

Velkommen til

Grønnliveien 15 B, 9409 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grønnliveien 15 B
9409 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000,-	**BRA/BRA-i**	90 / 90 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	1 601 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	188 147,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 789 237,-	**Byggeår**	1972
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 177,-	**Etasje**	2

Energimerke F

Velkommen til Grønnliveien 15 B - en praktisk 4-roms borettslagsleilighet med fin beliggenhet på solfylte Stangnes, ca 4 km sør for Harstad sentrum. Her bor du tilbaketrukket og barnevennlig til, med kort vei til kjøpesenter, skoler og barnehager, samt flotte turområder som f.eks. Gangsåstoppen. Leiligheten ligger i 2. etasje, som gir en flott utsikt over Vågsfjorden fra balkongen.

Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt innvendig, slik at det kan forventes betydelig oppgradering og modernisering. Her får du en stor stue med godt lysinnslipp, et funksjonelt kjøkken med potensiale, et eldre bad som må totalrenoveres, tre soverom av god størrelse og rikelig med lagringsplass i både innvendig bod og sportsbod. I tillegg medfølger det oppmerket parkeringsplass på borettslagets felles tomt.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grønnliveien 15 B, 9409 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 56 i Storholtan Borettslag, org.nr. 859295142, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 788 147,-
Prisantydning	kr	1 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	188 147,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 789 237,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 795 737,-

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

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 177,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter kr 3 614
Renter kr 860
Avdrag kr 1 043
TV/bredbånd kr 660

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 13 046 549,- pr 18-03-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 82105705987, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 18.03.2025: 1 858 261
Andel av saldo: 26 740
Første termin/første avdrag: 31.10.2014 (siste termin 30.09.2029)
Flytende rente
Vedlikehold

Lånenummer: 33530, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 18.03.2025: 2 533 797
Andel av saldo: 36 461
Første termin/første avdrag: 31.07.2019 (siste termin 30.06.2031)
Flytende rente
Refinansiering og vedlikehold

Lånenummer: 2019116320, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 292

Saldo per 18.03.2025: 8 682 798
Andel av saldo: 124 946
Første termin/første avdrag: 31.07.2019 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente
Rørfornying

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 2023 viser et overskudd på kr 1 332 287.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et forventet underskudd på kr 1 842 705.

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

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

Forretningsfører
Bonord
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: 90 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 9 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner,

verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det finnes en oppmerket parkeringsplass til hver leilighet, jfr. vedlagte ordensregler.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Borettslagets eiendom
Gnr. 54, Bnr. 188, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 11 503 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt som eies av borettslaget. Borettslagets fellestomt er opparbeidet med plenarealer og asfaltert parkeringsplass.

Byggeår
1972 ifølge kommunen/ferdigattest.

Innhold
BRA-i 90 m²: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 5 m².

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

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

Standard
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt innvendig. Totalbildet viser også en leilighet med potensiale, men det må påregnes kostnader til oppgradering og omfattende vedlikehold. Utvendig fremstår eiendommen som i god stand.

Kjøkken:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter fra byggeår. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskbenkebeslag av rustfritt stål. Der var ikke hvitevarer på befaringsdagen. Eldre kjøkkenventilator over komfyrplass, med avsug til fri luft.

Bad/vaskerom:
Badet opplyses av eier å være fra byggeår, og er ikke nærmere beskrevet i tilstandsrapport da rommet må totalrenoveres.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av vinylbelegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Malt betong i himlinger. Etasjeskille er av betong. Betongtrapp mellom etasjene i fellesarealene. Malte glatte hvite innerdører fra byggeår.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er fra byggeår. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Stoppekran lokalisert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra CTC på ca 115 liter. Produksjonsår 1993. Plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
El-fordelingsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med

automatsikringer fordelt på 7 kurser. Hovedsikring på 40 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater, hovedsakelig gulv og vegger er skadet og slitt.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav.
- Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG3 – Innvendig:
- Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Egenerklæring er ikke utfylt da boligen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vinduer er 2-lags isolerglass fra 2009. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Dører:
Dører består av 1 stk. teak ytterdør og 1 stk. hvit balkongdør. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder. Noe bruksslitasje ble observert.

Balkonger/terrasser:
Balkong av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.

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

Beliggenhet
Leiligheten er en del av et borettslag på solfylte Stangnes, ca. 4 km sør for Harstad sentrum. Beliggende i 2. etasje som gir en praktfull utsikt over Vågsfjorden. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 13.10.72. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattesten opplyses å gjelde innredning til daghjem.

I tillegg er det utstedt ferdigattest for trappeheis, datert 13.02.08.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel med plan-ID 605, datert 03.09.20, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Stangnes med plan-ID 108, datert 20.01.70. Deler av eiendommen reguleres til avkjørsel, friområde og trafikkområde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 890 244,- for 2023
Sekundærverdi kr 356 975,-.

Andel felles formue
kr 76 552,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet intern 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
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. I henhold til burettslagslova tar dette 20 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Eier
Tor-Olav Breivik v/ fullmektig Gørild Breivik Hamborg.

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

Andre relevante opplysninger
Storholtan Borettslag:
- Boligselskapet består av 74 boliger.
- Dyrehold må søkes om til styret.
- Styreleder er Marte Aasjord, kontaktinfo: marte.morell.aasjord@forsvarsbygg.no.

Styret planla i 2024:
- Lekeplass, under forutsetning av at vi finner en god løsning på plassering.
- Utskiftning av inngangsdører til leiligheter, i første omgang innhenting av pristilbud for å få et totalt kostnadsbilde.
- El-sjekk av leilighetene.
- Få på plass en ny vaktmester ordning.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 18 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 27-03-2025.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget

eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.03.25
Selgers egenerklæring, datert 25.03.25
Vedtekter, datert 07.10.20
Husordensregler, datert juni -11
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 07.05.24
Bygningstegninger, datert 23.02.70
Ferdigattest, datert 13.10.72
Ferdigattest trappeheis, datert 13.02.08
Grunnkart, datert 18.03.25
Kommuneplan, datert 18.03.25
Reguleringsplan, datert 18.03.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

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

















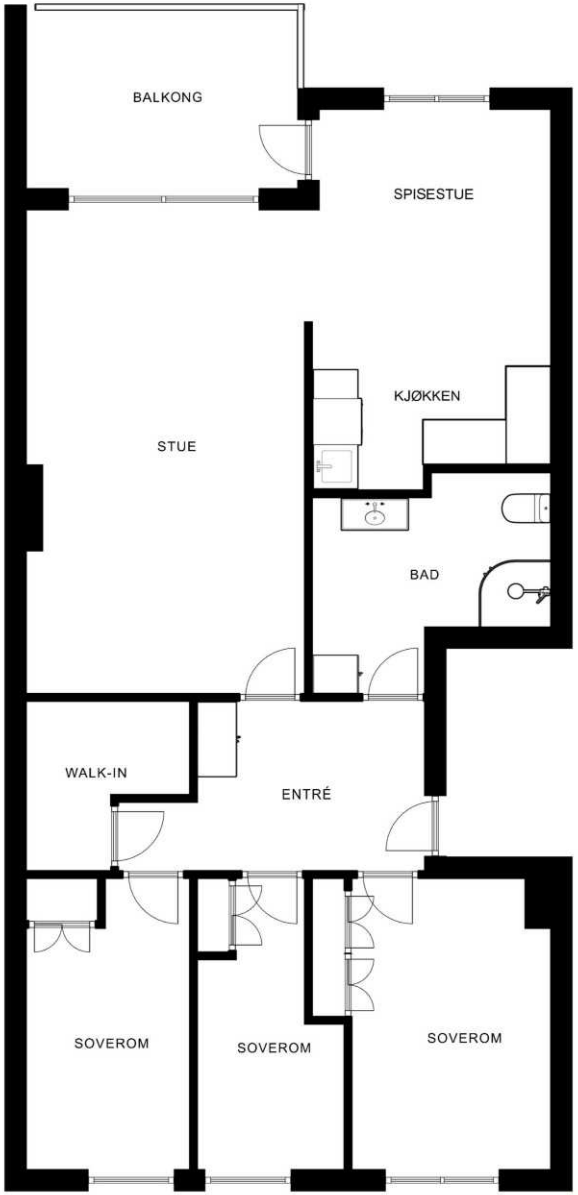








Plantegning



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

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

Leilighet i blokk
Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 54, bnr. 188
Andelsnummer 56

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1171 **Referansenummer:** YU1248

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

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

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst.
Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrappporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1972 som det må kunne sies at har noe mangelfullt vedlikeholdt. Nye vinduer i 2009. Bad står foran totalrenovering. Wc, dusjkabinett og baderomsmøbler er slitt. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Overflater ellers trenger sårt å fornyes.
Totalbildet viser også en leilighet med potensiale, men det må påregnes kostnader til oppgradering og omfattende vedlikehold. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Leilighet i blokk - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er 2-lags isolerglass fra 2009. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.
Dører består av:
1 stk. teak ytterdør
1 stk. hvit balkongdør
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder. Noe bruksslitasje ble observert.
Balkong av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av vinylbelegg på gulv. 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.
Boligen ligger på plan 3 over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Betongtrapp mellom etasjene i fellesarealene.
Malte glatte hvite dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.
Innvendige dører er i brukbar stand, men har en del slitasjemerker.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter fra byggeår. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskbenkebeslag av rustfritt stål. Der var ikke hvitevarer på befaringsdagen.
Eldre kjøkkenventilator over komfyrplass, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra CTC på ca 115 liter. Produksjonsår 1993. Plassert i kjøkkenbenk.
EL fordelingsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 7 kurser. Hovedsikring på 40 amp.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

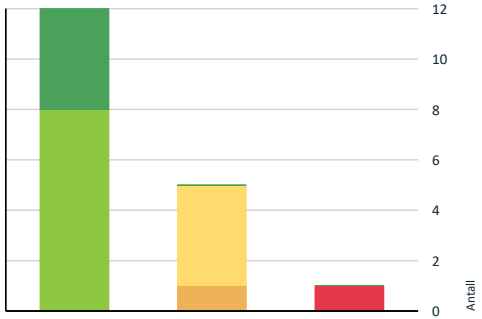
Ferdigattest foreligger.

Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

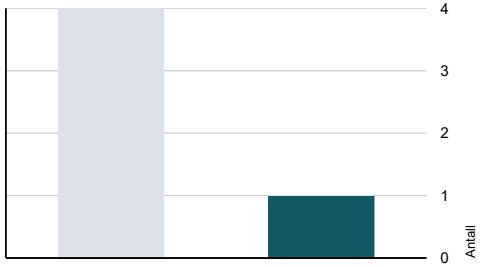
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt.
Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp- varmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings- karakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er fraflyttet.

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

Vedlikehold
Boligen bærer preg av mangelfullt vedlikeholdt i forhold til alder. På denne bygningen må det påregnes kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Vinduer er 2-lags isolerglass fra 2009. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

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





TG 1 **Dører**

Dører består av:
1 stk. teak ytterdør
1 stk. hvit balkongdør
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder. Noe bruksslitasje ble observert.



TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

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



Tilstandsrapport



Utsikt fra balongen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av vinylbelegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Malt betong i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater, hovedsaklig gulv og vegger er skadet og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

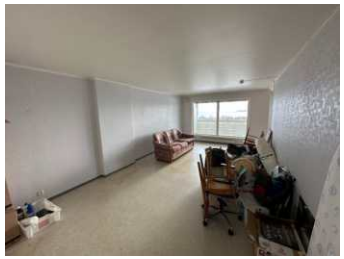
Overflater bør stort sett fornyes, sparkles og males.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Boligen ligger på plan 3 over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Betongtrapp mellom etasjene i fellesarealene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte glatte hvite dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket. Innvendige dører er i brukbar stand, men har en del slitasjemerker.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter fra byggeår. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskbenkebeslag av rustfritt stål. Der var ikke hvitevarer på befaringsdagen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Eldre kjøkkenventilator over komfyrplass, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i kjøkkenbenk.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

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

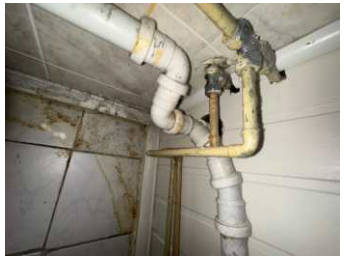
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra CTC på ca 115 liter. Produksjonsår 1993. Plassert i kjøkkenbenk.





TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

EL fordelingsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 7 kurser. Hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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





TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Leilighet i blokk: Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 900 000

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		**1 800 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	188 147
Konklusjon markedsverdi		**1 600 000**

Markedsvurdering

Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad har stått seg bra tross flere renteoppganger og stort volum med boliger i markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønnliveien 13A ,9409 HARSTAD 86 m²	1972	3 sov	25-09-2023	2 325 000	**2 325 000**	208 235	2 533 235	**29 456**
2	Grønnliveien 11B ,9409 HARSTAD 86 m²	1972	3 sov	26-10-2023	2 450 000	**2 250 000**	208 000	2 458 000	**28 581**
3	Grønnliveien 17B ,9409 HARSTAD 116 m²	1972	2 sov	13-03-2024	3 000 000	**3 000 000**	220 424	3 220 424	**27 762**
4	Grønnliveien 9A ,9409 HARSTAD 84 m²	1971	3 sov	31-01-2023	2 300 000	**2 100 000**	218 150	2 318 150	**27 597**
5	Grønnliveien 11B ,9409 HARSTAD 87 m²	1971	3 sov	01-12-2021	2 150 000	**2 150 000**	230 965	2 380 965	**27 367**
6	Grønnliveien 9B ,9409 HARSTAD 87 m²	1972	3 sov	14-09-2023	2 325 000	**2 100 000**	210 341	2 310 341	**26 556**

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

Grunnleie, som består av kommunale avgifter, forsikringspremie, vedlikehold, renhold av fellesareal, brøyting og strøing.	Kr.	43 368
Renter og avdrag på fellesgjeld.	Kr.	22 836
TV og bredbånd	Kr.	7 920
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**74 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i blokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i blokk	Kr.		**2 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 900 000**

Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

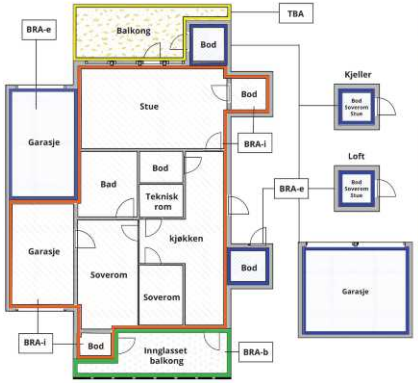
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90			90	9
SUM	**90**				**9**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet.
I tillegg til ovennente areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 5 m². nte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	86	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	54	188		0	11503.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønnliveien 15 B

Hjemmelshaver
Storholtan Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
56/STORHOLTAN BORETTSLAG A/L	859295142	56	Bonord	Breivik Tor-Olav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
56	100	188 147 *18.03.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av et borettslag på solfylte Stangnes, ca. 4 km sør for Harstad sentrum. Beliggende i 2. etasje som gir en praktfull utsikt over Vågsfjorden. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslagets fellestomt er opparbeidet med plenarealer og asfaltert parkeringsplass. Det finnes en oppmerket parkeringsplass til hver leilighet.

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/forskuttering av felleskostnader. Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning
Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Grønnliveien 15 B , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 188
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	18.02.1970		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	18.03.2025		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	25.03.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2025		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	24.03.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	18.03.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	03.09.2020		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 25.03.2025 Hamborg, Gørild Breivik

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

Gørild Breivik Hamborg

Boligen

Grønnliveien 15B
9409 HARSTAD

5503-54/188/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Har ingen kjennskap til eiendommen, bistår eier med salget.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.09.1971, sist endret den 07.10.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn 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) I tillegg har Frelsesarmeen Eiendommer rett til å eie inntil 1.av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Vedtekter for Storholtan borettslag AL, org. nr 859 295 142

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andel nr. 68 har vedlikeholdsplikt for det utvendige arealet som er under tak ved inngangen til andelen. Vedlikeholdsplikten gjelder hele konstruksjonen og bakkeplan. Når styret finner det nødvendig kan styret pålegge at vedlikehold utføres. Styret kan dersom frist for utbedring ikke overholdes, utføre vedlikeholdet og sende regning til andelseier. Andel nr. 68 har eksklusiv bruksrett til nevnte areal.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5-3 Borettslagets forsikring - egenandel
Dersom borettslagets eiendomsforsikring benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvar for å utbedre, dekker andelseier forsikringens egenandel.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

(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).

Vedtekter for Storholtan borettslag AL, org. nr 859 295 142

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter 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
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

§ 1. Alminnelige bestemmelser:

1. Alle som bor eller oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse.
2. Ved oppussing skal det være stille fra kl 19:00. Ellers skal det vises hensyn i forbindelse med helg.
3. Aktiviteter som vaskemaskin, tørketrommel og andre redskaper som kan forstyrre avsluttes før kl.23:00.
4. Det skal ikke være unødig bråk mellom kl.23:00 og 09:00.
5. Brudd på husreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 2. Bruk av fellesrom:

1. Det er ikke tillatt å bruke korridorer, trapper og trapperom til oppbevaring av private gjenstander som, sparker, sykler, barnevogner, fottøy, søppel, m.m.
2. Fellesrom i underetasje er beregnet for plassering av barnevogner, sykler og sparker (ikke motordrevet kjøretøy).
3. Det må søkes til styret om det skulle være ekstraordinære behov for bruk av fellesrom. Det er ikke anledning til å sette andre gjenstander i disse fellesrom.
4. Tilfluktsrommet skal ikke inneholde personlige eiendeler.
5. Barnelek er ikke tillatt i fellesrom, trapper og ganger.
6. Vaktmester har oppsyn med at det er i orden i felles rom, om nødvendig rapportere skriftlig til styret. Vaktmester skal også se til at rengjøringen er tilfredsstillende.

§ 3. Trappevask, parkering og snømåking m.m.:

1. Vasking av trapper og ganger utføres av rengjøringsfirma. Hver enkelt beboer må ta bort matter o.l. for at rengjøringen skal bli best mulig. Viser til oppslag fra rengjøringsfirmaet som henger på informasjonstavla.
2. Rengjøring og vasking av vegger m.m. i trappoppganger og øvrige fellesrom er dugnads arbeid til våren.
3. Inngange vil si det samme som hovedinngang og inngang i underetasjen.
4. Vaktmester rydder bort snø ved inngangene, rundt konteinerne og miljøbygget. Det skal strøs med sand for at vi kan ferdes sikkert ute i det overfor nevnte område.
5. Vaktmester organiserer felles snørydding og gir skriftlig beskjed med oppslag når biler skal flyttes. Dette gjelder også når sanden skal fjernes og det skal spyles.
6. Vaktmester fjerner sand og annet fra mattene ute på trapperepoene.
7. Den enkelte beboer skal holde sin parkeringsplass fri for snø og kjøre bort bilene sine når det er nødvendig etter beskjed fra vaktmester.
8. Der skal finnes 1 parkeringsplass til hver leilighet, øvrige biler parkeres på gjesteparkeringsplassen.
9. Er eieren av bilen borte over lang tid må de selv ordne med flytting av bilen for snørydding.

§ 4. Lufting og tørking av klær:

1. Lufting av leiligheten skal ikke skje ut i felles oppgang.
2. Det skal ikke luftes sengetøy, matter o.l. ut igjennom vinduene, vi bruker altanene til dette.
3. Lufting, banking og risting av matter, sengetøy og klær kan, med alminnelig hensyn til naboer foregå på altanen på mandager og torsdager i mellom kl 09:00 - kl 12:00 og mellom kl 17:00 - 21:00.
4. Vi tørker ikke klær over rekkverket på altanene våre.
5. Spyling av altandekke er ikke tillatt, vi vasker på vanlig måte eller støvsuger.

§ 5. Husdyrhold: (utfyllende ordlyd i forhold til Husreglene av oktober 2008)

Som følge av ny lov av 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag § 5-11 4.ledd, ble det på generalforsamlingen 28. juni 2005 vedtatt nye retningslinjer når det gjelder husdyrhold i Storholtan Borettslag AL.
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan andelseiere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget eller andre.
Før noen anskaffer seg hund må en begrunnet søknad hundehold sendes til styret i borettslaget.
Hundeholdet må på forhånd være godkjent av alle naboene i oppgangen.

