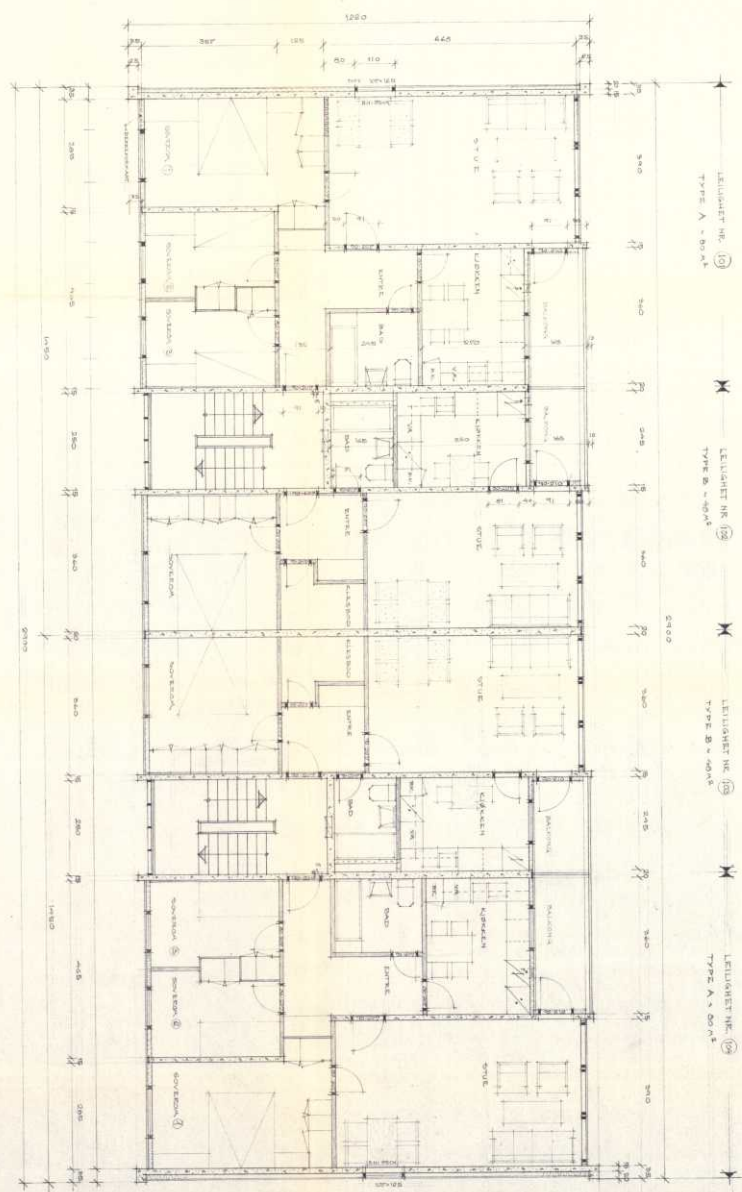
  
Oddmund Gudbrandsen

  
Gunvor Askevold



BRUNNENSTREITUNG  
18.11.2022  
472/16

BRUNNENSTREITUNG  
18.11.2022  
472/16  
HABO - BOLLERBUCK - SK - SOUWET  
PLAN AN KELLER  
JOHN ELLINGHOE - LINDNER - BUND  
BRUNNENSTREITUNG



BRUNNENSTREITUNG  
18.11.2022  
472/16

BRUNNENSTREITUNG  
18.11.2022  
472/16  
HABO - BOLLERBUCK - SK - SOUWET  
PLAN AN KELLER  
JOHN ELLINGHOE - LINDNER - BUND  
BRUNNENSTREITUNG

Harstad, den 14.11.24

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbidssted	Trondenesveien 105	Journalnr.	
Arbeidets art	Kjølbygg	Avsluttende synsforretning	
Bygningens art	Hjelpetuss		
Byggherre	Harstad Boligbyggelag		
Byggemelder	Harstad Boligbyggelag		
Ansvarshavende	1/2 Håkon - E. Skjerve		

