

Velkommen til

Haldsvågsvingen 9, 8370 Leknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haldsvågsvingen 9
8370 Leknes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000,-	**BRA/BRA-i**	86 / 64 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 001 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	372 549,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 373 639,-	**Byggeår**	1988
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 513,-	**Etasje**	1

Energimerke D

Velkommen til Haldsvågsvingen 9 - Presentert av EiendomsMegler1 Lofoten!

En innbydende og trivelig 3-roms med enkel adkomst i første etasje, i et lite og sentrumsnært borettslag. Leiligheten ligger pent til i populære, tilbaketrukne og sentrumsnære omgivelser på Leknes i Lofoten. Her bor man i nærheten av sjøen, marka, kjøpesenter og flyplass for å nevne noe.
Selve leiligheten bærer preg av vedlikehold og oppgraderingen i senere tid, og består av åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn og ny varmepumpe. To gode soverom og et pent baderom med opplegg for vaskemaskin. Utover dette har leiligheten en innvendig bod, egen garasje med el-billader og terrasse med adkomst til felles hage.

Her har man kostnader som blant annet internett- og TV, kommunale avgifter, renovasjon og felles bygningsforsikring, inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velkommen til en trivelig visning!

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!



Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

+47 941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Haldsvågsvingen 9, 8370 Leknes

Registerbetegnelse
Andelsnr. 1 i Halsvågen Borettslag, org.nr. 952370812, VESTVÅGØY kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 372 549,-
Prisantydning	kr	2 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr	372 549,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 373 639,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 380 139,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 513,- pr. mnd.
Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:
- Fellesutgifter: Kroner 6 864,-
- Altibox: Kroner 649,-

Selger opplyser at felleskostnadene økes til kroner 7 749,- fra januar 26.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht, Altibox, styre- og forretningshonorarer, se vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 1 490 197.19,- pr 18-08-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Kr. 1 292 402,- i DNB bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer pr. år.
Rentesats pr.18.08.2025: 5,3 %
Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo pr. 18.08.2025 : kr. 1 292 402,-
Andel av saldo pr. 18.08.2025: kr. 323 100,-
Første termin/avdrag: 30.03.2024
Siste termin: 30.12.2048

Kr. 197 795,- i DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer pr. år.
Rentesats pr. 18.08.2025: 5,3 %
Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo pr. 18.08.2025: kr. 197 795,-
Andel av saldo pr. 18.08.2025: kr. 49 449,-
Første termin/avdrag: 30.06.2025
Siste termin: 31.12.2039

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 1 909,-
- Underskuddet er vesentlig bedre enn i 2023, og dette skyldes i all hovedsak reduserte kostnader til drift/vedlikehold.
Borettslaget budsjetterer i 2025 med et overskudd på kr. 28 211,-
- Overskuddet skyldes i all hovedsak noen lavere kostnader på ulike poster.

Se vedlagt regnskap.

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Ifølge årsmeldingen fra 2024 opplyses det om følgende:
- Det er avholdt 6 styremøter og behandlet 31 saker.
- Ny bordkledning på "stuesiden" er malt, noe gjenstår på sørvegg og blir tatt til våren. Parkeringsarealet er merket for å få et bedre system på parkeringen og det er også etablert gjesteparkering. Det er viktig at andelseierne orienterer gjester om hvor de kan parkere. Dette for å unngå gnisninger med øvrige naboer.
- Det er etablert vannrenne foran garasjene til andel 1 og 3. Dette fordi vann renner inn i disse to garasjene.
- Det er foretatt befaring av bordkledning og konklusjonen er at bordkledningen ved og i inngang er moden for skifte. Mmottatt tilbud fra Lofotsnekkern. Tilbudet er på kr.370.000 inkludert mva og inkludert etterisolering. (Når det gjelder etterisolering så vil det komme tilbakevirkende krav om etterisolering på alle bygg) Sak om skifte av bordkledning vil legges fram for generalforsamlingen til avgjørelse.
- Styret har sagt ja til et eventuelt samarbeid med Blokkan og Solvågen om å etablere en fellesbod for oppbevaring av plastsekker. Det er et gjentakende problem at sekkene settes ut lenge før henting som medfører forsøpling. Det er bedt om tilbud på en enkel bod i forlengelsen av fellesgarasjen ved siden av garasjene til Halsvågen.
- Laget har god likviditet, men ikke nok avsatte midler for å dekke opp nødvendig vedlikehold/utbedringer. Laget har ca kr 150.000 til disposisjon. For å øke lagets disponible midler fant styret det nødvendig å øke felleskostnadene vesentlig, 20.% fra 01.01.25. Felleskostnadene forventes å øke også i kommende år. Det er håp om rentenedgang i året som kommer som vil komme godt med.
- Det har ikke vært eierskifter i perioden, ingen forsikringssaker.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i andel nr. 2.
- Andelseierne bed ta vare på dokumentene til generalforsamlingen. Ved et eventuelt salg av andel etterspør megler disse.

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen med 6 måneders oppsigelsestid.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om 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: 64 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 20 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
I garasje på ca. 22 m2 med el-billader. Samt oppstillingsplass på borettslagets tomt.

Borettslagets eiendom
Gnr. 18, Bnr. 590, VESTVÅGØY kommune.
Tomtestørrelse 830 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen, terrasser og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn
- Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter
- Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold
- Eiendommen ligger i slett terreng.

Byggeår
1988 ifølge selger.

Innhold
Pent vedlikeholdt andelsleilighet i første etasje, med følgende innhold:

1. etasje
BRA-i 64 m²:
- Gang.
- Bod.

- Soverom.
- Soverom 2.
- Bad/vaskerom.
- Stue/kjøkken.

GARASJE
BRA-e 22 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
Leilighet fra 1988 som ligger i første etasje i firemannsboligen i Halsvågen borettslag. Normal standard. Normalt vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold av fellesområder dekkes av felleskostnadene i borettslaget.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående
tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Kjøkken:
- Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
- Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre baderomsplater med folie. Belegg som er pålagt vinyl. Ny innredning, dusjkabinett, toalett og avtrekksvifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater:
- Innvendig er det gulv av laminat.
- Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe. Vedovn montert i stue.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vannledninger:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør:
- Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
- Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstank:
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

Elektrisk anlegg:
- Skjult elektrisk anlegg med nye automatsikringer. Jordkabel
- Montert ujordete stikkontakter.

Branntekniske forhold:
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukker.

Andre forhold:
- Det er installert varmepumpe fra Mitsubishi Electric fra august 2022.

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

TG3 - Utvendig:
Dører:
- Skadet inngangsdør.
Selger opplyser om at denne er fikset av Lofotsnekker høsten 25.

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

TG2 - Utvendig:
Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

TG2 - Innvendig:
Overflater:
- Skadet på laminat i stue/kjøkkendel.

Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2 - Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, Montering og tilkobling av ny WC, tilkobling av ny dusj, servant og vask. Bytte av varmtvannsbereder. 2023. Lofoten Vann og Varme AS.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja, Gjelder garasje: Bordkledning og stendere i yttervegger er fuktskadet på grunn av dårlig drenering.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja, Drenering ved garasje er utbedret. Markussen maskin. 2024.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, Installasjon av varmepumpe. Lofoten Elektro AS. 2022.

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

- Bytte av sikringsskap Legge opp kurs til ny varmepumpe. Lofoten Elektro AS. 2022.
- Installere elbillader Bytte baderomsvifte, tilkobling av belysning på bad. Lofoten Elektro AS. 2023.
- Bytte ut diverse stikk og brytere. Ny belysning på bad og kjøkken. NEK 405 elkontroll med påfølgende utbedring av avvik: Bytte ujordet til jordet stikk i bod. Utbedre skadet kabel til utelys og montere nytt utelys. Bytte sokkel på utvendig kabelskap (felles for borettslaget). Haneseth Lofoten AS. 2025.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja, Tilstandsrapport fra 2021.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja, Fukt i kledning på garasje - som beskrevet tidligere.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja, Utbedring av drenering. Markussen maskin. 2024.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, Etterisolering og skifte av bordkledning på østfasaden. Lofotsnekkern bygg og vedlikehold AS. 2025.

Se vedlagt rapport og egenerklæring.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
- Taktekkingen er av stål. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer fra2012, 2014, 2020 og 2021.

Dører:
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
- Altan oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

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
Boligen ligger flott til i boligområdet Haldsvågen sentralt på Leknes. Samtidig som leiligheten ligger svært sentralt til med kort gangavstand til sentrum av Leknes, har den en rolig og tilbaketrukket beliggenhet. Området består av lavblokker og boliger med flere enheter. Det er ingen gjennomgangstrafikk og rolig boområde.

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
BOLIGBYGG
Boligen har ferdigattest datert 25.10.89.
- Av denne fremkommer det at ventiler samt inspeksjonsluka i mur mangler. Manglene hadde utbedringsfrist til 1.12.89. Megler har ikke ytterligere informasjon rundt dette.
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.

GARASJE
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
- Varmepumpe i stue/kjøkken.
- Vedovn i stue/kjøkken.
- Elektriske panelovner.

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.

Internett- og tv-leverandør

Internett og TV fra Altibox er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert av reguleringsplan 201401 (Sjøkanten boligfelt), hvor 815 kvm er avsatt til boligbebyggelse (B4), 2 kvm til veg (f_SV3) og 11 kvm til veg (f_SV2).

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, hvor den er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende (B71) med KPHensynsonenavn: Bygrense og KPGjennomføring: Krav om felles planlegging.

Se vedlagte kart og bestemmelser.

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

Det er privat vei uten tinglyst veirett.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 408 909,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 635 637,-.

Andel felles formue
kr 74 934,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyansiennitet
2 - Medlemskap i Nobl

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
Petter Jørgensen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5621
Dato: 13.11.1989
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Styreleder: Eva-Karin Busch. Telefon: 957 25 297. E-post: Halsvagen@mittnobl.no

- Borettslaget har ikke ordensregler med bestemmelser om dyrehold.

- Borettslaget består av 4 andeler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Roger Håkonsen i Nordpå takst AS den 09-11-2025.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

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 09.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 27.08.2025
Energiattest
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024 og 2025
Protokoll fra årsmøte for år 2024 og 2025
Bygningstegninger, datert 25.10.1989

Ferdigattest , datert 25.10.1989
Matrikkelrapport,
Grunnkart
Kommuneplan
Reguleringsplan
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, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
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
Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler
Telefon: 941 58 505
E-post: isak.kristoffersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Leknes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 8, 8370 Leknes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø








SIEMENS
SAMSUNG



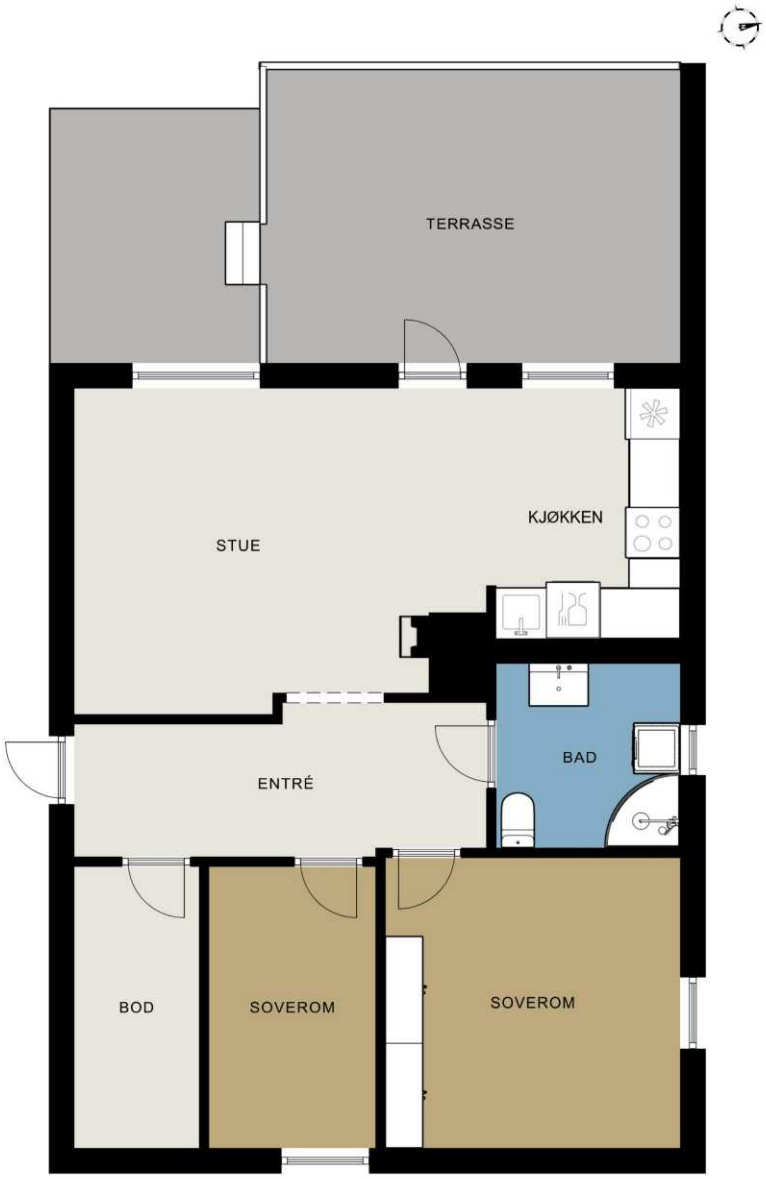





Weber


Weber

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.

bankID SIGNERT 27.08.2025
Jørgensen Petter Mikkelsen

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

Petter Jørgensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haldsvågsvingen 9
8370 LEKNES

1860-18/590/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Lofoten Vann og Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av ny WC, tilkobling av ny dusj, servant og vask. Bytte av varmtvannsbereder.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Gjelder garasje: Bordkledning og stendere i yttervegger er fuktskadet på grunn av dårlig drenering.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Markussen maskin
Beskrivelse av arbeidet: Drenering ved garasje er utbedret.