Dersom styret innvilger søknaden gjelder følgende for hundeholdet:

1. Innenfor borettslagets område gjelder båndtvang hele året.
2. Eieren er ansvarlig for all skade hunden gjør, det være seg bygning eller uteareal.
3. Lufting av hunden må ikke skje på balkongen.
4. Eieren skal straks fjerne eventuelle ekskrementer etter hunden.
5. Hunden må ikke være til ulempe for andre med aggressiv opptreden, utidig bjeffing eller uling.
6. Skulle dyreholdet forårsake klager om at dyret sjenerer naboer/øvrige beboere ved allergi, bråk, lukt eller på annen måte, forplikter dyreholder straks å fjerne dyret fra sin leilighet dersom en minnelig ordning med klagerne ikke oppnås.
7. Mottar styret klage over eksisterende hundehold og finner at klagen er berettiget, kan styret kreve hunden fjernet.

Retningslinjene ovenfor gjelder også for andelseiere som ønsker å skaffe seg katt, og for husdyr som tas i pensjon for kortere eller lengre tid.

Andelseiere trenger ikke søke styret om å få ha husdyr som holdes innendørs, dvs. hamster, marsvin, kanin, gullfisk o.l.

§ 6. Husholdnings avfall:

1. Ved Storholtan borettslag har vi et system for kildesortering av husholdningsavfall.
2. Matavfall kastes i egne nedbrytbare poser som kastes i plastkonteinerne utenfor miljøbua. Posene fås av vaktmester.
3. Brennbart avfall, glass og metall kastes i egne merkede konteinere.
4. Spesialavfall som løsemiddelprodukter og elektrisk utstyr skal ikke i konteinerne.
5. Ved renovering må beboerne selv få kjørt bort avfall.
6. Spørsmål angående kildesortering ring: 800 30335

§ 7. Bilvask:

1. Bilvask foregår utenfor miljøbua. Slangen rulles opp på plass og plassen ryddes

§ 8. Veggdyr:

1. Kommer det veggdyr eller annet utøy i leiligheta skal det umiddelbart gis beskjed til vaktmester.

§ 9. Parabol:

Samtlige leiligheter i borettslaget har kabel-TV fra Canal Digital.

1. Andelseier som ønsker parabol i tillegg, må sende begrunnet søknad til styret.
2. Dersom søknaden innvilges kan parabol monteres på balkongen, men det er ikke tillatt å bore og/eller skru parabolen fast i balkonggulvet.
3. Parabolen skal ikke monteres på en slik måte at fasaden skjemmes. Den skal heller ikke representerer en fare for helse, miljø og sikkerhet, og ikke være til sjenanse for andre beboer

§ 10 Låsesystem og nøkler:

1. Ny/ekstra nøkkel til leiligheten må bestilles hos borettslagets styreleder eller vaktmester.
2. Andelseier må selv hente og betale nøkkelen hos Låsservice Nor AS i Mercurveien 6.
3. Styret gjør oppmerksom på at når det av en eller annen grunn er nødvendig å skifte ut låser, så skal borettslagets låsesystem benyttes. Dette for at borettslaget ved vannlekkasjer, brann o.l. skal ha mulighet til å låse oss inn i leiligheten.
4. Ta kontakt med borettslagets styreleder eller vaktmester dersom det er behov for å skifte lås.
5. Skifte av lås bekostes i sin helhet av andelseier.

§ 11. Grilling:

1. På grunn av brannfare og miljø hensyn er det ikke tillat å bruke engangsgrill, kullgrill på altanene.
2. Elektrisk eller gassgrill kan brukes.

§ 12. Informasjonsmappen:

1. Til hver leilighet skal der finnes en informasjonsmappe, denne skal til enhver tid oppdateres av beboer, den skal inneholde minimum husregler og borettslagets vedtekter.

§ 13. Våre innganger:

1. Koden til dørtelefonen er det kun beboeren som skal kjenne til. Fungerer den ikke skal styret være behjelpelig med å få dørtelefonen funksjonell igjen.
2. Alminnelig ferdsel over plenene må ikke skje. Motorkjøretøy skal ikke parkeres på plenene.
3. Inngangene i underetasjen skal ikke brukes som hovedinngang.

§ 14. Misligholdelse:

1. Vaktmester plikter å melde vesentlige misligholdelser av husreglene til styret, som treffer passelige foranstaltninger. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslagets styre, kan styret pålegge eieren å selge boligen.

§ 15. Husregler:

1. Styret har ansvaret for å holde husreglene oppdatert.
2. Andelseiere har anledning til å komme med forslag til endring.

Styret i Storholtan Borettslag AL

Innkalling til ordinær generalforsamling i Storholtan Borettslag Al

Tidspunkt: Tirsdag 07.05.2024 kl. 19:00
Sted: Thon Hotel Harstad

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

14.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Storholtan Borettslag Al

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 07.05.2024

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Storholtan Borettslag Al tirsdag 07.05.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Storholtan Borettslag Al

Tidspunkt: Tirsdag 07.05.2024 kl. 19:00
Sted: Thon Hotel Harstad

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

14.04.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Storholtan Borettslag Al

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.04.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 1 332 287 til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Ordinære styrehonorar som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023 var 1G til styreleder og kr. 950,- pr møte til hvert av styremedlemmene. Det var 11 styremøter i styreåret.

I forbindelse med diverse befaringer, møter og prosjekter, har det vært en del ekstraarbeid for styremedlemmene, tallfestet til kr 22 000.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å beholde styrehonoraret vedtatt på GF 2023 til kr 950,- pr møte til hver av styremedlemmene og 1G etter sats pr. 01.05.25 (kr.118 620) til styreleder.

Generalforsamlingen vedtar ekstra møtehonorar til styremedlemmene på kr 22 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.
Styrehonorarene gjelder for styreperioden 2023/2024.

4. VALG

Valgkomitéen forslag ligger vedlagt i innkallingen.

Det er 3 styremedlemmer som er på valg, og dette er:

Steve Arntzen

Marte Morell Aasjord

Jan Lindgren

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer. Forslaget fra valgkomitéen er som følger:

Marte Morell Aasjord

Tina Tollefsen

Jonas E. Martnes

Forslag til vedtak: Marte Morell Aasjord velges til styremedlem for 2 år.

Tina Tollefsen velges til styremedlem for 2 år.

Jonas Ernstsen Martnes velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer, varamedlemmene velges for 1 år av gangen.

Forslag til vedtak: 1. varamedlem Kjell Arne Mikkelsen - velges for 1 år.

2. varamedlem Vibeke Arnesen - velges for 1 år.

3. varamedlem Steve Arntzen - velges for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité, bestående av 3 medlemmer. Sittende valgkomité vil gjerne fortsette hvis generalforsamlingen ønsker det.

Forslag til vedtak: Trond Hakvåg velges som leder av valgkomitè for 1 år.

Renate Dreier - velges for 1 år.

Tom Robin Pedersen - velges for 1 år.

5. Innmeldte saker

Det er ikke kommet noen saker til generalforsamlingen.

Årsmelding 2023 for Storholtan Borettslag Al

Generelle opplysninger

Storholtan Borettslag Al, org.nr.859295142, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 74 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP588904. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

Storholtan Borettslag Al sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Svein M. Gregussen. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr 1 332 287.
Endring i disponible midler i 2023 er kr 451 122.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 4 867 136.

6 andeler er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2 183 333,-. 5 4-roms og 1 2-roms.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Kari Olufsen Yttergård
Nestleder, Steve Arntzen
Styremedlem, Jan Lindgren
Styremedlem, Marte Aasjord
Styremedlem, Erlend Andreassen

Varamedlem, Vibeke Arnesen
Varamedlem, Jorunn Trane
Varamedlem, Kjell-Arne Mikkelsen

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter hvor 30 protokollerte saker har vært behandlet. Styret fikk på plass en vaktmester ordning, som har hatt ansvar for plenklipping, snømåking og annet forfallende arbeid.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

- Utskiftning av brannsentralene
- Kontroll av felles el-anlegg

- Fullservice på plenklipper og snøfreser

I tillegg har vi jobbet med to prosjekter:

- Drenering og overvannsnett
- Lekeplass

Men her har vi møtt på en hindring som står utenfor borettslagets makt å kunne gjøre noe med, og dette dreier seg om det kommunale overvannsnettet. Dette er underdimensjonert, og vi må ha tillatelse fra kommunen for å koble oss på, noe vi ikke vil få pga. at dette.

Plasseringen av kommunen sitt nett er også slik at det kommer i konflikt med vår plassering av lekeplass. Her ser vi på alternative løsninger og håper vi klarer å finne en god løsning på dette.

Dette er årsaken til at vi ikke er kommet i gang med noen av prosjektene, og styret har avgjort at drenering og overvanns prosjektet utgår i dette omgang.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

- Lekeplass, under forutsetning av at vi finner en god løsning på plassering.
- Utskiftning av inngangsdører til leiligheter, i første omgang innhenting av pristilbud for å få et totalt kostnadsbilde.
- El-sjekk av leilighetene.
- Få på plass en ny vaktmester ordning, da den vi har hatt ikke kan fortsette lenger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 815 500	4 815 715	4 497 056	5 048 355
Andre driftsinntekter	2	18 791	8 400	7 900	17 000
Sum inntekter		4 834 291	4 824 115	4 504 956	5 065 355
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	49 728	62 025	65 709	54 500
Styrehonorar	4	157 077	175 000	174 477	157 077
Revisjonshonorar	5	19 800	19 800	20 800	21 000
Forretningsførerhonorar		165 900	165 901	159 828	174 195
Konsulenttjenester	6	20 600	106 825	70 925	9 371
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	47 115	3 090 000	219 161	3 355 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	108 413	30 000	3 806	35 000
Annet vedlikehold	9	190 206	171 000	143 548	150 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	72 186	70 500	60 647	64 000
Kostnader TV/Internett		527 254	549 672	527 884	559 000
Forsikringsskader	11	20 000	0	20 000	0
Forsikring	12	349 658	349 707	327 213	371 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 136 294	1 099 150	1 028 820	1 198 972
Energi og brensel	14	43 086	40 000	30 956	44 000
Andre driftskostnader	15	48 555	40 700	21 483	40 000
Avskrivninger	19	3 106	3 106	4 428	2 589
Sum kostnader		2 958 978	5 973 387	2 879 685	6 236 203
Driftsresultat		1 875 313	-1 149 272	1 625 272	-1 170 848
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	155 934	12 500	59 334	80 000
Finanskostnader	17	698 960	654 602	397 769	751 857
Resultat finansposter		-543 026	-642 102	-338 435	-671 857
OrdinÑrt resultat før skatt		1 332 287	-1 791 374	1 286 837	-1 842 705
¡ rets resultat		1 332 287	-1 791 374	1 286 837	-1 842 705
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 332 287	0	1 286 837	0
Sum disponeringer		1 332 287	0	1 286 837	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 416 014	4 416 014	4 126 639	4 867 136
Periodens resultat		1 332 287	-1 791 374	1 286 837	-1 842 705
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		3 106	3 106	4 428	2 589
Avdrag på lån		-884 271	-839 676	-1 001 890	-829 065
Endring i disponible midler		451 122	-2 627 943	289 375	-2 669 182
Sum disponible midler		4 867 136	1 788 071	4 416 014	2 197 954