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

*[Signature]*  
Bygningssjef

 <b>HARSTAD KOMMUNE</b> AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN	<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
	<b>JpID:</b> 24/25196			
<b>Ansvarlig søker:</b> Stannah As Brobekkveien 80 A 0582 OSLO		<b>Tiltakshaver:</b> Oddmund Johan Gudbrandsen Trondenesveien 105 9404 HARSTAD		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
<b>Adresse:</b> Trondenesveien 105	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 123	<b>Festenr.</b> 0000	<b>Seksjonsnr.</b> 0000
<b>Tiltakets/byggets art</b> Installasjon av trappeheis				
<b>Vedtaksdato</b> 05.06.2024	<b>Saksnr</b> 24/3225			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		<b>01.06.2024</b>		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
<b>Merknader:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ol>				
<b>Sted</b> Harstad	<b>Dato</b> 05.06.2024	<b>Underskrift</b> Tronn Pedersen Fagkoordinator byggesak  Iselin Sørensen Fjellaksel Byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,            i henhold til interne rutiner.</i>		

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 64, Bruksnr 123	<b>Kommune:</b>	5503 Harstad
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	502 Trondenes Hageby
Veiadresse:	Trondenesveien 105, gatenr 1074 9404 Harstad	<b>Valgkrets:</b>	19 Hagebyen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	11020101 Trondenes
		<b>Tettsted:</b>	8003 Harstad

## Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	06.11.2014	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	944,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## 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.

## Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	5503/64/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/64/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.01.2016	Avgiver	5503/64/123	-1 289,2
	Berørt	5503/64/72	0,0		
	Berørt	5503/64/73	0,0		
	Berørt	5503/64/84	0,0		
	Berørt	5503/64/107	0,0		
	Mottaker	5503/64/125	1 289,1		
	Berørt	5503/64/1	0,0		
	Berørt	5503/64/72	0,0		
	Berørt	5503/64/84	0,0		
Berørt	5503/64/107	0,0			
Berørt	5503/64/123	0,0			
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.10.2014	Avgiver	5503/64/1	-2 234,1
	Berørt	5503/64/72	0,0		
	Berørt	5503/64/73	0,0		
	Berørt	5503/64/84	0,0		
	Berørt	5503/64/107	0,0		
	Berørt	5503/64/119	0,0		
	Tidligere festegrund	1903/64/1/25	0,0		
	Mottaker	5503/64/123	2 234,1		

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trondenesveien 105	H0101	Bolig	125,0				
Trondenesveien 105	H0102	Bolig	100,0				
Trondenesveien 105	H0103	Bolig	100,0				
Trondenesveien 105	H0104	Bolig	125,0				
Trondenesveien 105	H0201	Bolig	125,0				
Trondenesveien 105	H0202	Bolig	100,0				
Trondenesveien 105	H0203	Bolig	100,0				
Trondenesveien 105	H0204	Bolig	125,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	903,0
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Tatt i bruk (GAB):	15.11.1969
Bygningsnr:	12474709	Antall boliger:	8
		Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			301,0		301,0				
H01	4		301,0		301,0				
H02	4		301,0		301,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