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Lofoten Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Lofoten Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap Legge opp kurs til ny varmepumpe
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Lofoten Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installere elbillader Bytte baderomsvifte, tilkobling av belysning på bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Haneseth Lofoten AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte ut diverse stikk og brytere. Ny belysning på bad og kjøkken. NEK 405 elkontroll med påfølgende utbedring av avvik: Bytte ujordet til jordet stikk i bod. Utbedre skadet kabel til utelys og montere nytt utelys. Bytte sokkel på utvendig kabelskap (felles for borettslaget)

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport fra 2021

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

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

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

Fukt i kledning på garasje - som beskrevet tidligere

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Markussen maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av drenering

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Lofotsnekkern bygg og vedlikehold AS
   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og skifte av bordkledning på øst-fasaden

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

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
VESTVÅGØY kommune
gnr. 18, bnr. 590
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 09.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14545-1797 **Referansenummer:** OD1434

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Håkonsen

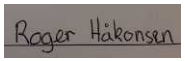
NORDPÅ TAKST

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.

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig



Roger Håkonsen

roger@nordpatakst.no
915 77 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 590
1860 VESTVÅGØY

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 1988 som ligger i første etasje i firemannsboligen i Solvågen borettslag.

utvendig vedlikehold av fellesområder dekkes av felleskostnadene i borettslag

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer fra2012, 2014, 2020 og 2021

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. Vedovn montert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre baderomsplater med folie. Belegg som er pålagt vinyl.
Ny innredning, dusjkabinett, toalett og avtrekksvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Det er installert varmepumpe fra Mitsubishi Electric fra august 2022.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

Skjult elektrisk anlegg med nye automatsikringer. Jordkabel.

Montert ujordete stikkontakter.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i slett terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

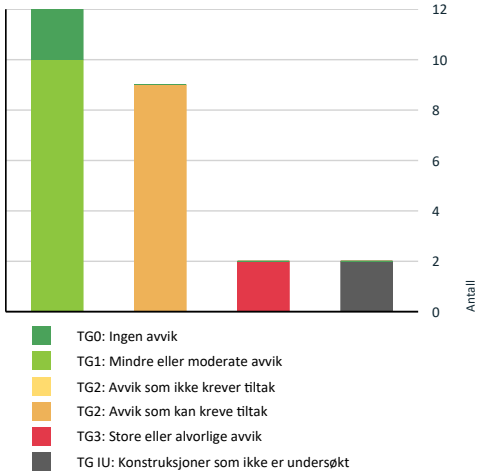
Lovlighet Gå til side

Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 590
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

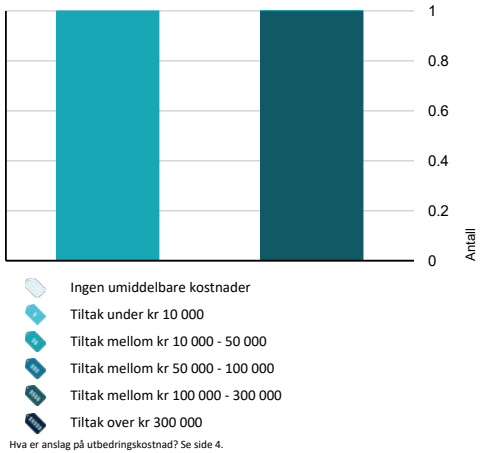
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun oppmåling og enkelt besiktigelse av tilleggsbygg.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi en det som er nevnt i takstdokumentet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og nedløp bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer fra2012, 2014, 2020 og 2021

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skadet inngangsdør.

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

Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 590
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport

Inngangsdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og isolasjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt varmetap, redusert innbruddssikring og forverring av skaden over tid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



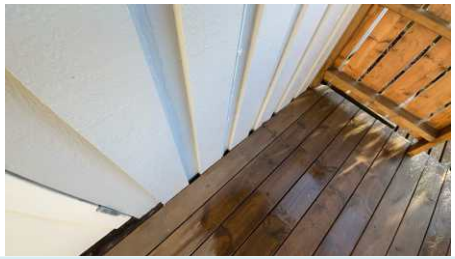
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for råte og redusert levetid på både vegg og balkong.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Skadet på laminat i stue/kjøkkendel

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

Det bør vurderes å utbedre skadene på laminatgulvet i stue/kjøkkendel for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn montert i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Manglende tilgang medfører økt risiko for uoppdagede fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre baderomsplater med folie. Belegg som er pålagt vinyl.
Ny innredning, dusjkabinett, toalett og avtrekksvifte.

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.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 590
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert varmepumpe fra Mitsubishi Electric fra august 2022.



TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.



TG 1 **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.

Skjult elektrisk anlegg med nye automatsikringer. Jordkabel.
Montert ujordete stikkontakter.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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





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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 590
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i slett terreng.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

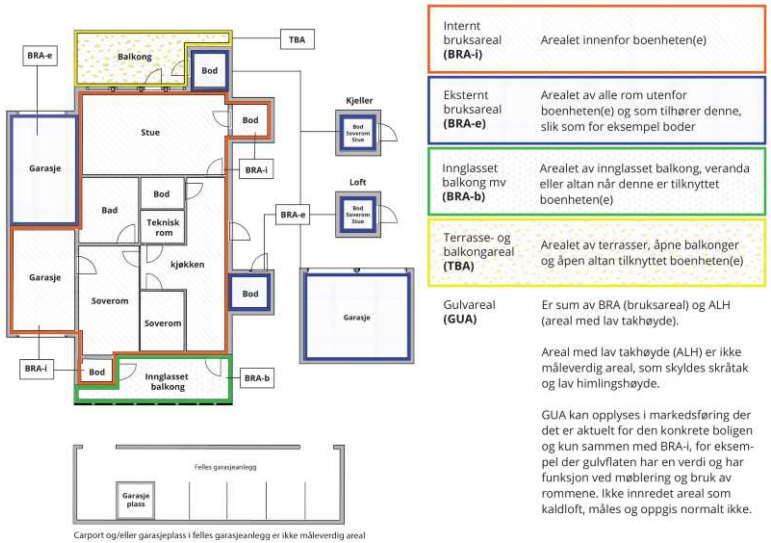
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Haldsvågsvingen 9 , 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 590
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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:

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	64			64	20
SUM	**64**				**20**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Garasje	0	22
Rekkehus	59	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Roger Håkonsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	18	590		0	830.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haldsvågsvingen 9

Hjemmelshaver
Halsvågen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
9/HALSVÅGEN BORETTSLAG	952370812	9	NOBL	Jørgensen Petter Mikkelsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk av tre med stående trekledning

Pulttakkonstruksjon av tre som er tekket med metallplater. Undertak av suplater.

Støpt betonggulv.

Garasjeport i stål.

Innlagt strøm og elektrisk garasjeport.

Vedlikehold må påberegnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.11.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	07.11.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Eier			Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2025	
2	09.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

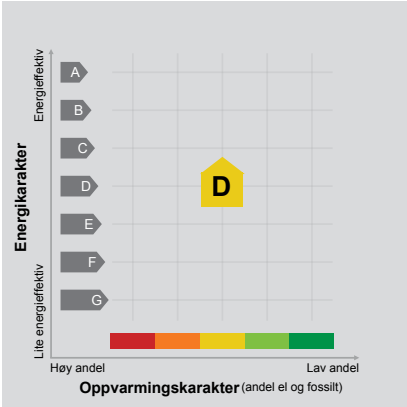
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haldsvågsvingen 9
Postnummer	8370
Sted	LEKNES
Kommunenavn	Vestvågøy
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	590
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11300790
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160968
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 590	**Kommune:**	1860	Vestvågøy
Adresse:				
Veiadresse:	Haldsvågsvingen 9, gatenr 3077 8370 Leknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	306 2	Leknes vest Leknes
Oppdatert:	02.10.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10070501 7802	Buksnes Leknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.11.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	830,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	02.10.2024	Avgiver	1860/18/590	0,0
	Matrikkelført:	02.10.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	15.02.2013	Berørt	1860/18/423	0,0
	Matrikkelført:	15.02.2013	Berørt	1860/18/527	0,0
			Berørt	1860/18/590	0,0
			Berørt	1860/18/612	0,0
			Berørt	1860/18/751	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.09.2011	Avgiver	1860/18/590	0,0
	Matrikkelført:	15.09.2011			
Kartforretning	Forretning:	10.06.2010	Avgiver	1860/18/5	-830,2
	Matrikkelført:	15.02.2013	Berørt	1860/18/423	0,0
			Berørt	1860/18/527	0,0
			Berørt	1860/18/612	0,0
			Berørt	1860/18/751	0,0
			Mottaker	1860/18/590	830,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.11.1989	Avgiver	1860/18/5	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1860/18/590	1 000,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.08.2025 09:34 – Sist oppdatert 18.08.2025 09:34
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haldsvågsvingen 9	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Haldsvågsvingen 9	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Haldsvågsvingen 9	H0201	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Haldsvågsvingen 9	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.11.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	266,0	Igangset.till.:	01.02.1991
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	266,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.02.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	11300790			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		133,0		133,0				
H02	2		133,0		133,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189552831			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	53,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	53,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300070511			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				53,0	53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

(Kommune)

Vestvågøy

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Steinsvik Materiallager A/S 8490 MELBU	Halsvågen Borettslag v/BBL Sjøgt. 10 8000 BODØ

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Leknes	18	590		

Deres søknad	Dato 8.8.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Rekkehus		
Behandling/ vedtak	Teknisk hovedutvalg	Vedtak dato 7.3.89	Saksnr. 38/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Ventiler samt inspeksjonsluke i mur mangler.

Utbedringsfrist: 1.12.89.