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	7 925 223	7 925 223
Andre driftsmidler	19	2 587	5 693
Sum varige anleggsmidler		7 927 810	7 930 916
Sum anleggsmidler		7 927 810	7 930 916
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		34 725	44 223
Forskuddsfakturerte kostnader		9 255	359 613
Kundefordringer		70	70
Fordring finansieringsforetak		5 689	0
Andre fordringer	20	13 864	1 472
Sum fordringer		63 603	405 378
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 871 297	4 107 957
Innestående på skattetrekkskonto		615	0
Sum bankinnskudd og kontanter		4 871 912	4 107 957
Sum omløpsmidler		4 935 516	4 513 335
SUM EIENDELER		12 863 325	12 444 251

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital 01.01		-4 043 679	-5 330 515
Årets endringer i egenkapital		1 332 287	1 286 837
Sum egenkapital 31.12	21	-2 703 992	-4 036 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	14 018 939	14 903 210
Borettsinnskudd	22, 23	1 480 000	1 480 000
Sum langsiktig gjeld		15 498 939	16 383 210
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70	4 276
Leverandørgjeld		14 228	75 250
Skyldig off. myndigheter		1 146	342
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 285	6 709
Påløpne renter		6 770	3 962
Påløpne avdrag	23, 24	7 410	6 327
Annen kortsiktig gjeld		33 469	453
Sum kortsiktig gjeld		68 378	97 319
Sum gjeld		15 567 317	16 480 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 863 325	12 444 251

31.12.23
Storholtan Borettslag Al

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kari Olufsen Ytterg̊rd Styreleder	Erlend Andreassen Styremedlem	Marte Aasjord Styremedlem
Steve Arntzen Styremedlem	Jan Lindgren Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 733 552	2 733 365	2 653 500	2 870 033
Parkeringsleie	38 000	38 400	39 200	38 400
Renter l³ n	654 600	654 602	311 796	751 857
TV - Internett	549 672	549 672	531 912	559 000
Avdrag l³ n	839 676	839 676	960 648	829 065
Sum	4 815 500	4 815 715	4 497 056	5 048 355

Borettslaget best³ r av 74 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter elbillading	18 791	8 400	7 900	17 000
Sum	18 791	8 400	7 900	17 000

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lŋnn	39 364	45 000	46 911	39 000
P³ lŋpte feriepenger	5 284	5 400	6 708	5 500
Arbeidsgiveravgift	4 333	11 220	11 290	10 000
Arbeidsgiveravgift av p³ lŋpte feriepenger	270	0	342	0
Yrkesskadeforsikring	477	405	457	0
Sum	49 728	62 025	65 709	54 500

Boligselskapet har ingen faste ansatte, kun en ansatt p³ timer som utfŋrer forefallende arbeid og vaktmesterjenester.
Boligselskapet er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	157 077	175 000	174 477	157 077
Sum	157 077	175 000	174 477	157 077

Belŋpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	19 800	19 800	20 800	21 000
Sum	19 800	19 800	20 800	21 000

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

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Teknisk r³ dgivning	20 600	106 825	70 925	9 371
Sum	20 600	106 825	70 925	9 371

Bevar HMS ³ rlig lisens kr 6.825. Teknisk r³ dgivning i forbindelse med drenering Bonord kr 13.775.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	13 537	50 000	12 747	15 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	12 041	3 010 000	132 039	3 300 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	21 536	10 000	74 375	30 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	20 000	0	10 000
Sum	47 115	3 090 000	219 161	3 355 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	69 706	20 000	3 806	30 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	38 707	10 000	0	5 000
Sum	108 413	30 000	3 806	35 000

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	58 878	56 000	53 506	62 000
Snnbrnyting og gressklipping	111 719	100 000	77 438	63 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 863	10 000	8 285	15 000
Annet vedlikehold	6 747	5 000	4 319	10 000
Sum	190 206	171 000	143 548	150 000

Annet vedlikehold er kostnader i forbindelse med dugnad.

Note 10 - Lnpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	72 186	52 000	60 647	64 000
Sum	72 186	70 500	60 647	64 000

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	20 000	0
Sum	20 000	0	20 000	0

Borettslaget har hatt to forsikringsskader; en i 2022 og en i 2023, begge oppgjort i 2023, egenandel kr 10.000 pr skadesak.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	349 658	349 707	327 213	371 500
Sum	349 658	349 707	327 213	371 500

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avlnp o.l.	767 613	741 000	692 528	813 700
Eiendoms- og festeavgift	368 681	358 150	336 292	385 272
Sum	1 136 294	1 099 150	1 028 820	1 198 972

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strmmkostnader	43 086	40 000	30 956	44 000
Sum	43 086	40 000	30 956	44 000

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktnjy	10 180	5 000	3 157	2 000
Driftsmateriale	140	0	1 004	1 000
Datautstyr (hardware)	11 250	0	0	0
Kjnjp/lisenser software	0	1 700	1 199	0
Kontorrekvisita	299	3 000	0	5 000
Kurs, reiser, mnjter	1 100	4 500	0	10 000
Elektronisk kommunikasjon	8 096	9 000	7 898	9 000
Porto	0	500	210	1 000
Drivstoff	1 502	1 500	1 240	2 000
Styrekostnader	5 000	0	2 993	0
Kostnader ³ rsmnjte-generalforsamling	2 500	5 500	2 058	3 000
Bank og kortgebyrer	2 014	2 000	1 288	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 759	0	438	0
Kostnader for bomiljntiltak	0	3 000	0	4 000
Andre driftskostnader	2 715	5 000	0	1 000
Sum	48 555	40 700	21 483	40 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	155 934	12 500	59 334	80 000
Sum	155 934	12 500	59 334	80 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	698 920	654 602	397 769	751 857
Andre rentekostnader	40	0	0	0
Sum	698 960	654 602	397 769	751 857

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris inkludert tomt	P³ kostning	Miljnstasjon	P³ kostning	Fellesanlegg uteareal 01-03	P³ kostning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 321 989	42 435	442 420	999 900	233 907	331 440
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 321 989	42 435	442 420	999 900	233 907	331 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnjrt verdi pr.31.12:	4 321 989	42 435	442 420	999 900	233 907	331 440
Anskaffelses³ r :	1975	1995	1999	2001	2003	2004
Antatt levetid i ³ r :						

	Arrondering ved snjppelhus	Handicapdnjr	Brannalarmanleg	Rekkverk	Parkeringsplass	Elbil-lading infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 775	31 025	516 877	56 000	127 713	548 951
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 775	31 025	516 877	56 000	127 713	548 951
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnjrt verdi pr.31.12:	9 775	31 025	516 877	56 000	127 713	548 951
Anskaffelses³ r :	2007	2012	2013	2014	2019	2021
Antatt levetid i ³ r :						

	Parkeringsplass	Rekkverk til trapp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	242 166	20 625
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	242 166	20 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnjrt verdi pr.31.12:	242 166	20 625
Anskaffelses³ r :	2021	2021
Antatt levetid i ³ r :		

Tomt gnr 54/Bnr 188

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

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 19 - Andre driftsmidler

	Gressklipper	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 813	31 062
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 813	31 062
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 813	28 474
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 589
Årets avskrivninger :	0	3 106
Anskaffelses³r :	2012	2014
Antatt levetid i ³r :	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Andre fordringer

Inntekt elbillading 2023 - innbetaling kommet i 2024	8 179
For mye betalt arbeidsgiveravgift	5 685
Sum andre fordringer 31.12.23	13 864

Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-4 043 679	-5 330 515
Årets endringer i egenkapital	1 332 287	1 286 837
Sum egenkapital pr. 31.12.	-2 703 992	-4 036 279

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ være positiv av styret i borettslaget.

Storholtan Borettslag Al - noter

Note

Note 22 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		1 480 000	1 480 000
Sum	23	1 480 000	1 480 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	15 506 349	16 389 537
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	7 925 223	7 925 223

Storholtan Borettslag Al - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

Eventuelle p³ lnpte avdrag p³ l³ n er oppfnrt under kortsiktig gjeld og utgjnr differansen p³ pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l³ nesaldo til l³ negiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Form³ l:	Rnrfornying	Refinansiering l³ n samt vedlikehold	vedlikehold
L³ nenummer:	2019116320	33530	82105705987
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2019	2014
Rentesats:	5.49 %	5.49 %	5.52 %
Betingelser:	Flytende 365/366 over 360	Flytende 365/366 over 360	Flytende 365/366 over 360
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.06.2031	30.09.2029
Opprinnelig l³ nebelnp:	10 000 000	4 400 000	5 350 000
L³ nesaldo 01.01:	9 089 409	3 210 035	2 610 093
Avdrag i perioden:	207 909	328 297	346 982
L³ nesaldo 31.12:	8 881 500	2 881 738	2 263 111

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 2019116320	1	139 573	139 573
	50	127 805	6 390 250
	10	120 744	1 207 440
	8	88 969	711 752
	5	86 498	432 490
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 33530	1	45 287	45 287
	50	41 468	2 073 400
	10	39 177	391 770
	8	28 867	230 936
	5	28 066	140 330
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 82105705987	1	35 565	35 565
	50	32 566	1 628 300
	10	30 767	307 670
	8	22 670	181 360
	5	22 041	110 205

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storholtan Borettslag Al tirsdag 07.05.2024 kl. 19:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
12 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Kari Olufsen Yttergård er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Marte Morell Aasjord valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Trond Hakvåg er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.04.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Steve Arntzen og Erlend Andreassen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 1 332 287 til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Ordinære styrehonorar som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023 var 1G til styreleder og kr. 950,- pr møte til hvert av styremedlemmene. Det var 11 styremøter i styreåret.