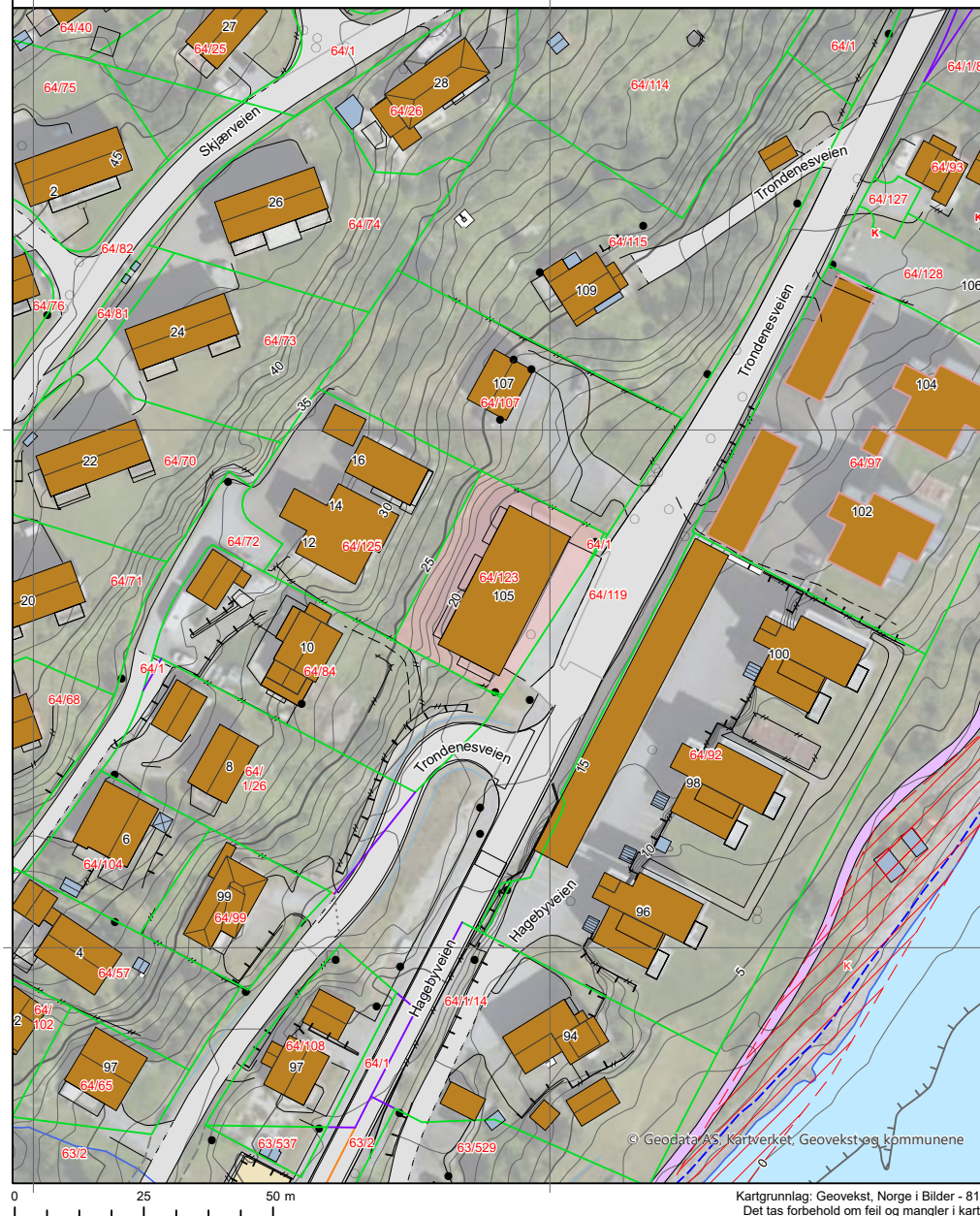
ambita

**Eiendomsgrenser**

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