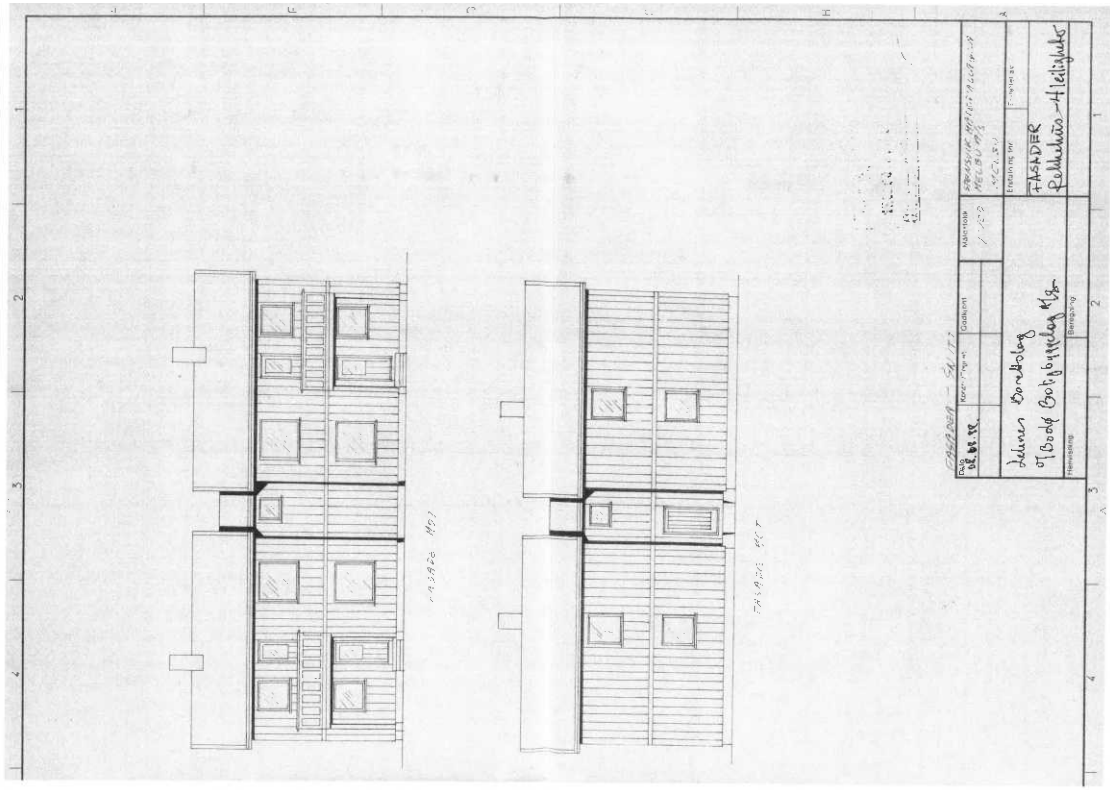
UNDERSKRIFT

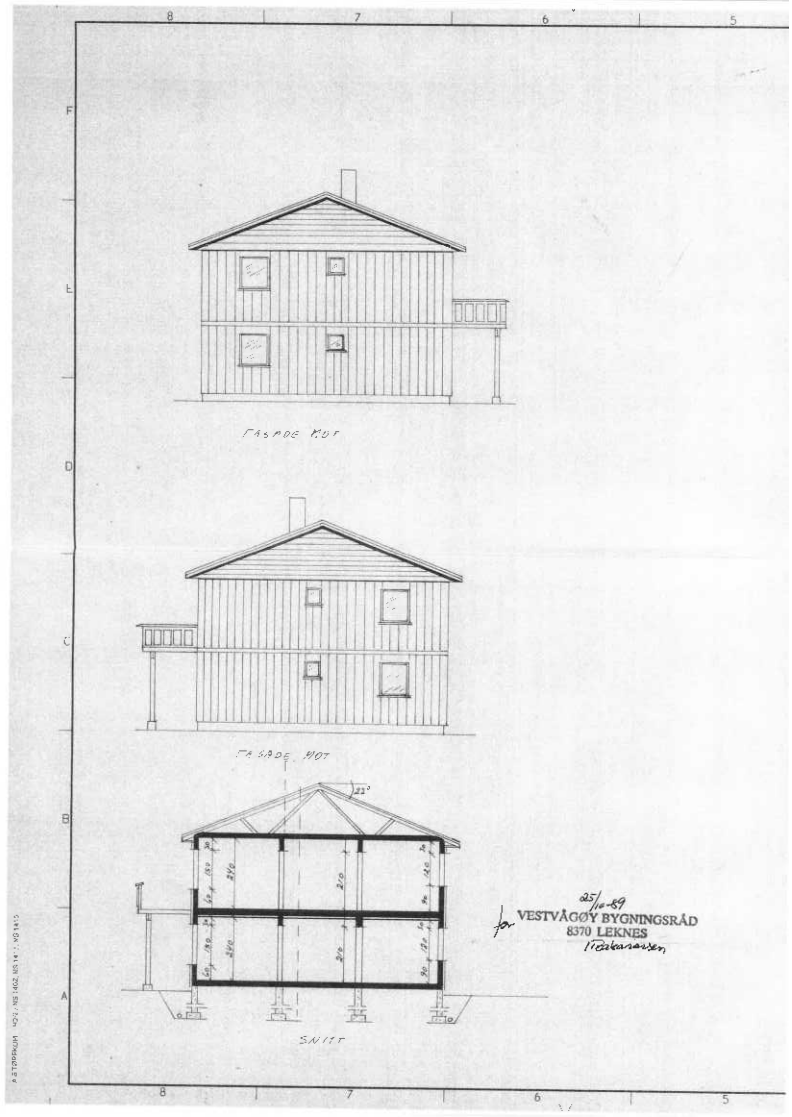
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Leknes	25.10.89	Nils Kaltenborn

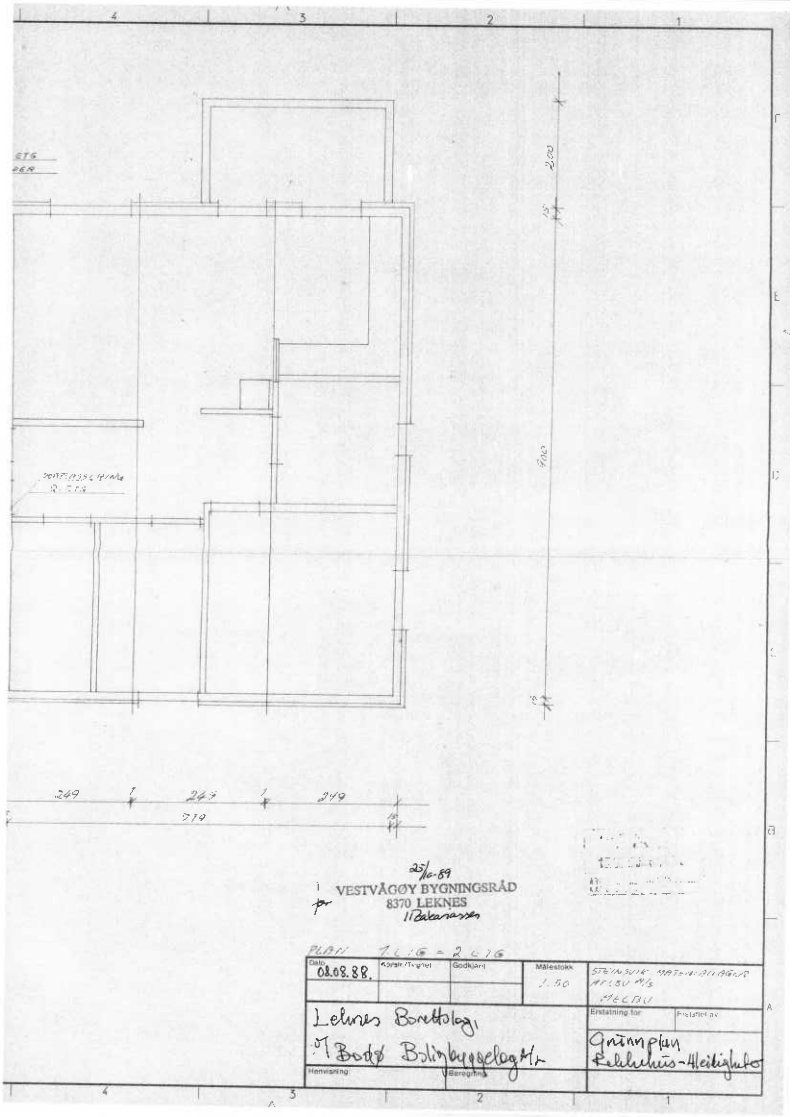
KOPI SENDT

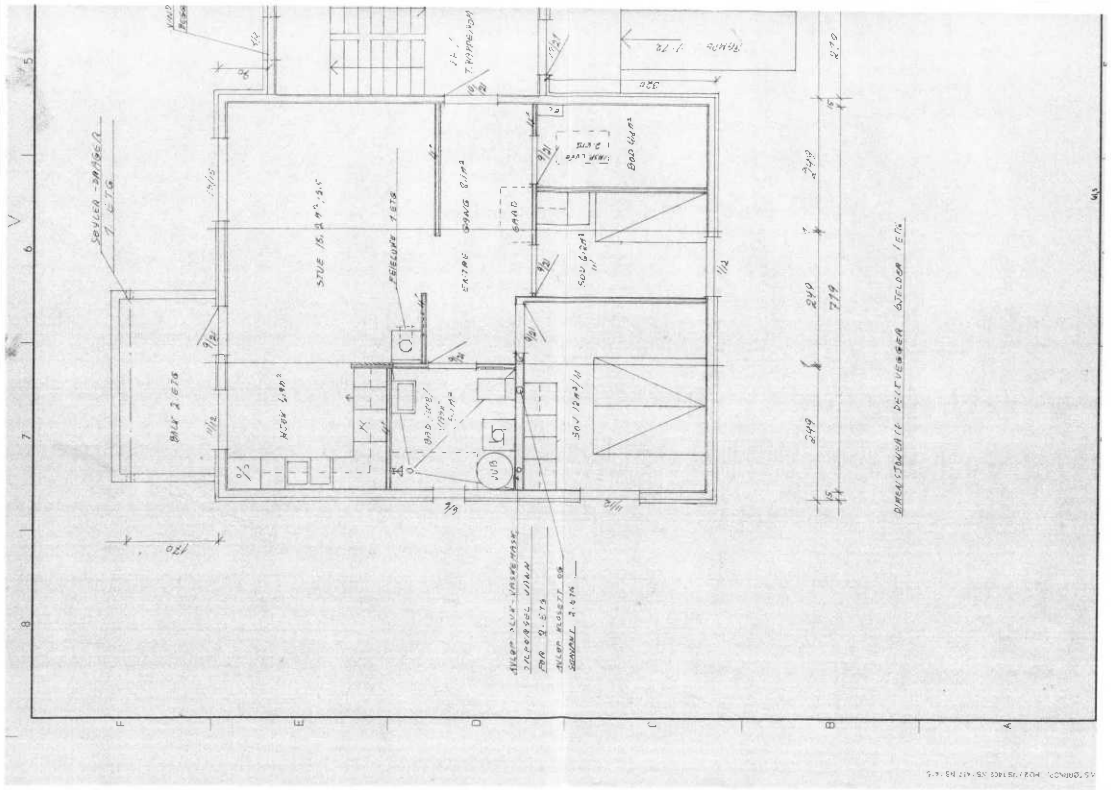
		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	Kurt Rønning, Steinsvik Materiallager, Melbu	
	andre	Alf Lie, Lofot Entreprenør A/S, Leknes	

K-blankett 5139 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87




FASADE ØST
FASADE VEST
SNITT
25/10-89
for VESTVÅGØY BYGNINGSRÅD
8370 LEKNES


25/10-89
for VESTVÅGØY BYGNINGSRÅD
8370 LEKNES
PLAN
Dato 08.08.88.
Målestokk 1:50
Lekvik Boretslag
v/ Bodø Boligbyggelag A/L
Gatenavn Rekkehus-Leilighet



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 18.08.25 Side 1 av 3

Halsvågen Borettslag		Vår ref.:	108/1
Haldsvågsvingen 9		Type:	Tilknyttet Borettslag
8370 LEKNES		Eiere:	Petter Mikkelsen Jørgensen
Organisasjonsnr:	952 370 812	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 493

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 864
Tilleggsytelser:	Altibox	629

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.09.2025 Tot. utg. i kr.: 7 513

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 864
Tilleggsytelser:	Altibox	649

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 372 549 Gjeld siste årsoppg.: 326 460

Klient ajourf. lån: 1 490 197,19 Klient gj. s. årsoppg.: 1 305 843

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367689882, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 18.08.2025: 1 292 402
Andel av saldo: 323 100
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2048)
Flytende rente

Lånenummer: 16369933047, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 18.08.2025: 197 795
Andel av saldo: 49 449
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2039)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eva-Karin Busch
Adresse:	Breidablikk 105
Postnr/-sted:	8370 LEKNES
Telefon:	Mob.: +4795725297
E-post:	Halsvagen@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	332 851	Andre inntekter:	1 419
Annen formue:	74 934	Utgifter:	16 002		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

Halsvågen Borettslag
Haldsvågsvingen 9
8370 LEKNES

Vår ref.: 108/1
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Petter Mikkelsen Jørgensen

Organisasjonsnr: 952 370 812

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1989
Gårds/bruksnr: 18/590
Bygningstype: Småhus
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 930

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring
Polisenr: SP0006015418

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1989	Første innflytting:	01.01.1989	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	56.5
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Totalt bruksareale=266m2

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Boligopplysninger: Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 18.08.25 Side 3 av 3

Halsvågen Borettslag
Haldsvågsvingen 9
8370 LEKNES

Vår ref.: 108/1
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Petter Mikkelsen Jørgensen

Organisasjonsnr: 952 370 812

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

VEDTEKTER

for **Halsvågen Borettslag** org nr 952 370 812

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 04. oktober 2004, sist endret 28.03.2011, 21.02.2022 sist endret 27.02.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Halsvågen 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

(1) Borettslaget ligger i Vestvågøy kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. 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, 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsbereder, 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.