I forbindelse med diverse befaringer, møter og prosjekter, har det vært en del ekstraarbeid for styremedlemmene, tallfestet til kr 22 000.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å beholde styrehonoraret vedtatt på GF 2023 til kr 950,- pr møte til hver av styremedlemmene og 1G etter sats pr. 01.05.23 (kr.118 620) til styreleder.

Generalforsamlingen vedtar ekstra møtehonorar til styremedlemmene på kr 22 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.
Styrehonorarene gjelder for styreperioden 2023/2024.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer. Forslaget fra valgkomitéen er som følger:

Marte Morell Aasjord

Tina Tollefsen

Jonas E. Martnes

Vedtak:
Marte Morell Aasjord velges til styremedlem for 2 år.

Tina Tollefsen velges til styremedlem for 2 år.

Jonas Ernstsen Martnes velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer, varamedlemmene velges for 1 år av gangen.

Vedtak:
1. varamedlem Kjell Arne Mikkelsen - velges for 1 år.

2. varamedlem Vibeke Arnesen - velges for 1 år.

3. varamedlem Steve Arntzen - velges for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité, bestående av 3 medlemmer. Sittende valgkomité vil gjerne fortsette hvis generalforsamlingen ønsker det.

Vedtak:
Trond Hakvåg velges som leder av valgkomitè for 1 år.

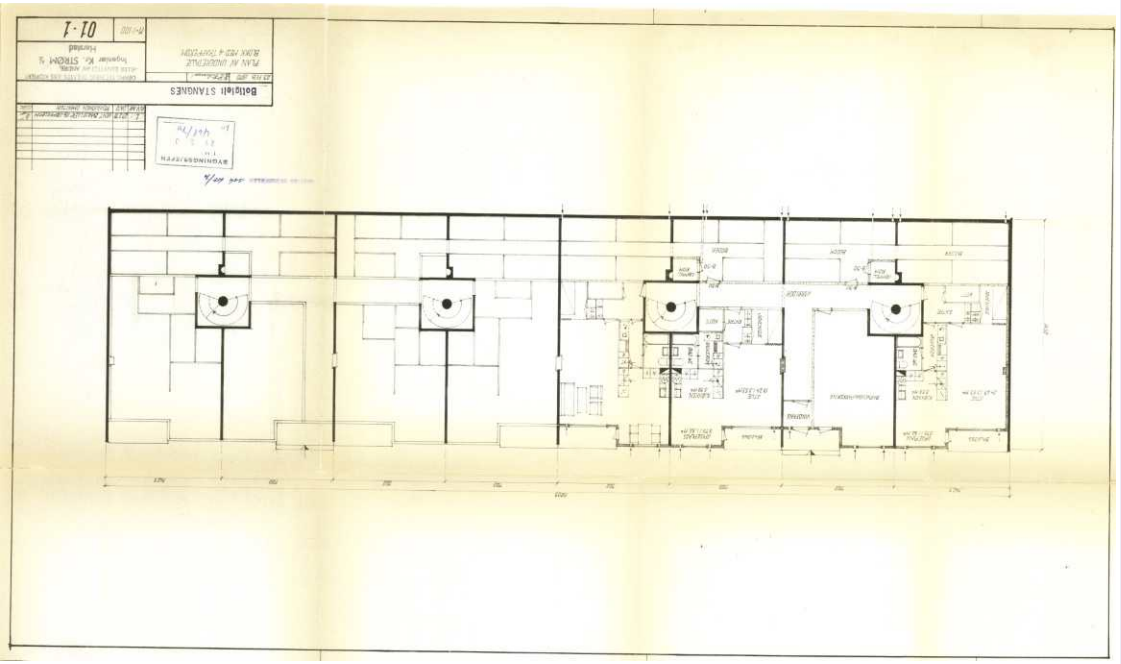
Renate Dreier - velges for 1 år.

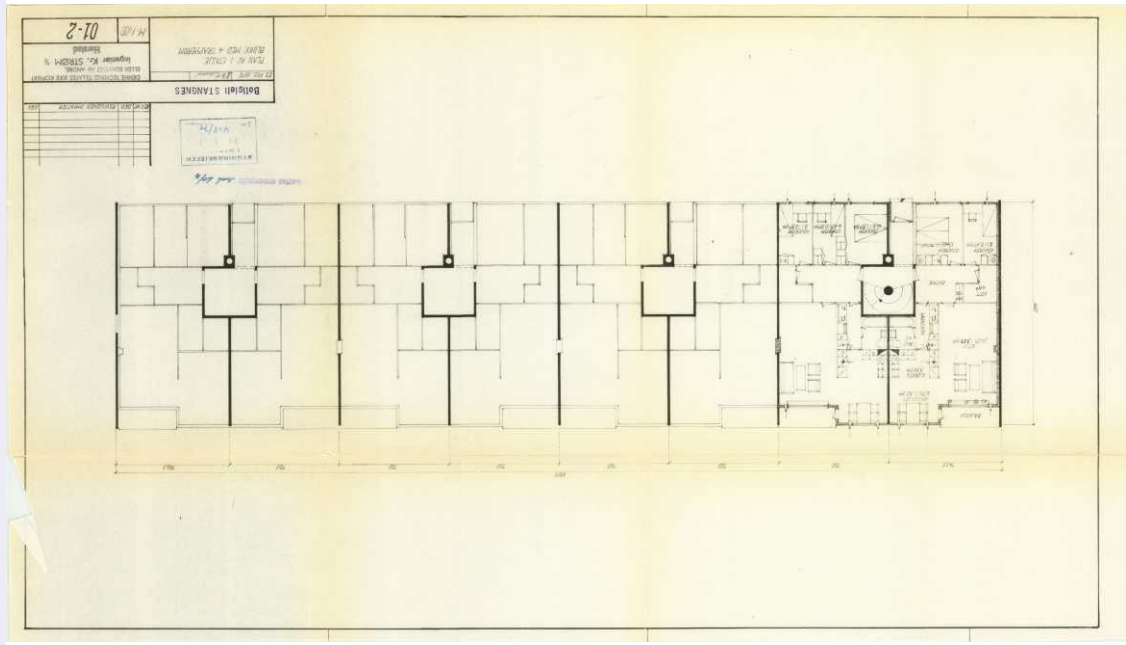
Tom Robin Pedersen - velges for 1 år.

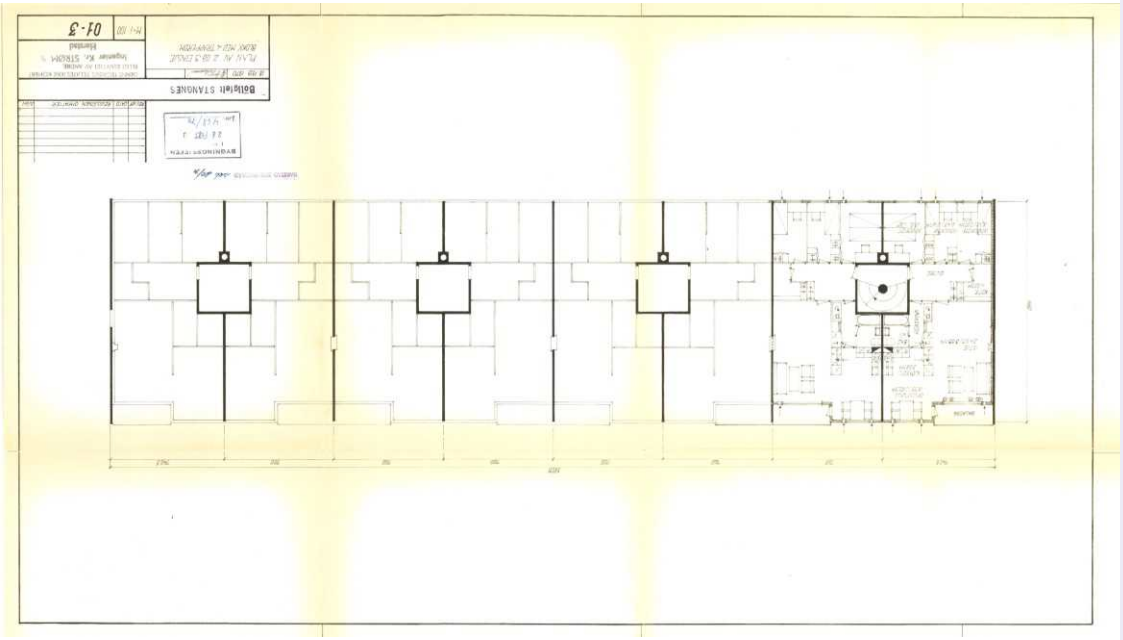
5. Innmeldte saker

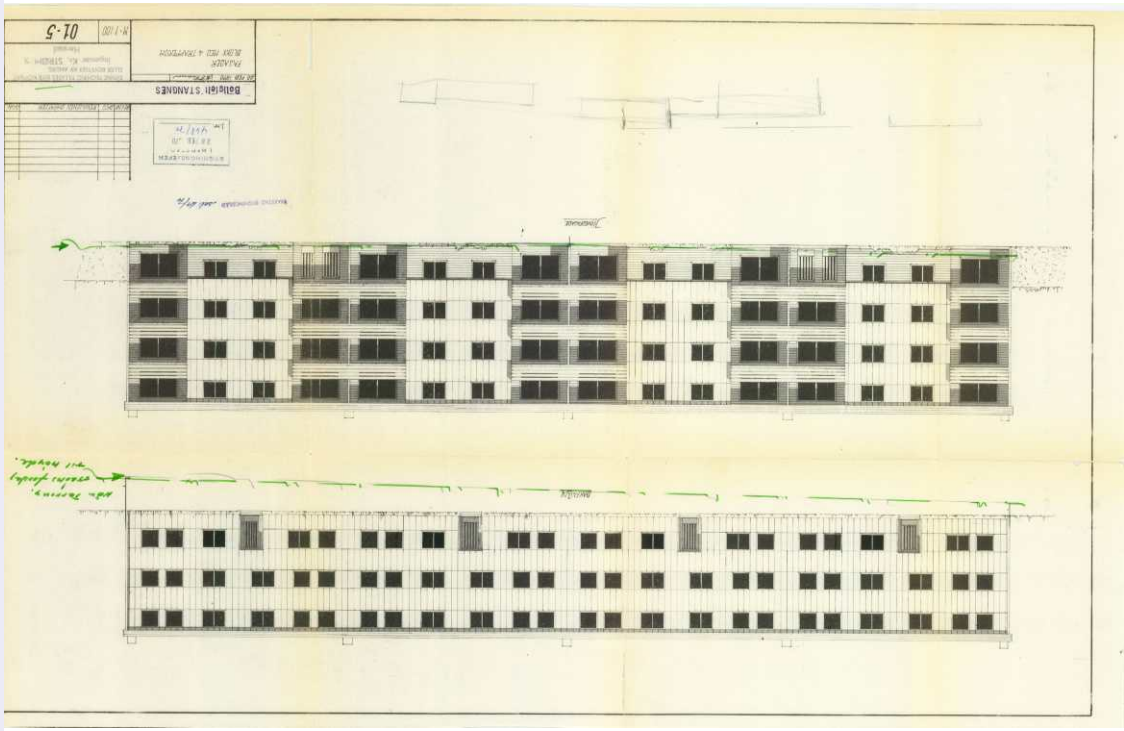
Det er ikke kommet noen saker til generalforsamlingen.