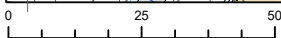
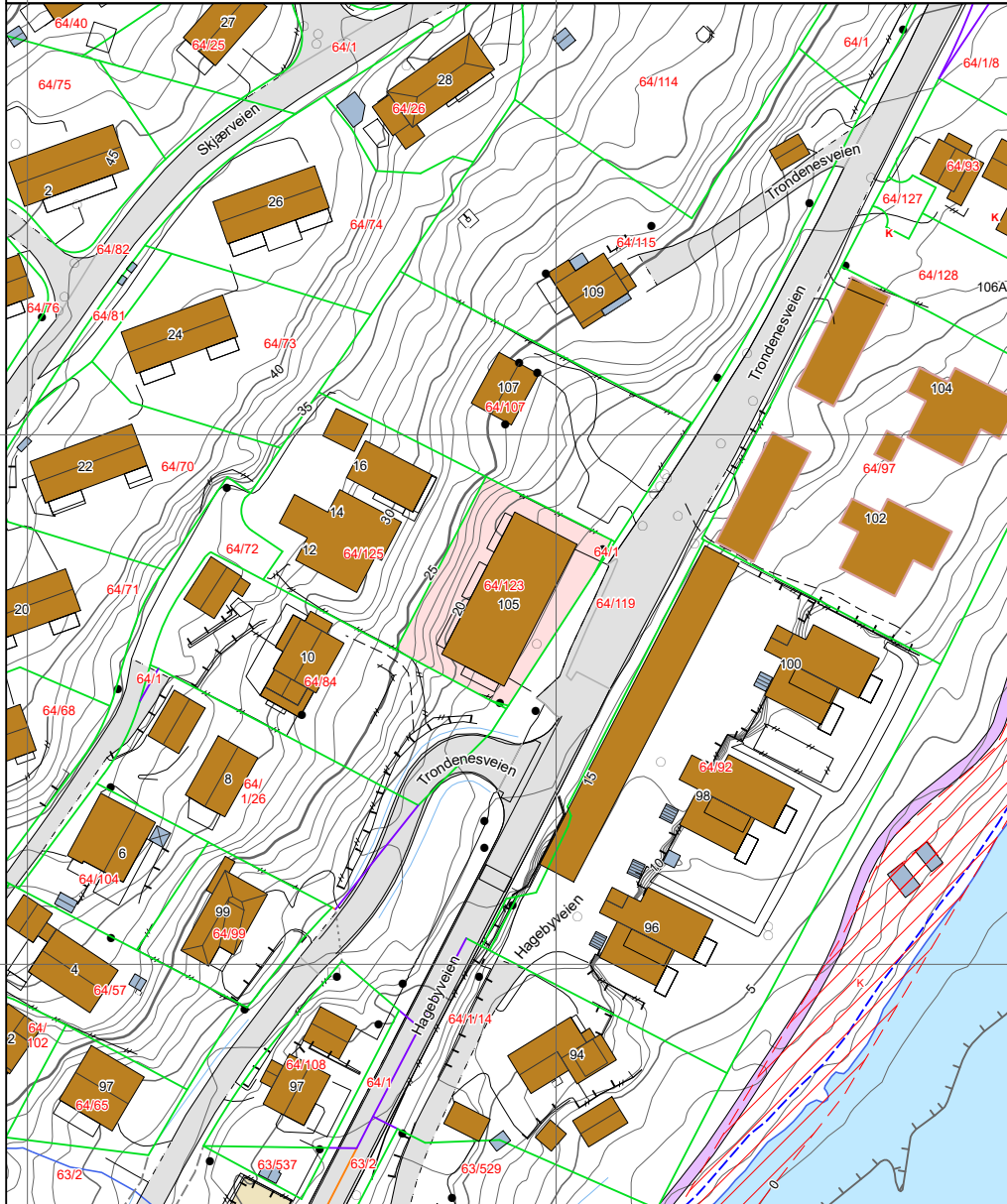
Kommune: 5503 Harstad  
Eiendom: 5503/64/123/0/0