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 2 varamedlemmer. Halsvågen Borettslag har rett til 1 styremedlem og første varamedlem. Blokkan Borettslag har rett til 4 medlemmer og 2.dre. varamedlem.

(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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Varmepumper

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret montere varmepumpe i tilknytning sin andel. Søknad til styret må inneholde forslag til plassering og merke på varmepumpe med støyvurdering. Vurdering skal gjøres av faglært varmepumpeinstallatør, og vedlegges søknad til styret. Installasjon gjøres med følgende forutsetninger.

(2) Andelseier må selv bekoste innkjøp og fremtidig vedlikehold av varmepumpene. Vedlikeholdsplikten følger andelen ved eierskifte.

(3) Montering skal skje av faglært varmepumpeinstallatør for å sikre riktig utførelse. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

(4) Eventuelle skader på fasader som følge av varmepumpen kan måtte utbedres av andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier og demontere varmepumpen ved vedlikehold av fasaden.

(6) Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier. Vedtektsendring enstemmig vedtatt

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Halsvågen Borettslag

Tirsdag 27.02.2024, kl. 16:00 Sted: Hos Randi

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Godtgjørelse vedtatt for 2023:

Kr. 3.600 til hver av styremedlemmene og kr. 8.200,- til styrets leder

Generalforsamlingen bes vedta godtgjørelse for 2024 som utbetales i januar 2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Randi Eline Thuv
Styremedlem, Petter Mikkelsen Jørgensen
Varamedlem, Ane Trulsen
Varamedlem, Brynjar Edvardsen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Generalforsamlingen foreslo:

5.2 Valg av varamedlem

5.3 Valg av varamedlem

6. INNKOMNE SAKER

6.1

6.1 SAK FRA STYRET - VEDTEKTSENDRING VEDRØRENDE INNSTALLASJON AV VARMEPUMPER

Det har kommet ønske fra andelseier om å montere varmepumper i tilknytning til sin andel. For å regulere ansvarsforholdet foreslår styret at vi legger inn et nytt punkt i vedtektene til borettslaget som omfatter dette.

Forslag til vedtak:

12 – Varmepumper

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret montere varmepumpe i tilknytning sin andel. Søknad til styret må inneholde forslag til plassering og merke på varmepumpe med støyvurdering. Vurdering skal gjøres av faglært varmepumpeinstallatør, og vedlegges søknad til styret. Installasjon gjøres med følgende forutsetninger.

(2) Andelseier må selv bekoste innkjøp og fremtidig vedlikehold av varmepumpene .Vedlikeholdsplikten følger andelen ved eierskifte.

(3) Montering skal skje av faglært varmepumpeinstallatør for å sikre riktig utførelse. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

(4) Eventuelle skader på fasader som følge av varmepumpen kan måtte utbedres av andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier og demontere varmepumpen ved vedlikehold av fasaden.

(6) Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.

Forslag til vedtak: 12 – Varmepumper

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret montere varmepumpe i tilknytning sin andel. Søknad til styret må inneholde forslag til plassering og merke på varmepumpe med støyvurdering. Vurdering skal gjøres av faglært varmepumpeinstallatør, og vedlegges søknad til styret. Installasjon gjøres med følgende forutsetninger.

(2) Andelseier må selv bekoste innkjøp og fremtidig vedlikehold av varmepumpene .Vedlikeholdsplikten følger andelen ved eierskifte.

(3) Montering skal skje av faglært varmepumpeinstallatør for å sikre riktig utførelse. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

(4) Eventuelle skader på fasader som følge av varmepumpen kan måtte utbedres av andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier og demontere varmepumpen ved vedlikehold av fasaden.

(6) Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46 (2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Halsvågen Borettslag

Organisasjonsnummer: 952370812

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 4

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Vestvågøy kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Randi Eline Thuv
Styremedlem, Petter Mikkelsen Jørgensen
Varamedlem, Ane Trulsen
Varamedlem, Brynjar Edvardsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det er avholdt 4 styremøter og behandlet 27 saker siste år.
Dugnader, felles tiltak: Ingen dugnad gjennomført, en planlagt som ikke ble noe av.
Vedlikeholdsarbeid: I 2023 ble de sto siste verandaene utbedret og utvidet.

Det er videre foretatt fjerning av store trær.

Styret foretok en befaring av laget og det er behov for utbedring av bordkledning både på boligdelen og garasjene. Dette arbeidet vil starte i 2024 hvor det som er mest prekært tas i 2024. Styret tar sikte på å ta dette over flere år.

Med bakgrunn i lagets anstrengte økonomi ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i september hvor det ble vedtatt å refinansiere eksisterende lån og øke lånet med kr. 350.000,-.

Felleskostnadene ble økt fra 01. januar 2024 med 10%. Dette med bakgrunn i renteøkninger og prisvekst siste år.

Eierskifter i perioden: Det har ikke vært eierskifter siste året.

Laget har ikke hatt forsikringsskader i året som gikk.

Andelseierne bes ta vare på dokumentene til generalforsamlingen. Ved et eventuelt salg av andel etterspør megler disse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2024

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		400	400
Annen egenkapital		513 133	691 714
Sum egenkapital	**13**	**513 533**	**692 114**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Sparebank1	14	0	1 007 636
Dnb	14	1 331 408	0
Påløpt avdrag langsiktig gjeld periodisert		0	-3 880
Borettsinnskudd	15	904 307	904 307
Sum langsiktig gjeld		**2 235 715**	**1 908 063**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	50
Leverandørgjeld		86 717	19 333
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		1 208	17
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		612	312
Påløpne renter		590	3 931
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	3 880
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		5 799	0
Sum kortsiktig gjeld		**94 925**	**27 523**
Sum gjeld		**2 330 640**	**1 935 585**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 844 174**	**2 627 700**
Pantestillelser	16	2 235 715	1 911 943

Sted: Helens, dato: 13.02.24

Eva-Karin Busch
Styreleder

Petter Mikkelsen Jørgensen
Styremedlem

Randi Eline Thuv
Styremedlem

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		249 600	235 200	249 600	274 560
TV/Internett		28 752	24 816	28 752	28 752
SUM INNTEKTER		**278 352**	**260 016**	**278 352**	**303 312**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	7 735	4 309	765	786
Styrehonorar	2	15 400	15 000	15 000	15 400
Kontingent	3	1 400	1 400	0	1 400
Revisjonshonorar	4	4 625	8 125	8 600	4 810
Forretningsførerhonorar		14 832	14 400	14 832	15 351
Løpende kontrakter	5	54 298	55 663	48 752	48 752
Andre honorar og innleide tjenester	6	0	11 830	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	217 514	162 639	226 000	156 000
Forsikring	8	17 722	19 167	19 350	21 458
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	60 773	49 792	52 885	63 279
Energi		800	800	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	10	3 502	3 375	3 000	2 100
Tap på fordringer		0	4 886	0	0
SUM KOSTNADER		**398 601**	**351 387**	**390 184**	**330 336**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-120 249**	**-91 371**	**-111 832**	**-27 024**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		5 675	2 098	0	0
Rentekostnader		64 007	32 933	52 014	79 333
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-58 332**	**-30 835**	**-52 014**	**-79 333**
ÅRSRESULTAT		**-178 581**	**-122 206**	**-163 846**	**-106 357**

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	2 271 977	2 271 977
Rehabilitering	11	178 125	178 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 450 102**	**2 450 102**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt Forsikring		22 108	17 722
Kundefordringer		5 799	5 417
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	366 165	154 459
Sum omløpsmidler		**394 072**	**177 598**
SUM EIENDELER		**2 844 174**	**2 627 700**

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	**153 955**	**317 233**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-178 581	-122 206
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	323 772	-41 072
Ikke forfalte avdrag	0	-3 880
B. Årets endringer disponible midler	**149 071**	**-167 158**
C. Disponible midler UB	**299 146**	**150 075**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	394 072	177 598
- Kortsiktig gjeld	-94 925	-27 523
Disponible midler	**299 146**	**150 075**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelønn	0	3 060
5020 Feriepenger	612	312
5050 Honorar	6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 091	921
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	31	16
Sum	**7 735**	**4 309**

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

Noter 108 Halsvågen Borettslag org.nr. 952370812

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	15 400	15 000
Sum	**15 400**	**15 000**

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	1 400	1 400
Sum	**1 400**	**1 400**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	4 625	8 125
Sum	**4 625**	**8 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 268	23 911	20 000	20 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	278	3 000	0	0
6780 Kabel-tv/internett	28 752	26 356	28 752	28 752
Sum	54 298	55 663	48 752	48 752

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6790 Annen fremmed tjeneste	0	11 830
Sum	**0**	**11 830**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	178	18 300
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	216 051	143 514

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 286	825
Sum	**217 514**	**162 639**

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

Noter 108 Halsvågen Borettslag org.nr. 952370812

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	17 722	19 167
Sum	**17 722**	**19 167**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	22 557	17 238	18 965	22 557
6320 Renovasjon	19 608	17 964	19 080	21 372
7760 Eiendomsskatt	18 608	14 591	14 840	19 350
Sum	60 773	49 792	52 885	63 279

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	749	499
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	20
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	305	0
6890 Annen kontorkostnad	588	566
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	58	171
7420 Gave, fradragsberettiget	1 000	1 200
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	32
7770 Bank og kortgebyrer	112	11
7772 Andre gebyrer	150	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	540	-673
8126 Gebyr	0	1 550
Sum	**3 502**	**3 375**

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1989	2 248 707
Rehabilitering / påkostning 2004	23 270
Rehabilitering/påkostning 2020	178 125
Bokført verdi pr. 01.01.	2 450 102
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**2 450 102**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	365 128	154 459
1930 ANNET BANKINNSKUDD	166	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	870	0
Sum	**366 165**	**154 459**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 13 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	400	400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	691 714	813 920
Årets resultat	-178 581	-122 206
Egenkapital pr. 31.12	**513 533**	**692 114**

Note 14 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Sparebank1 Nord-Norge**
Formål:	Refinansiering og låneopptak	Byggning
Lånenummer:	**16367689882**	**45408195156**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011
Rentesats:	5.39 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.08.2048	13.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 340 000	1 048 708
Lånesaldo 01.01:	0	1 007 636
Avdrag i perioden:	8 592	1 007 636
Opptak i perioden:	1 340 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 331 408**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 186 827	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	332 852	1 331 408

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 1.186.827,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Noter 108 Halsvågen Borettslag org.nr. 952370812

Note 15 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	904 307
Sum	**904 307**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 2.235.715,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 2.450.102,-

Halsvågen Borettslag

KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Halsvågen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Halsvågen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Halsvågen Borettslag tirsdag 27.02.2024 kl. 16:00 - Hos Randi .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Eva-Karin
Eva-Karin Busch ble foreslått og valgt som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent:

Eva-Karin Busch ble foreslått og valgt som sekretær

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Brynjar Edvardsen ble foreslått og valgt til å signere protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 3
Stemmeberettigede tilstede: 3
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 3

Tilstede fra Nobl: Ingen

Andre: Eva-Karin Busch

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering enstemmig

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Avstemming:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

Enstemmig

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Godtgjørelse vedtatt for 2023:

Kr. 3.600 til hver av styremedlemmene og kr. 8.200,- til styrets leder

Generalforsamlingen bes vedta godtgjørelse for 2024 som utbetales i januar 2025

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. 15900

Vedtak kr.: 15900, fordelt slik: 3750 til hver av styremedlemmene og kr. 8400 til styrets le4der
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024 og utbetales i januar 2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Eva-Karin Busch ble foreslått for 2 år

Vedtak:

Vedtak: Eva-Karin Busch velges som styreleder for 2 år enstemmig

5.2 Valg av varamedlem

Brynjar Edvardsen ble foreslått

Vedtak:
Vedtak: Brynjar Edvardsen ble enstemmig valgt

5.3 Valg av varamedlem

Ane Trulsen ble foreslått som varamedlem

Vedtak:

Vedtak: Ane Trulsen ble valgt som varamedlem enstemmig

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Eva-Karin Busch 2024 2

Styremedlem: Petter Jørgensen 2023 2

Styremedlem: Randi Thuv 2023 2

Varamedlem: Brynjar Edvardsen 2024 1

Varamedlem: Ane Trulsen 2024 1

6. INNKOMNE SAKER

6.1

6.1 SAK FRA STYRET - VEDTEKTSENDRING VEDRØRENDE INNSTALLASJON AV VARMEPUMPER

Det har kommet ønske fra andelseier om å montere varmepumper i tilknytning til sin andel. For å regulere ansvarsforholdet foreslår styret at vi legger inn et nytt punkt i vedtektene til borettslaget som omfatter dette.