Vedtak:
Ingen innmeldte saker er kommet.


Boligbolig STANGNES
Hagemann Kr. STRØM A/S
Trondheim
PLAN AV OVERSKJÆR
BLOKK NR.4 TOMTEBRØM
01-1


Boligbolig STANGNES
Hagemann Kr. STRØM A/S
Trondheim
PLAN AV 1 ETASJE
BLOKK NR.4 TOMTEBRØM
01-2





Skjema G

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stangnes				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Innredning til daghjem undervi.		13.10.72	dato 13.10.72 sak 372/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Stangnes Daghjem v/ Aksel Nilsen jr.		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Aksel Nilsen		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ing. Kr. Strøm A/S		

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

Harstad den 13.10.72

bygningssjefen

Sendes:

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

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Eftertrykk forbudt

Harstad KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Harstad, den 14.12.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gate 310 nr 15-17

Journalnr. 441

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk

Byggherre Kr Strøm A/S

Byggemelder — " —

Ansvarshavende — " —

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

Ferdigattesten er utstedt i h.t. brev fra Kr. Strøm A/S 14.12.71

bygningssjef

Bl. nr. 25 e.
S.H.B. 2-71. 3000.

Harstad KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Harstad, den 16.7.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Hamnes
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art 4 trappers boligblokk
Byggherre K. Skåre a/s
Byggemelder K. Skåre a/s
Ansvarshavende K. Skåre a/s

Journalnr.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

I henhold til befaring foretatt 16.7.71 gjelder følgende:

Gjerdene på svalene må utbedres.

Det må lages et skille for søppelutkastoppløp.

Avspalt i tilfluktsrom må beskyttes mot vedkommende.

I tilfluktsrommet forøvrig er ikke kontrollert, de ujevnheter dagmingen mangler. Disse må innmeldes.

Bygningssjef

S.H.B. 9-69. 5000

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Grønnlivegen 15b	54/188/		

Tiltakshaver:
Steivor Karlsen
Grønnlivegen 15b
9409 Harstad

Ansvarlig søker:
Access Trappeheiser AS
Postboks 430
2303 Hamar

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art :	**Trappeheis**
Journalnummer :	07/1083/SB
Dato vedtak :	**28.02.2007**
Saksnummer :	**132/07**
Dato sluttkontroll :	07.02.2008
Kontrollansvarlig :	Ansvarlig foretak

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ståle Fosli

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Harstad	13.02.2008	Tronn Pedersen

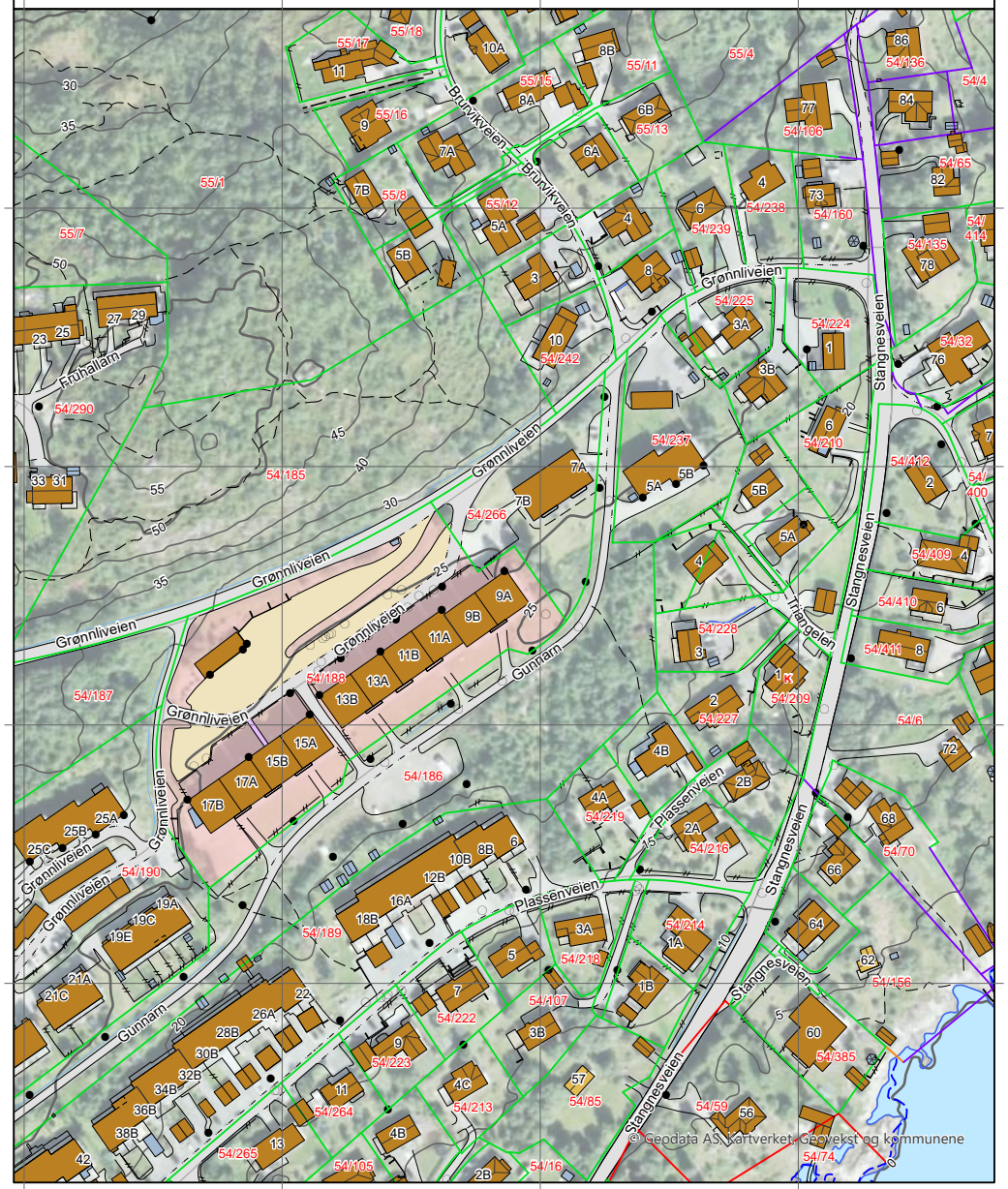
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/188/0/0

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 18.3.2025



0 40 80 m

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

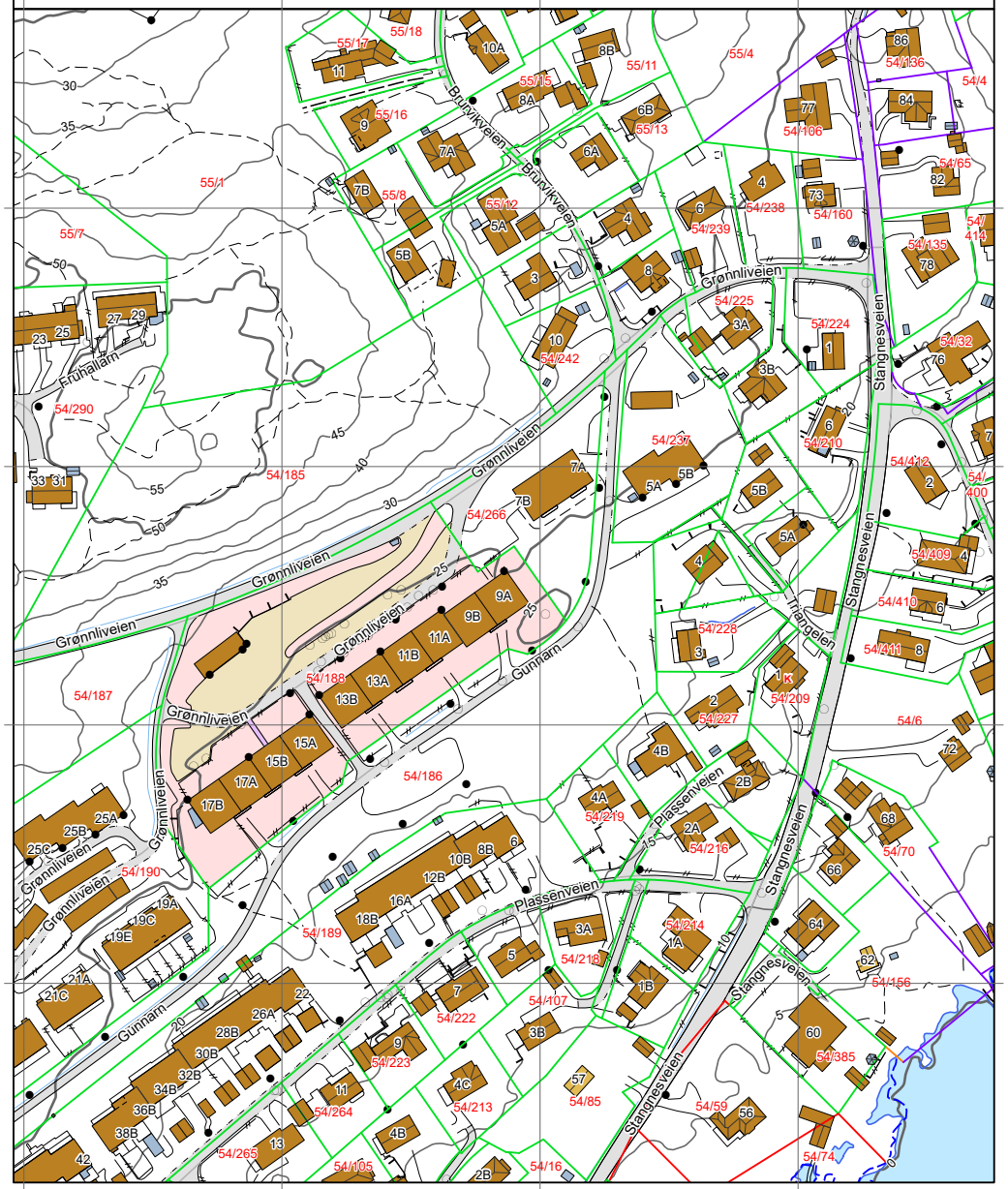
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/188/0/0