Målestokk 1:1000  
Dato: 27.2.2026



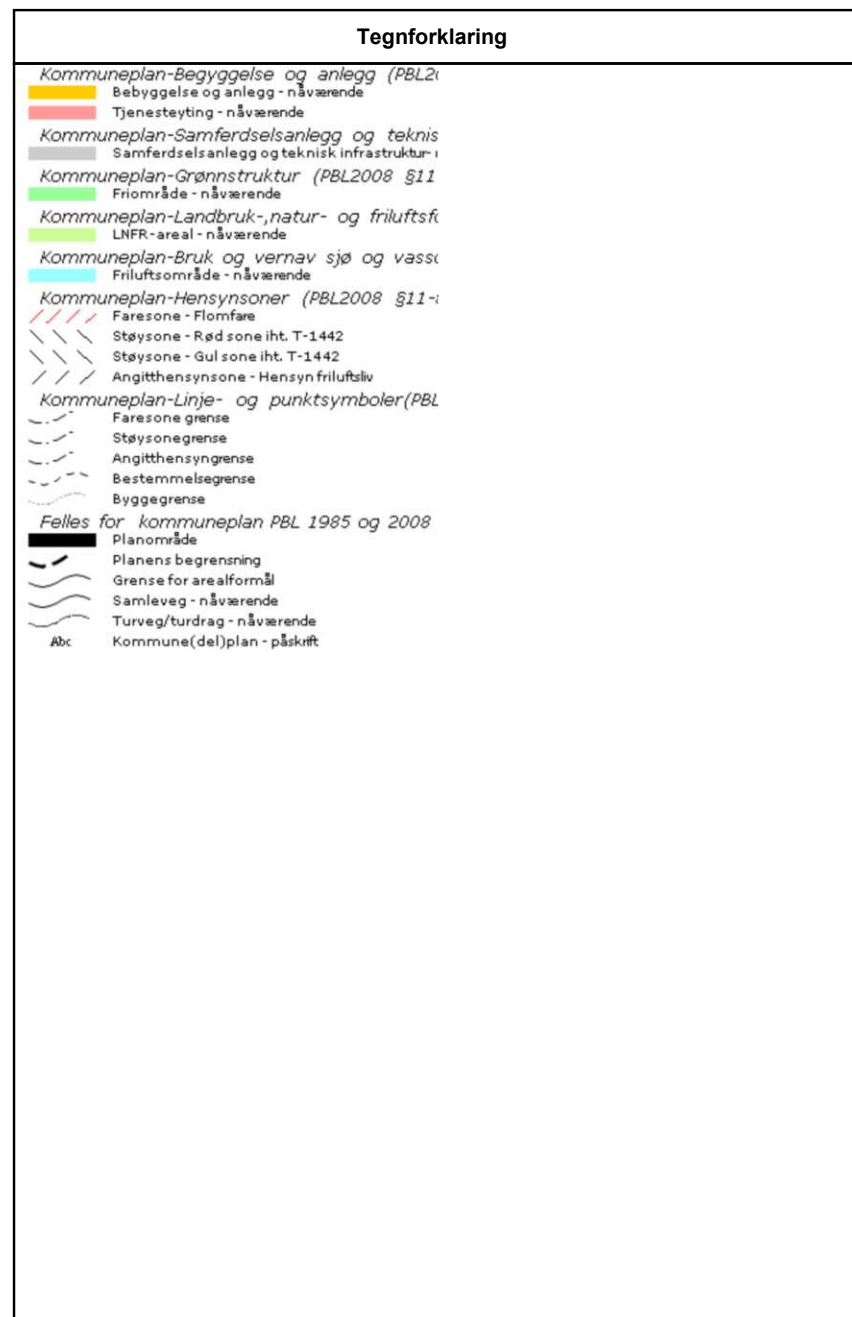
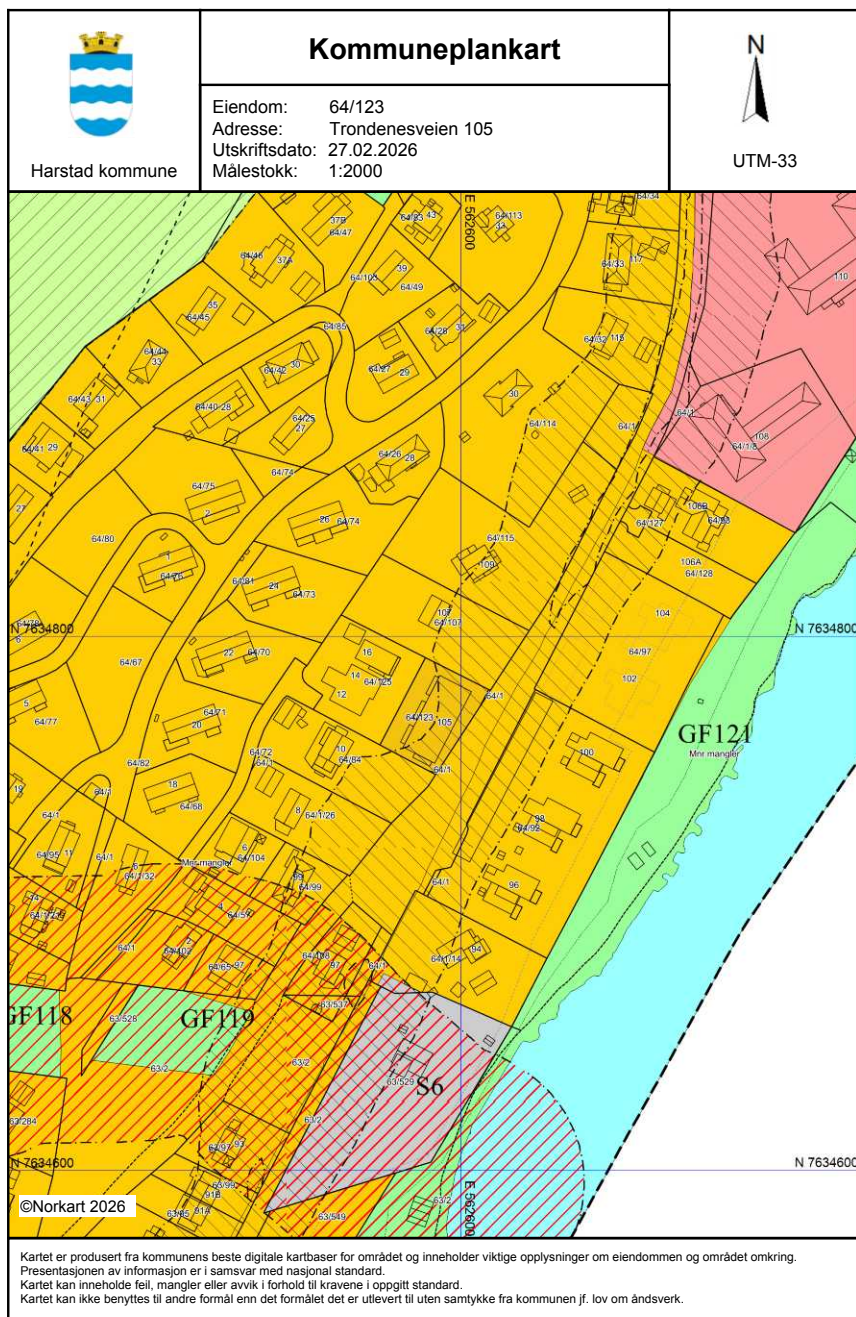
## Eiendomsgrenser