Vedtak:

12 – Varmepumper

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret montere varmepumpe i tilknytning sin andel. Søknad til styret må inneholde forslag til plassering og merke på varmepumpe med støyvurdering. Vurdering skal gjøres av faglært varmepumpeinstallatør, og vedlegges søknad til styret. Installasjon gjøres med følgende forutsetninger.

(2) Andelseier må selv bekoste innkjøp og fremtidig vedlikehold av varmepumpene .Vedlikeholdsplikten følger andelen ved eierskifte.

(3) Montering skal skje av faglært varmepumpeinstallatør for å sikre riktig utførelse. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

(4) Eventuelle skader på fasader som følge av varmepumpen kan måtte utbedres av andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier og demontere varmepumpen ved vedlikehold av fasaden.

(6) Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.

Vedtektsendring enstemmig vedtatt

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 1600

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Halsvågen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva-Karin Busch (sign.)	27.02.2024
Sekretær	Eva-Karin Busch (sign.)	27.02.2024
Protokollvitne	Brynjar Edvardsen (sign.)	29.02.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Halsvågen Borettslag

Mandag 03.03.2025, kl. 16:00 Sted: Randi Thuv

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Godtgjørelsen for 24 ble fastsatt til kr. 3.600 for hver av styremedlemmene og kr. 8.200 for styrets leder.

Generalforsamnlingen bes fastsette godtgjørelsen til styret.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Randi Eline Thuv
Styremedlem, Petter Mikkelsen Jørgensen
Varamedlem, Brynjar Edvardsen
Varamedlem, Ane Trulsen

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Valg av valgkomite

6. Inkomne saker

6.1 Brøyting

Laget bruker ca kr. 30.000 til brøytekostnader, det er brøyting, strøing og bortkjøring av snø, strøing og kosting. Styret har derfor diskutert om det er mulig å spare noe. de tre borettslagene dekker sammen området fra krysset Stuemyra og ned til Blokkene. Dette området deles på alle tre borettslagene og det koster hvert lag 2.500 inklusive mva. spørsmålet er om Halsvågen skal ha brøyting på parkeringen foran garasjene og huset. skal andelseierne selv holde plassen ren for snø når det er forhold for det og så inngår man avtale med brøyter at når det er nødvendig så tilkalles brøyter og så betales det for hver gang, slik det er med strøing, eventuelt at andelseierne selv holder plassen ren for snø. Dette ette vil gjelde for brøytesesong 25/26

Saken fremmes for diskusjon og konklusjon

6.2 Låneopptak

I høst ble det foretatt befaring av snekker for kartlegging av bordkledning. Konklusjonen fra Lofotsnekkern er at bordkledning på veggen ved inngang bør skiftes. Vi har mottatt tilbud for jobben, kr. 370.000. Tilbudet inkluderer etterisolering og inkluderer også inngangspartiet, både over og under taket. Vi har også bedt om tilbud hvor inngangspartiet tas ut. Det kom på kr. 275.000.

Økonomien i laget er anstrengt. Laget hadde pr. 31.12.24 ca kr. 250.000 på konto. 50.000 av disse må til enhver tid stå på konto for å dekke regninger. Det vil si at laget har kr. 200.000 til disposisjon, ikke nok til skifte av bordkledning. Styret har sjekket med DNB og vi kan få lån og styret mener at det lånes kr. 200.000 til ny bordkledning og så bruker man kr 75000 av disponible midler og da sitter laget igjen med kr. 225.000 + ny bordkledning. Laget må ha til uforutsette forhold.

Et lån på kr. 200.000 vil medføre en økning i felleskostnadene på ca kr. 600,- pr. mnd. Styret har bedt om tilbud på et lån på kr. 200.000.

Forslag til vedtak: Det skiftes bordkledning på vegg ved inngangsparti. Inngangspartiet skiftes ikke

Kostnaden finansieres med kr. 200.000 i lån i Dnb og kr. 75.000 av egne midler.

Lånetilbud oversendes så snart mottatt eventuelt legges det fram i generalforsamlingen. Skulle ikke tilbudet være klart til generalforsamlingen vil det bli avholdt ekstraordinær generalforsamling.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Halsvågen Borettslag

Organisasjonsnummer: 952370812

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 4

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Vestvågøy kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Randi Eline Thuv
Styremedlem, Petter Mikkelsen Jørgensen
Varamedlem, Brynjar Edvardsen
Varamedlem, Ane Trulsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det er avholdt 6 styremøter og behandlet 31 saker.

Ny bordkledning på "stuesiden" er malt, noe gjenstår på sørvegg og blir tatt til våren. Parkeringsarealet er merket for å få et bedre system på parkeringen og det er også etablert gjesteparkering. Det er viktig at andelseierne orienterer gjester om hvor de kan parkere. Dette for å unngå gnisninger med øvrige naboer.

Det er etablert vannrenne foran garasjene til andel 1 og 3. Dette fordi vann renner inn i disse to garasjene.

Det er foretatt befaring av bordkledning og konklusjonen er at bordkledningen ved og i inngang er moden for skifte. Mmottatt tilbud fra Lofotsnekkern. Tilbudet er på kr.370.000 inkludert mva og inkludert etterisolering. (Når det gjelder etterisolering så vil det komme tilbakevirkende krav om etterisolering på alle bygg) Sak om skifte av bordkledning vil lagges fram for generalforsamlingen til avgjørelse.

Styret har sagt ja til et eventuelt samarbeid med Blokkan og Solvågen om å etablere en fellesbod for oppbevaring av plastsekker. Det er et gjentakende problem at sekkene settes ut lenge før henting som medfører forsøpling. Det er bedt om tilbud på en enkel bod i forlengelsen av fellesgarasjen ved siden av garasjene til Halsvågen.

Laget har god likviditet, men ikke nok avsatte midler for å dekke opp nødvendig vedlikehold/utbedringer. Laget har ca kr 150.000 til disposisjon. For å øke lagets disponible midler fant styret det nødvendig å øke felleskostnadene vesentlig, 20.% fra 01.01.25. Felleskostnadene forventes å øke også i kommende år. Det er håp om rentenedgang i året som kommer som vil komme godt med.

Det har ikke vært eierskifter i perioden, ingen forsikringssaker.

Det er skiftet varmtvannsbereder i andel nr. 2.

Andelseierne bed ta vare på dokumentene til generalforsamlingen. Ved et eventuelt salg av andel etterspør megler disse

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Halsvågen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: ALQ78-A6GOU-YE2TK-A85E8-I3CIB-C2F38

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ALQ78-A6GOU-YE2TK-A85E8-I3CIB-C2F38

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 21:03:12 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ALQ78-A6GOU-YE2TK-A85E8-I3CIB-C2F38

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		274 560	249 600	274 560	329 472
TV/Internett		28 752	28 752	28 752	30 192
SUM INNTEKTER		**303 312**	**278 352**	**303 312**	**359 664**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	785	7 735	786	800
Styrehonorar	2	15 400	15 400	15 400	15 900
Kontingent	3	1 400	1 400	1 400	1 400
Revisjonshonorar	4	5 256	4 625	4 810	5 440
Forretningsførerhonorar		15 351	14 832	15 351	15 858
Løpende kontrakter	5	60 380	54 298	48 752	55 192
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	56 280	217 514	156 000	70 000
Forsikring	7	22 403	17 722	21 458	24 819
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	60 891	60 773	63 279	69 242
Energi		0	800	1 000	1 035
Andre driftsutgifter	9	2 910	3 502	2 100	4 300
SUM KOSTNADER		**241 057**	**398 601**	**330 336**	**263 986**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**62 255**	**-120 249**	**-27 024**	**95 678**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		9 871	5 675	0	2 000
Rentekostnader		74 035	64 007	79 333	69 467
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-64 164**	**-58 332**	**-79 333**	**-67 467**
ÅRSRESULTAT		**-1 909**	**-178 581**	**-106 357**	**28 211**

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

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

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

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

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	2 271 977	2 271 977
Rehabilitering	10	178 125	178 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 450 102**	**2 450 102**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		24 564	22 108
Kundefordringer		6 319	5 799
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	290 496	366 165
Sum omløpsmidler		**321 379**	**394 072**
SUM EIENDELER		**2 771 481**	**2 844 174**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		400	400
Annen egenkapital		511 225	513 133
Sum egenkapital	12	**511 625**	**513 533**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	13	1 305 843	1 331 408
Borettsinnskudd	14	904 307	904 307
Sum langsiktig gjeld		**2 210 150**	**2 235 715**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 576	86 717
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	1 208
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	612
Påløpne renter		399	590
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		6 319	5 799
Periodisert gjeld		2 413	0
Sum kortsiktig gjeld		**49 706**	**94 925**
Sum gjeld		**2 259 856**	**2 330 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 771 481**	**2 844 174**
Pantestillelser	15	2 210 150	2 235 715

Sted: Leknes, dato: 17.02.25

Eva-Karin Busch	Petter Mikkelsen Jørgensen	Randi Eline Thuv
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**299 146**	**153 955**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 909	-178 581
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-25 565	323 772
B. Årets endringer disponible midler	**-27 473**	**149 071**
C. Disponible midler UB	**271 673**	**299 146**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	321 379	394 072
- Kortsiktig gjeld	-49 706	-94 925
Disponible midler	**271 673**	**299 146**
- Plasseringskonto	**166**	**166**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 108 Halsvågen Borettslag org.nr. 952370812

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	904 307
Sum	**904 307**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 2.210.150,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 2.450.102,-

Note 13 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og låneopptak
Lånenummer:	**16367689882**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 340 000
Lånesaldo 01.01:	1 331 408
Avdrag i perioden:	25 565
Lånesaldo 31.12:	**1 305 843**
Saldo 5 år frem i tid:	1 156 099

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	326 461	1 305 844

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 1.156.099,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Noter 108 Halsvågen Borettslag org.nr. 952370812

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1989	2 248 707
Rehabilitering / påkostning 2004	23 270
Rehabilitering/påkostning 2020	178 125
Bokført verdi pr. 01.01.	2 450 102
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**2 450 102**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	290 330	365 128
1930 Annet bankinnskudd	166	166
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	870
Sum	**290 496**	**366 165**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	400	400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	513 133	691 714
Årets resultat	-1 909	-178 581
Egenkapital pr. 31.12	**511 625**	**513 533**

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	0	178
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 280	216 051
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 000	1 286
Sum	**56 280**	**217 514**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	22 100	17 722
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	303	0
Sum	**22 403**	**17 722**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	11 489	22 557	22 557	25 736
6320 Renovasjon	32 442	19 608	21 372	24 156
7760 Eiendomsskatt	16 960	18 608	19 350	19 350
Sum	60 891	60 773	63 279	69 242

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	899	749
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	305
6890 Annen kontorkostnad	0	588
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	58
7400 Kontingent, fradragsberettiget	1 400	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 000
7740 Øredifferanser	6	0
7770 Bank og kortgebyrer	110	112
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	494	0
7772 Andre gebyrer	0	150
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	540
Sum	**2 910**	**3 502**

Noter 108 Halsvågen Borettslag org.nr. 952370812

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	1 400	1 400
Sum	**1 400**	**1 400**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	5 256	4 625
Sum	**5 256**	**4 625**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	30 428	25 268	20 000	25 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	0	278	0	0
6780 Kabel-tv/internett	29 952	28 752	28 752	30 192
Sum	60 380	54 298	48 752	55 192

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5020 Feriepenger	0	612
5050 Honorar	0	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	785	1 091
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	31
Sum	**785**	**7 735**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	15 400	15 400
Sum	**15 400**	**15 400**

Utbetalt styrehonorar er i henhold til vedtak på generalforsamling 27.02.23

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Halsvågen Borettslag mandag 03.03.2025 kl. 16:00 - Randi Thuv.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Eva-Karin Busch
Følgende ble valgt som møteleder: Eva-Karin Busch

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Eva-Karin Busch

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Petter Jørgensen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 2
Stemmeberettigede tilstede: 2
Fullmakter:0
Totalt antall stemmeberettigede:2

Tilstede fra Nobl:Ingen

Andre: Eva-Karin Busch

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

Regnskap 24 med revisorberetning godkjent

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Godtgjørelsen for 24 ble fastsatt til kr. 3.600 for hver av styremedlemmene og kr. 8.200 for styrets leder.