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 18.3.2025



0 40 80 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

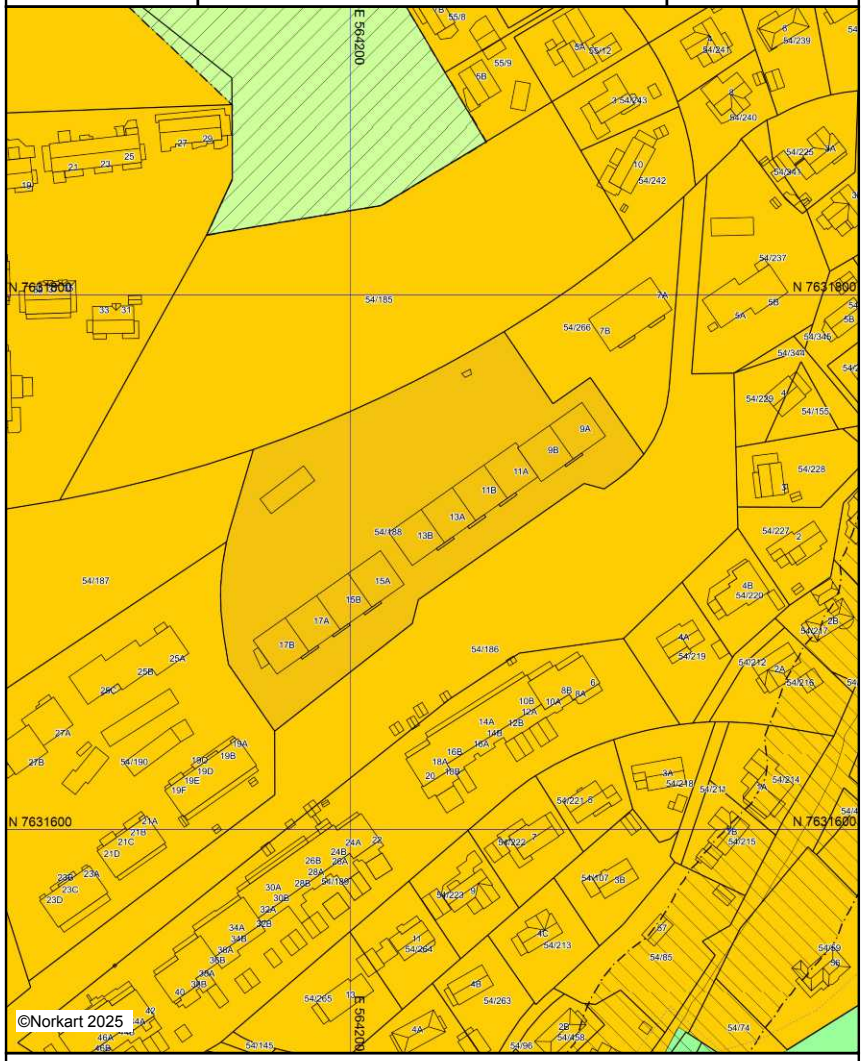
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 54/188
Adresse: Grønnliveien 15B
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N.
- Forsvaret - nåværende

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

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

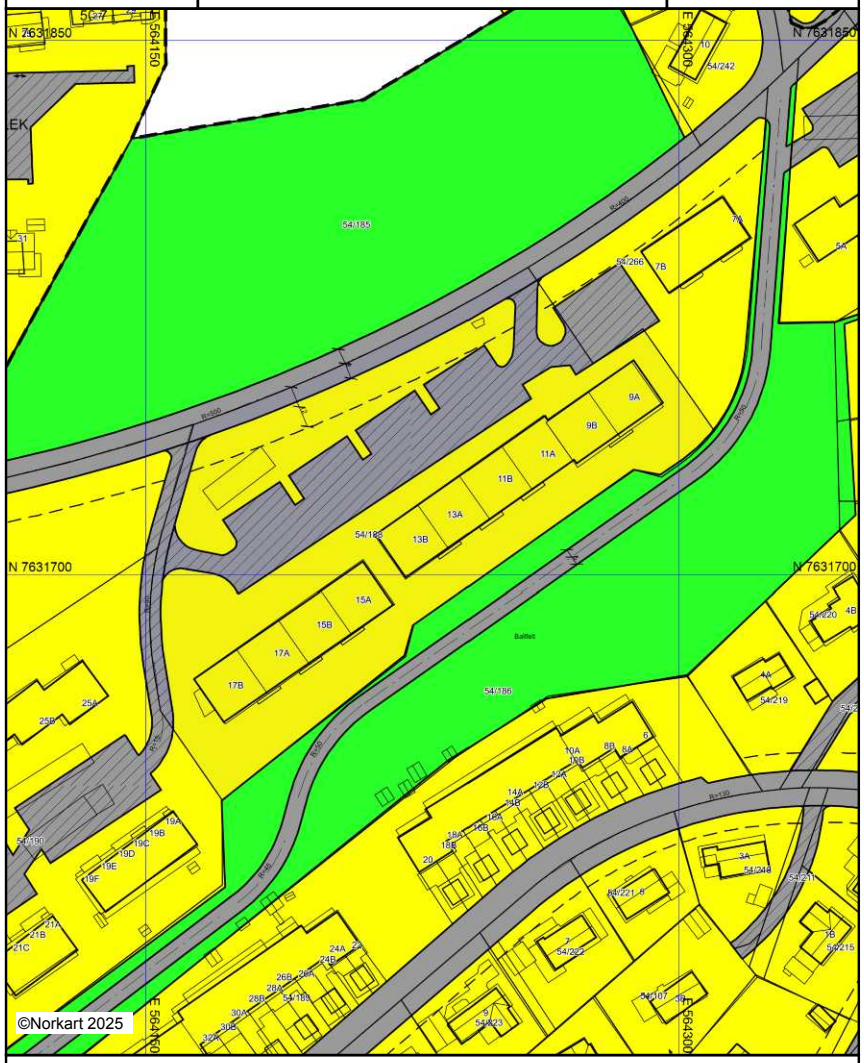
Harstad kommune

Reguleringsplankart

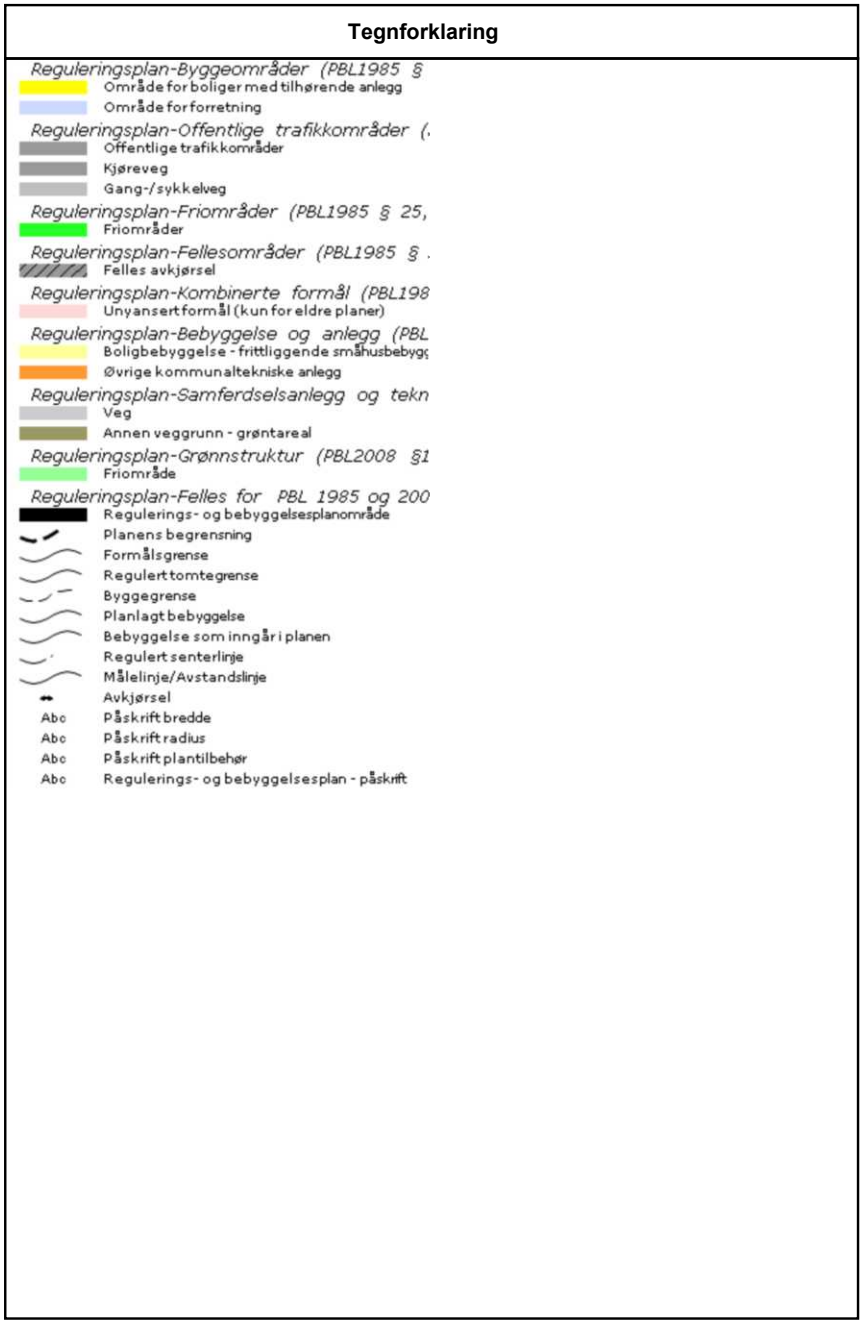
Eiendom: 54/188
Adresse: Grønnliveien 15B
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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