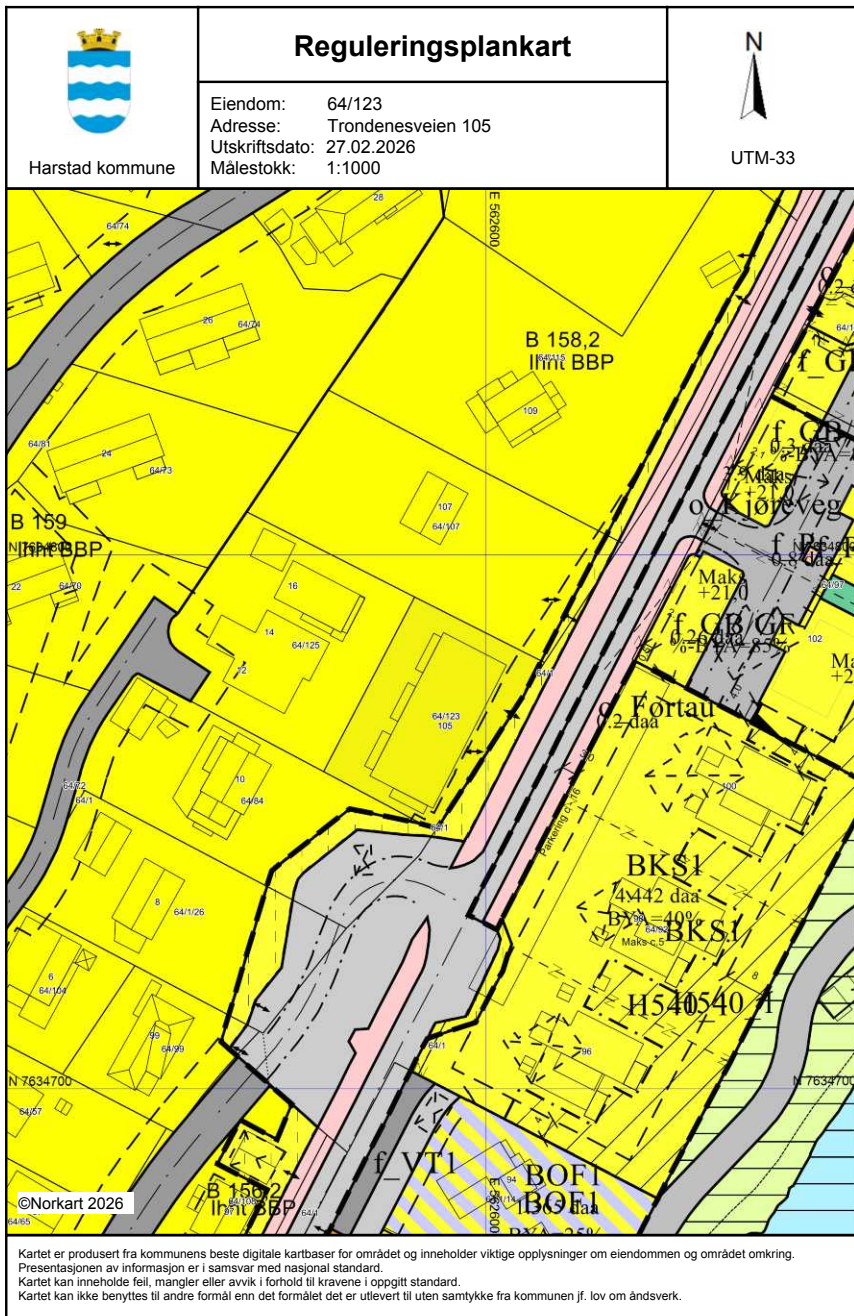
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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





Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12) Område for boliger med tilhørende anlegg
	Almennyttig undervisning (skole, universitet n)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (f. Kjøreveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområder
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 13) Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL) Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Undervisning
	Avløpsanlegg
	Lekeplass
	Bolig/forretning
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn. Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Andre teknisk infrastrukturbaseer
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12) Turdrag
	Friområde
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12) Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PB) Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

# TRONDENESVEIEN 105

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Hagan	1 min
Linje 10, 240, 275, 280, 290	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	46 min

## SKOLER

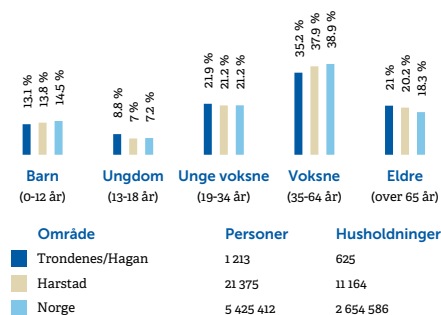
<b>Harstad skole (1-7 kl.)</b>	5 min
352 elever, 22 klasser	2.2 km
<b>Bergseng skole (1-7 kl.)</b>	6 min
271 elever, 15 klasser	3.1 km
<b>Seljestad barneskole (1-7 kl.)</b>	8 min
323 elever, 17 klasser	4.2 km
<b>Hagebyen skole (8-10 kl.)</b>	9 min
289 elever, 21 klasser	0.7 km
<b>Heggen videregående skole</b>	6 min
480 elever, 18 klasser	3.1 km
<b>Stangnes Rå videregående skole</b>	12 min
600 elever, 40 klasser	6.9 km

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 94/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 72/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Bra 67/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Nordhusan barnehager avd Hagebyen (1... 7 min)</b>	7 min
44 barn	0.6 km
<b>Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ... 4 min)</b>	4 min
44 barn	2.1 km
<b>Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-5 ...6 min)</b>	6 min
60 barn	3 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Sama</b>	19 min
PostNord	1.6 km
<b>Bunnpris Havnegata</b>	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	2.4 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 93/100

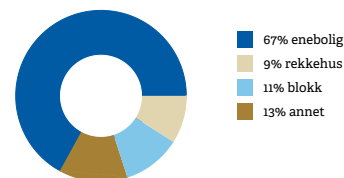
**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 93/100

**TRAFIKK**  
Lite trafikk 90/100

## SPORT

<b>Kraftløkka</b>	9 min
Fotball	0.7 km
<b>Hagebyen ungdomsskole</b>	9 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
<b>Feel24 Sama</b>	19 min
<b>Feel24 Grottebadet</b>	6 min

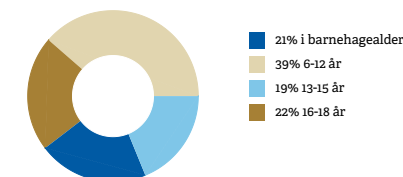
## BOLIGMASSE



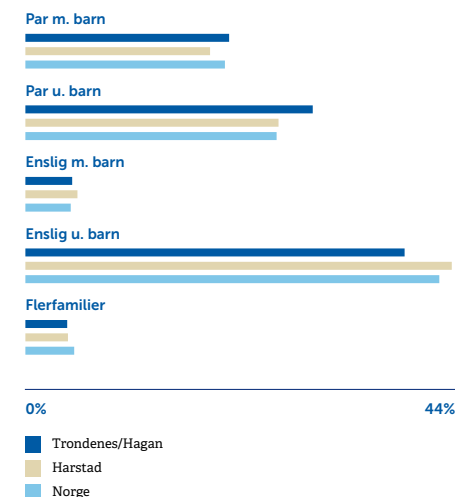
## VARER/TJENESTER

Bertheustorget	6 min
Vitusapotek Harstad	6 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