Generalforsamnlingen bes fastsette godtgjørelsen til styret.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. 15.400,- som fordeles slik:

kr. 3.600 til hver av styrets medlemmer og kr 8.200 til styrets leder. Utbetales januar 2026

Enstemmin vedtatt

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 24/25

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Forslag Ane Trulsen

Vedtak:
Ane Trulsen valgt

5.2 Valg av varamedlemmer

Forslag: Randi Thuv og Brynjar Edvardsen

Randi Thuv og Brynjar Edvardsen enstemmig valgt

Vedtak:
Styreleder: Eva-Karin Busch valgt i 24 for 2 år

Styremedlem Petter Jørgensen valgt i 24 for 2 år

Styremedlem Ane Trulsen valgt i 25 for 2 år

Varamedlem Randi Thuv valgt i 25 for 1 år

Varamedlem Brynjar Edvardsen valgt i 25 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Vedtak: Det velges ikke valgkomite

Enstemmig

6. Inkomne saker

6.1 Brøyting

Laget bruker ca kr. 30.000 til brøytekostnader, det er brøyting, strøing og bortkjøring av snø, strøing og kosting. Styret har derfor diskutert om det er mulig å spare noe. de tre borettslagene dekker sammen området fra krysset Stuemyra og ned til Blokkene. Dette området deles på alle tre borettslagene og det koster hvert lag 2.500 inklusive mva. spørsmålet er om Halsvågen skal ha brøyting på parkeringen foran garasjene og huset. skal andelseierne selv holde plassen ren for snø når det er forhold for det og så inngår man avtale med brøyter at når det er nødvendig så tilkalles brøyter og så betales det for hver gang, slik det er med strøing, eventuelt at andelseierne selv holder plassen ren for snø. Dette ette vil gjelde for brøytesesong 25/26

Saken fremmes for diskusjon og konklusjon

Vedtak:
Fast brøyting og strøing avvikles. Fra sesong 25/26 etter tilkalling. Karl Åsmund Markussen har godkjent at de kan tilkalles ved behov.

6.2 Låneopptak

I høst ble det foretatt befaring av snekker for kartlegging av bordkledning. Konklusjonen fra Lofotsnekkern er at bordkledning på veggen ved inngang bør skiftes. Vi har mottatt tilbud for jobben, kr. 370.000. Tilbudet inkluderer etterisolering og inkluderer også inngangspartiet, både over og under taket. Vi har også bedt om tilbud hvor inngangspartiet tas ut. Det kom på kr. 275.000.

Økonomien i laget er anstrengt. Laget hadde pr. 31.12.24 ca kr. 250.000 på konto. 50.000 av disse må til enhver tid stå på konto for å dekke regninger. Det vil si at laget har kr. 200.000 til disposisjon, ikke nok til skifte av bordkledning. Styret har sjekket med DNB og vi kan få lån og styret mener at det lånes kr. 200.000 til ny bordkledning og så bruker man kr 75000 av disponible midler og da sitter laget igjen med kr. 225.000 + ny bordkledning. Laget må ha til uforutsette forhold.

Et lån på kr. 200.000 vil medføre en økning i felleskostnadene på ca kr. 600,- pr. mnd. Styret har bedt om tilbud på et lån på kr. 200.000.

Vedtak:
Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i 952370812 - Halsvågen Borettslag vedtar å lånr opp inntil NOK 200.000,- med løpetid inntil 15 år som annuitetslån, til utskifting av bordkledning. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. pri i borettslagets eiendom 1860/18/590 pål. NOK 2.000.000)

Enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 1625

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Halsvågen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva-Karin Busch (sign.)	04.03.2025
Sekretær	Eva-Karin Busch (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Petter Mikkelsen Jørgensen (sign.)	05.03.2025

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	590	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haldsvågsvingen 9, 8370 LEKNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1245/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 830 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B 71
	Delareal 830 m^2 **KPHensynsonenavn** Bygrense **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201401
Navn	Sjøkanten boligfelt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/901/14.04.15%20Sj%c3%b8kanten%20Boligfelt%20-%20Reguleringsbestemmelser_rev14092015.pdf
Delarealer	**Delareal** 815 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 2 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV3
	Delareal 11 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV2

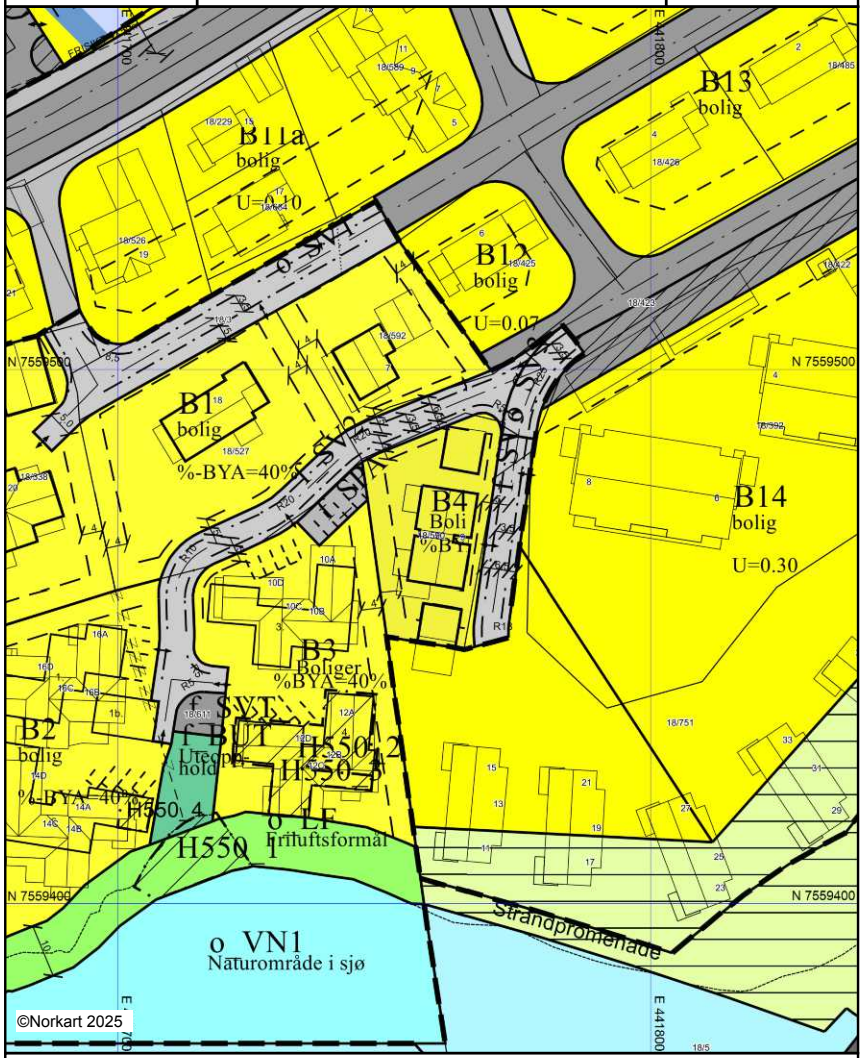
Vestvågøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/590
Adresse: Haldsvågsvingen 9
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Kai
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Friluftsformål
- Naturområde
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL DETALJPLAN



SJØKANTEN BOLIGFELT
Plan-ID: 201401

Dato: 04.04.2014
Sist rev. 14.09.2015

BOTEK AS
8370 Leknes

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan (detaljplan) for SJØKANTEN

PLAN-ID 201401

Disse bestemmelser gjelder for plankart tegnet, dato:	06.06.2014
Dato for siste revisjon:	14.04.2015
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	xx.xx.xx

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:
Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder. Avendte sosi-koder er påført.
For detalj-bestemmelser; § VI.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse, 1110
1.2 Uteopphold, 1600

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg, 2010
2.2. Annen veggrunn – teknisk anlegg, 2018
2.3. Parkering, 2018

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

3.1. Friluftsformål, 5130

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1. Naturområde i sjø, 6600

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER, kode H550; Hensyn landskap

Sonene er merket H550_1 – 4

a) Hensynssone H550_1 gjelder oppfylling av det markerte arealet i fjæresonen til kote 1,5. Dette for å tilrettelegge for en etablering av en promenade gjennom området, langs sjøen.
b) Hensynssone H550_2 skal fylles opp til kote 3,5 under deler av husgruppe 4 i område B3.
c) Hensynssone H550_3 og 4 innenfor husgruppe 2 og 4, i områdene B2 og B4. Disse hensynssonene skal ikke fylles opp. Hus innenfor disse to sonene fundamenteres på søyler.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Den generelle aktsomhetsplikt

i) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og regional kulturminnemyndighet omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kml) §8 annet ledd.
ii) Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
iii) Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. kml §4 annet ledd.
iv) Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml §§ 3 og 6.

Aktsomhetsplikten ved arbeider i sjø

v) Dersom en i forbindelse med tiltak i sjø skulle komme over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og Tromsø Museum varsles, jf. kml §8 annet ledd.
vi) Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Promenade langs sjøen

vii) Før oppstart av etablering av promenade i friluftsområdet langs strandkanten, må forholdet avklares med Tromsø Museum.

b) Universell utforming (UU)

75% av nye boliger skal tilpasses reglene for universell utforming. Gjelder også parkeringsplass og atkomst fra tomtas utearealer.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 10 er det gitt følgende bestemmelser om krav til særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet/rekkefølgebestemmelser:
Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:
- regulerte arealer for uteopphold er opparbeidet
- boligtomtene er ferdig opparbeidet/planert/beplantet
- regulerte parkeringsplasser er opparbeidet
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet
- løsninger for avfallshåndtering er etablert

b) **Infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet:**
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet før:

- Veger, snuplass og avkjørsler er opparbeidet.
- Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale (jf. PBL kap.17), sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er ferdig opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk.
- Brukstillatelse kan i tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.

c) **Særskilte vilkår fra Avinor.**

Krav til radioteknisk vurdering.
- Alle nye bygg, påbygging/endring på eksisterende bygg i planområdet der mønelinje overstiger kotehøyde +17 meter over havet, skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.
- Kommunen kan ikke gi byggetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene.
- All bruk av tårnkraner i hele planområdet skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning.
- Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis rammetillatelse.
- Det kan benyttes mindre mobilkran/lastebil med kran til oppføring/endring av byggene i planområdet uten radioteknisk vurdering.

d) Vilkår knyttet til grunnforhold.
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet før:

- Den aktuelle byggetomta er undersøkt for mulig kvikkleire. Dersom kvikkleire forekommer må avbøtende tiltak gjennomføres.