GRØNNLIVEIEN 15B

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stangnes Linje 10, 250, 542	**2 min** 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**42 min**

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.) 45 elever, 3 klasser	**5 min** 0.4 km
Kanebogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 16 klasser	**5 min** 2.2 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 16 klasser	**7 min** 3.8 km
Stangnes skole (8-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	**5 min** 0.5 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**8 min** 0.7 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**10 min** 4.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

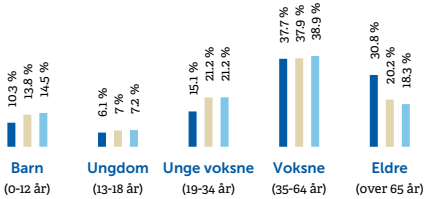
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stagnes nord	807	466
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 .. 108 barn	**16 min** 1.4 km
Kanebo naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	**21 min** 1.8 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år) 115 barn	**21 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås PostNord	**18 min** 1.5 km
Rema 1000 Kanebogen Post i butikk	**19 min** 1.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

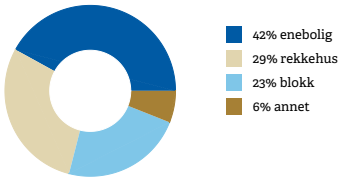
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Stangnes løkkebane Fruhallarn Fotball	**8 min** 0.5 km
Stangnes barneskoles Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
InterPadel Harstad	**17 min**
Feel24 Seljestad	**6 min**

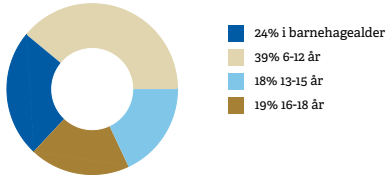
BOLIGMASSE



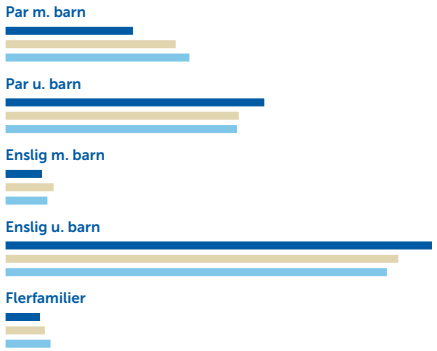
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**19 min**
Apotek 1 Kanebogen	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



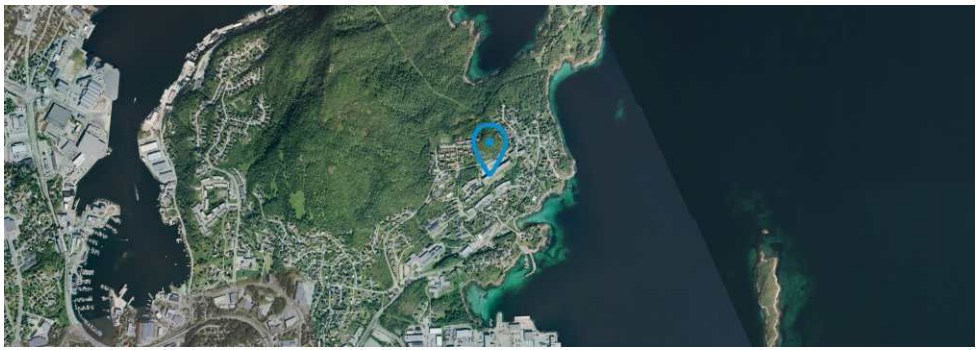
FAMILIESAMMENSETNING

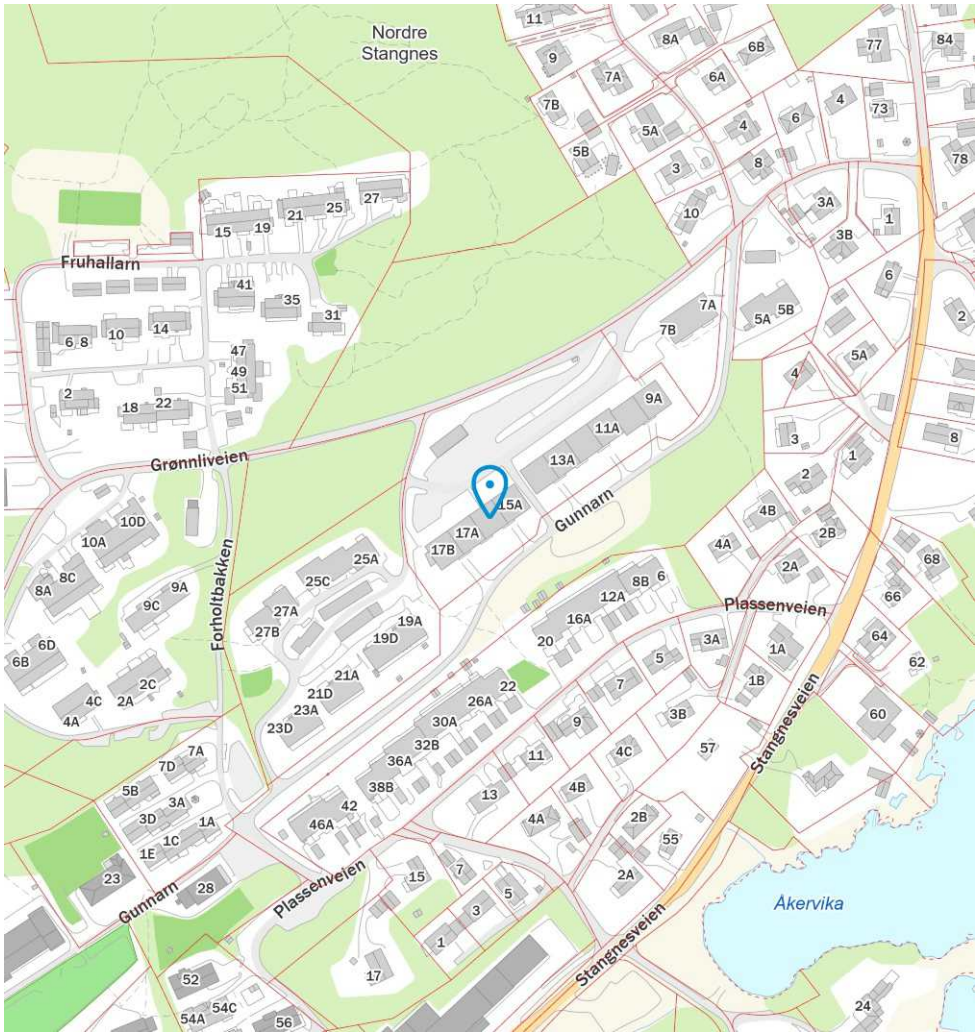


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

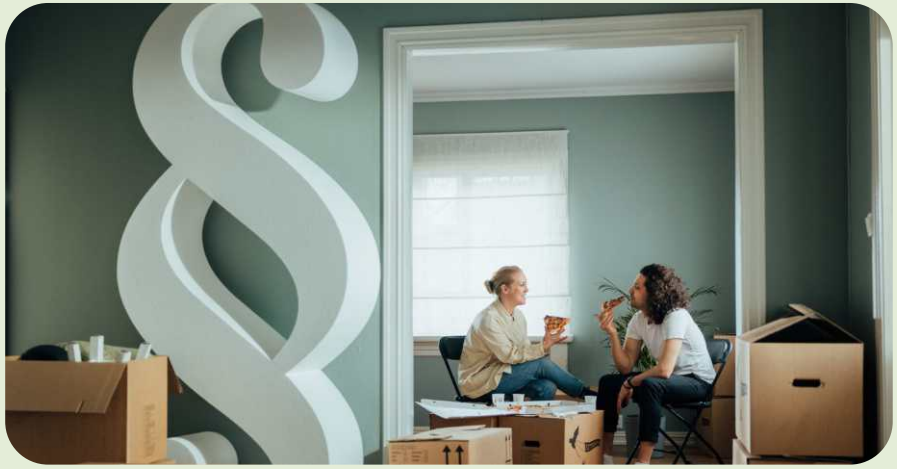
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

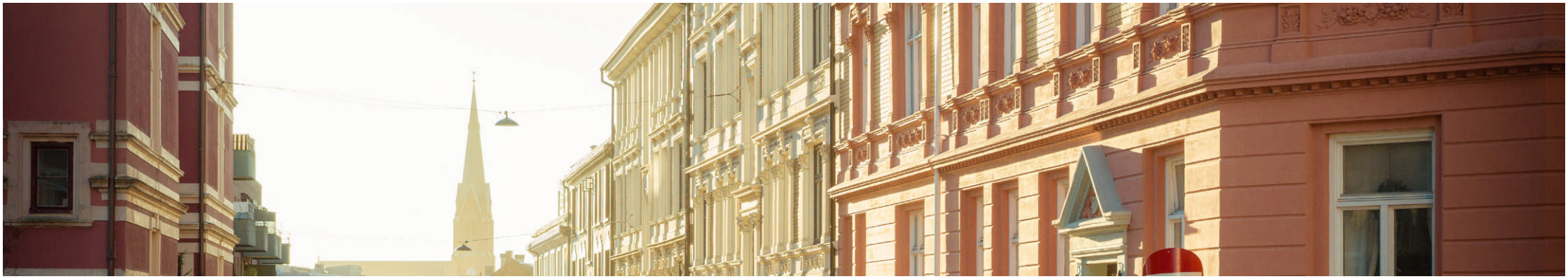
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250048 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Grønnliveien 15 B, 9409 Harstad.
Andelsnr. 56 i Storholtan Borettslag, org.nr. 859295142, Harstad kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3250048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2025

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no