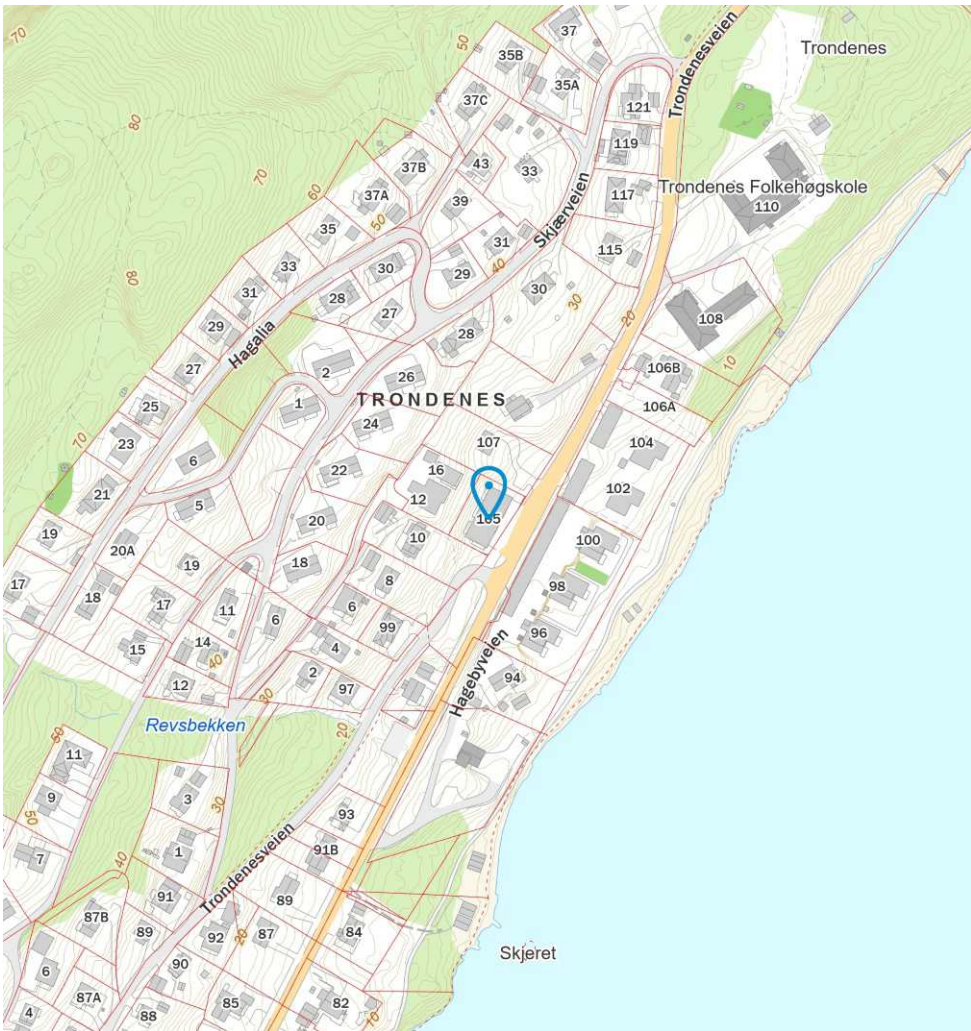
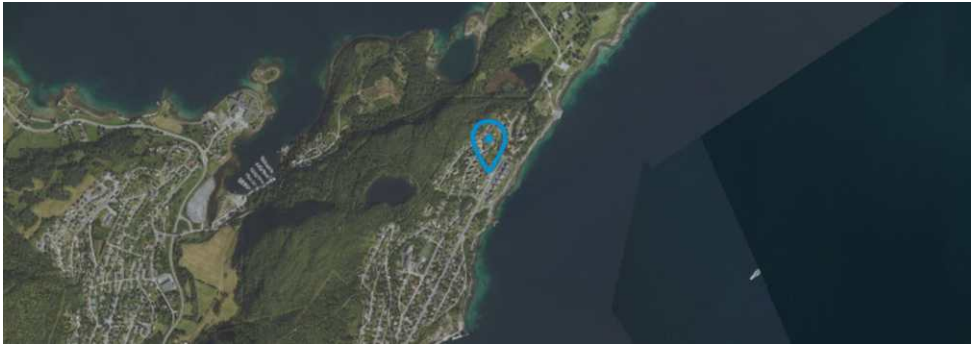


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/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

i 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.





# Trygghet for deg som boligkjøper



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 nettkrenkninger
- 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 oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://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](https://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

# 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 o.l. 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

## 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.

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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260055 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260

Trondenesveien 105, 9404 Harstad.

Andelsnr. 6 i SKJÆRET BORETTSLAG AL, org.nr. 950483334, 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 besøkt 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: 3260055  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Eirik Jakobsen  
Eiendomsmegler

948 45 260  
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad  
Strandgata 7, 9405 Harstad