VI

Bestemmelser iht. PBL § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse, 1110, merket B1 - B4

a) **Utnyttingsgrad**

Følgende bestemmelser om utnyttingsgrad skal gjelde for tomtene:

- For område B4 gjelder: %-BYA=50% (inkl. p-plasser)
- For øvrige boligområder, B1-B3 gjelder: %-BYA=40% (inkl. p-plasser)

b) **Byggehøyder, etasjer og antall.**

- Samtlige boliger skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 7,8 m – målt fra gjennomsnittlig planert terreng, målt langs veggliv.
- I områdene B2 og B3 tillates boliger i 1 etg.
- I hvert av områdene B2 og B3 er det avsatt 2 husgrupper, hver bestående av 4 boligenheter. Til sammen 16 boligenheter.

c) **Bebyggelsens plassering, parkering, byggegrenser og andre forutsetninger.**

- Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.
- Inntegnet planlagt bebyggelse er ikke bindende og er å anse som illustrasjoner.
- Området ligger innenfor Gul sone i flystøysonen for Leknes. Retningslinjer for behandling av støy, NS 8175 skal legges til grunn ved bygging av boliger.
- Det skal avsettes min. 1 p- plass, stor 2,5x5 m2, for hver boenhet.

1.2. Areal for uteopphold 1600, merket f_BUT

- Området er avsatt til felles uteopphold for beboere i feltene B2 og B3.
- Området kan brukes til rekreasjon, lek, og andre fellesaktiviteter.
- Området opparbeides og planeres, og møbleres med utemøbler og lekeapparater.
- Området skal også fungere som atkomst til naturområdet langs sjøen.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg 2010, merket f_SV_1 - 3

- Vegen er felles atkomst veg, for kjørende og gående, for de tilgrensende tomter som er merket med adkomstpil. Adkomstens nøyaktige plassering må tilpasses terrenget og situasjonen på den enkelte tomta.
- I regulert vegformål er inkludert grøftearealer/snøopplag. Kjørebane er merket med linjesymbol regulert kant kjøreveg, kode 1223.
- Total bredde regulert til vegformål (kjørebane og grøfter) er 6,5 m.
- Regulert bredde for kjørebane er 3,5 m der avkjørslene vil fungere som møteplasser.

2.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg 2018, merket f_SVT

- Området er avsatt til snøopplag i forbindelse med brøyting.
- Området kan også brukes til evt. teknisk anlegg i grunnen som f.eks. kummer o.a.
- Området skal planeres i høyde med vegen og kan brukes som reserve-gjesteparkering utenom brøytesesongen.
- Området skal også fungere som adkomst til tilgrensende uteoppholdsareal og naturområdet langs sjøen.

2.3. Parkering, 2080, merket f_SPA

- Området er avsatt til felles gjesteparkering, til sammen 5 p-plasser, hver 2,5x5 m2. Disse disponeres av boligene som har avkjørsel til felles veg merket f_SV2

3. LNFR-OMRÅDER

3.1. Friluftsformål 5130, merket o_LF

- Området skal være åpent for allmenn ikke-motorisert ferdsel.
- Området kan opparbeides/bearbeides som en tilrettelegging i forbindelse med etablering av en promenade gjennom. Promenaden skal være en videreføring av promenaden i et tilgrensende område.
- Om oppfylling av terreng/fjæresone; se bestemmelsenes § III a.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1. Naturområde i sjø

- Det skal ikke gjøres tiltak i sjøen innenfor området.
- Området skal være åpent for allmenn ferdsel

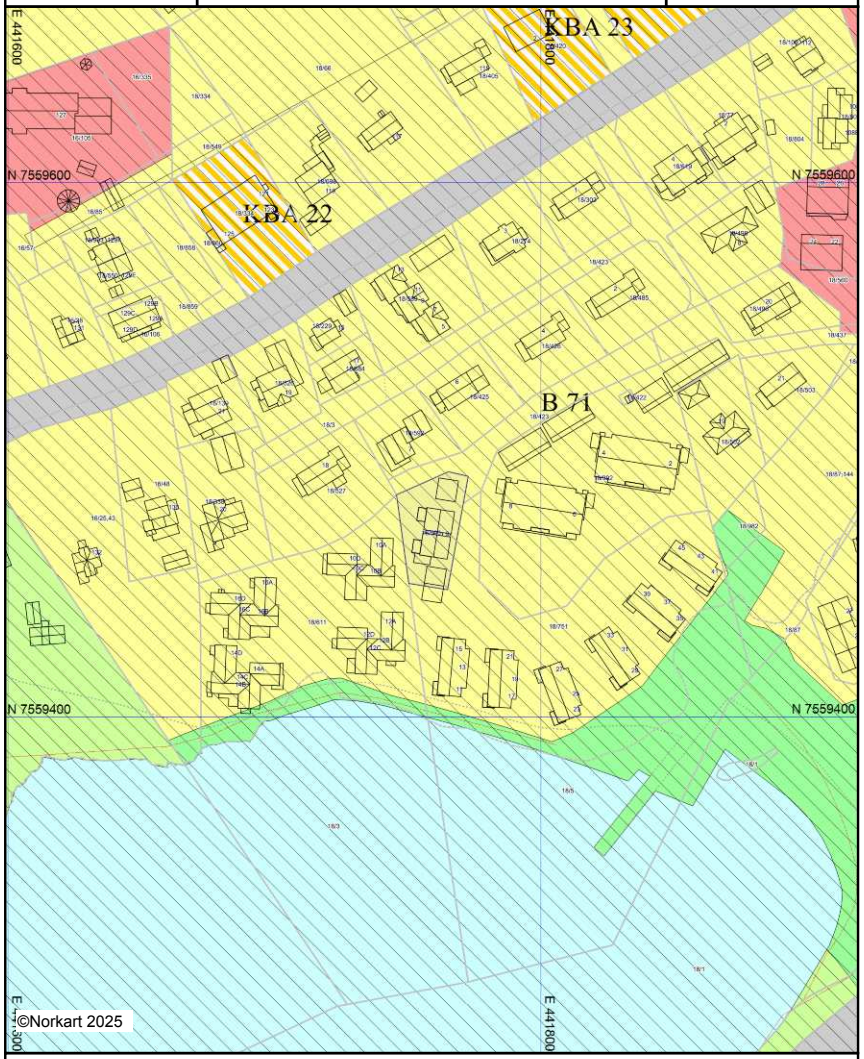
Vestvågøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/590
Adresse: Haldsvågsvingen 9
Utskriftsdato: 18.08.2025
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/Kommunedelplan PBL 2008

- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

ambita

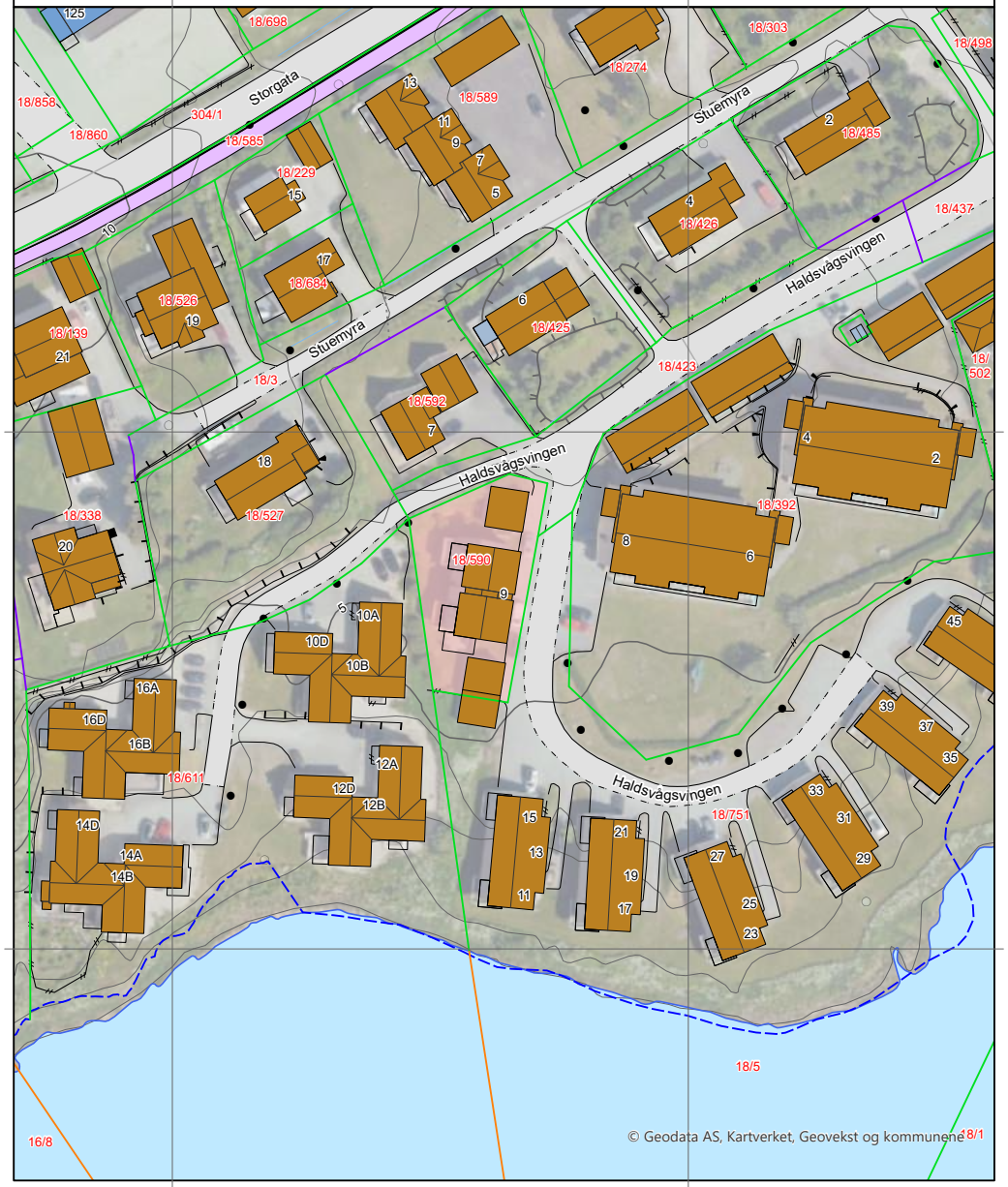
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/18/590/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



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

ambita

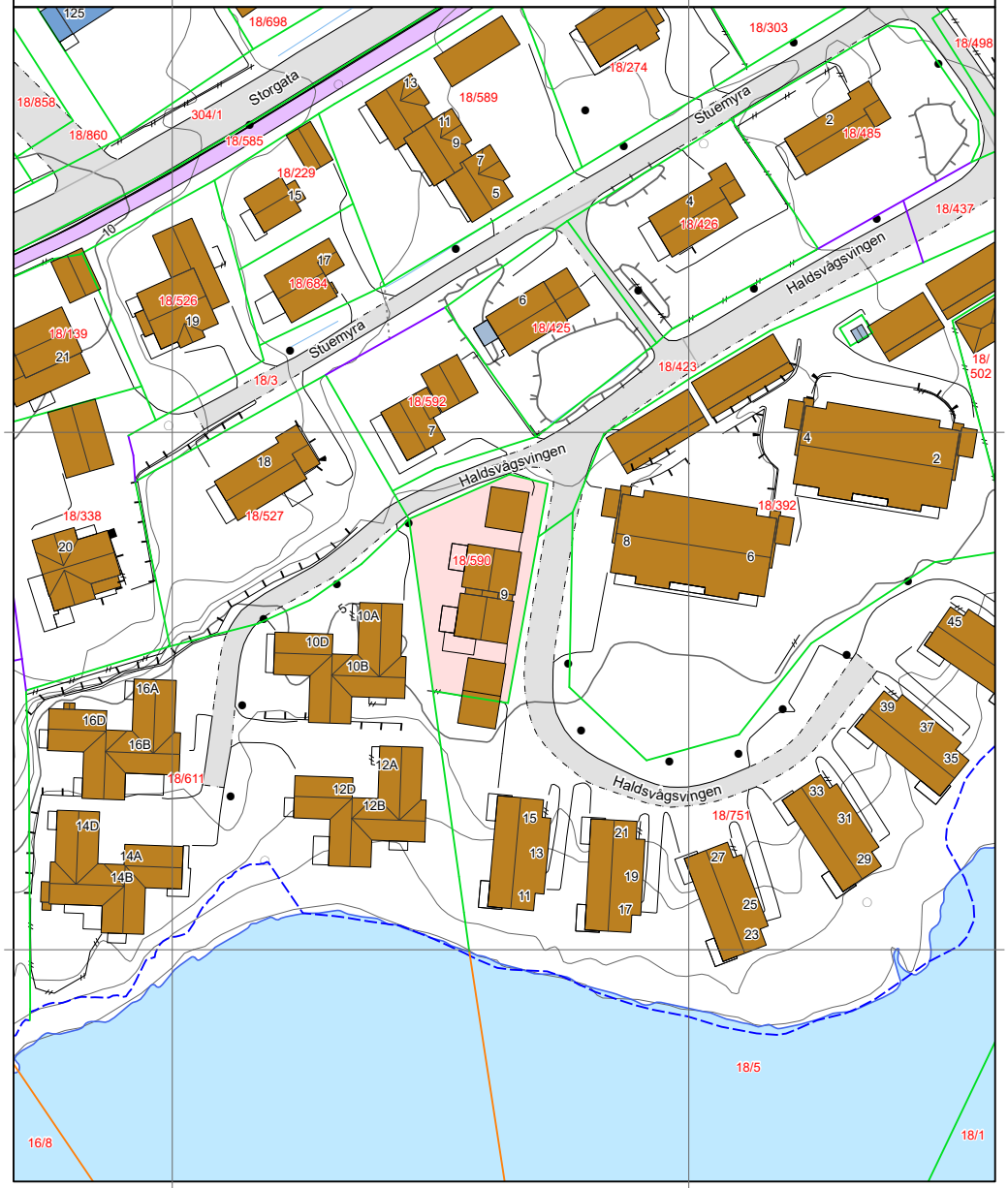
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/18/590/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



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

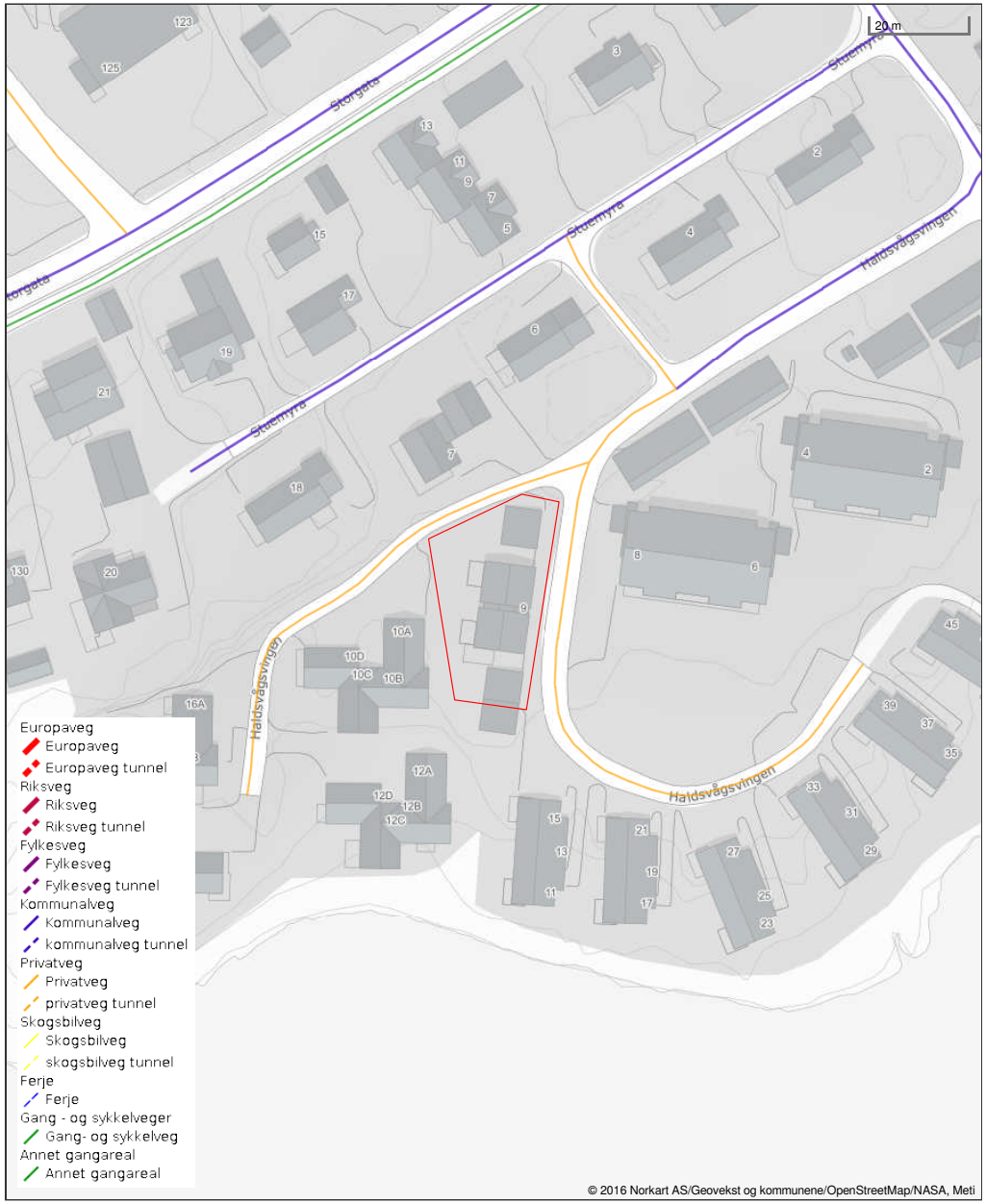
Høydekurver

- 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

Vegstatuskart for eiendom 1860 - 18/590//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	590	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	56506125	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11300790	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Haldsvågsvingen 9, 8370 LEKNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.06.2022	Tilsyn	29.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Har ikke ildsted.

Informasjon for bruksenhetId 56506125

BruksenhetId	56506124	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11300790	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Haldsvågsvingen 9, 8370 LEKNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.06.2022	Tilsyn	11.12.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 56506124

BruksenhetId	56506123	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11300790	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Haldsvågsvingen 9, 8370 LEKNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.06.2023	Tilsyn	29.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Anbefalt avstand mellom røykrørets underkant og sotlukens overkant bør være minimum 200 mm.

Informasjon for bruksenhetId 56506123

BruksenhetId	56506122	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11300790	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Haldsvågsvingen 9, 8370 LEKNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 56506122

BruksenhetId	303268900	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300070511	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 303268900.

BruksenhetId	56546020	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	189552831	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 56546020.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

HALDSVÅGSVINGEN 9

Nabolaget Leknes - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Leknes bo- og servicesenter Linje 766	**4 min** 0.3 km
Leknes lufthavn	**5 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 6 min**

SKOLER

Leknes skole (1-10 kl.) 513 elever, 41 klasser	**14 min** 1.2 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	**16 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Leknes	**12 min**
Rema 1000 Leknes	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

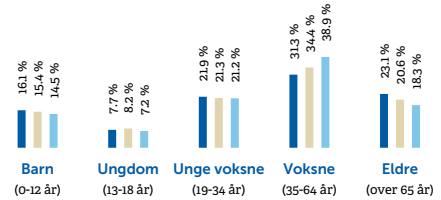
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Leknes	2 005	1 032
Leknes	3 604	1 760
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skautrollet naturbarnehage (1-5 år) 50 barn	**5 min** 0.5 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 29 barn	**10 min** 0.8 km
Sjøkanten barnehage (1-5 år) 36 barn	**17 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Leknes Post i butikk, PostNord	**11 min** 1 km
Kiwi Leknes PostNord	**13 min** 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

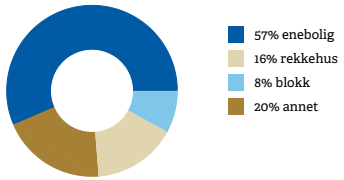
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Leknes skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.2 km
Lofoten squash Squash	**5 min** 2 km
Lofoten Helsetrim	**12 min**
Feel24 Leknes	**5 min**

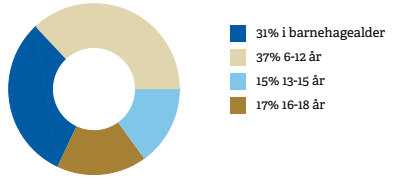
BOLIGMASSE



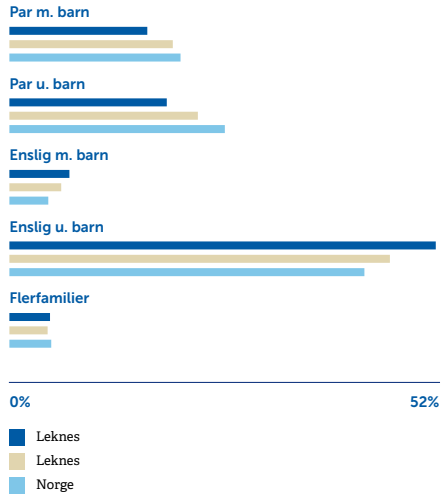
VARER/TJENESTER

Lofotsenteret	**10 min**
Apotek 1 Lofotsenteret	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

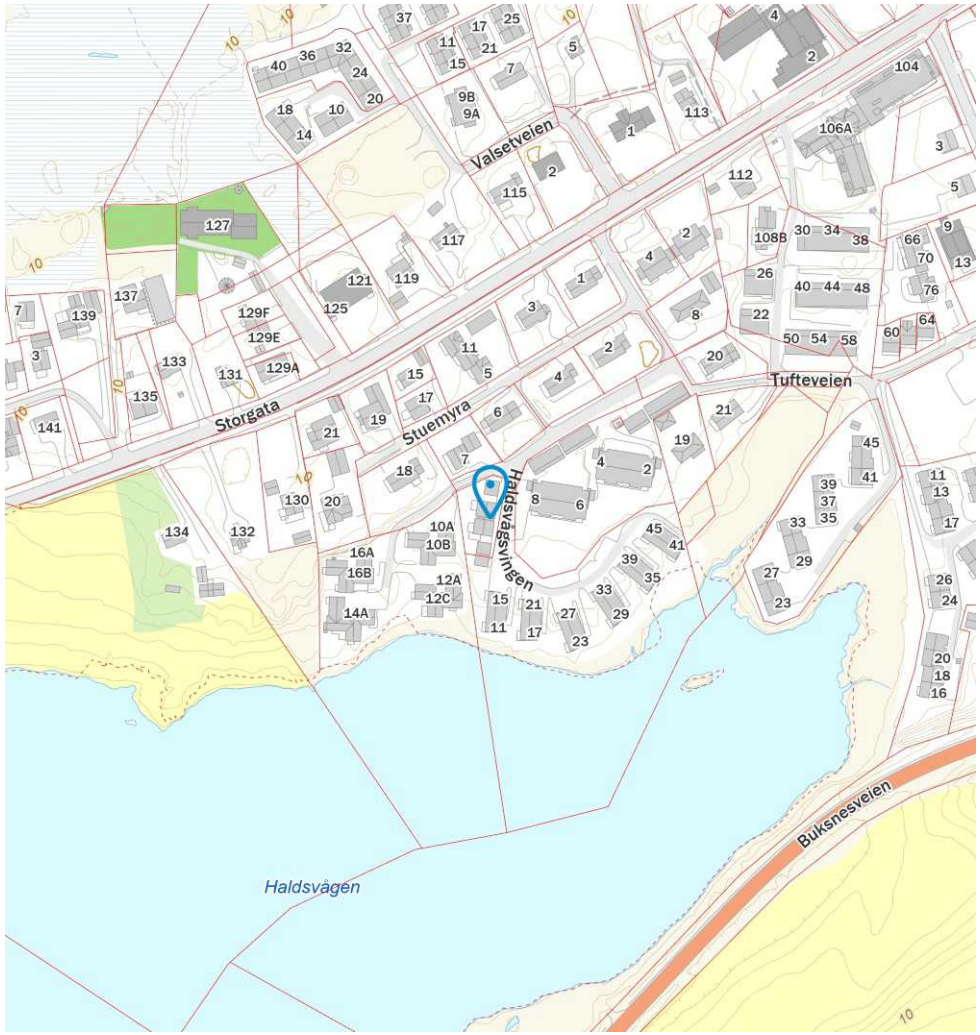


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

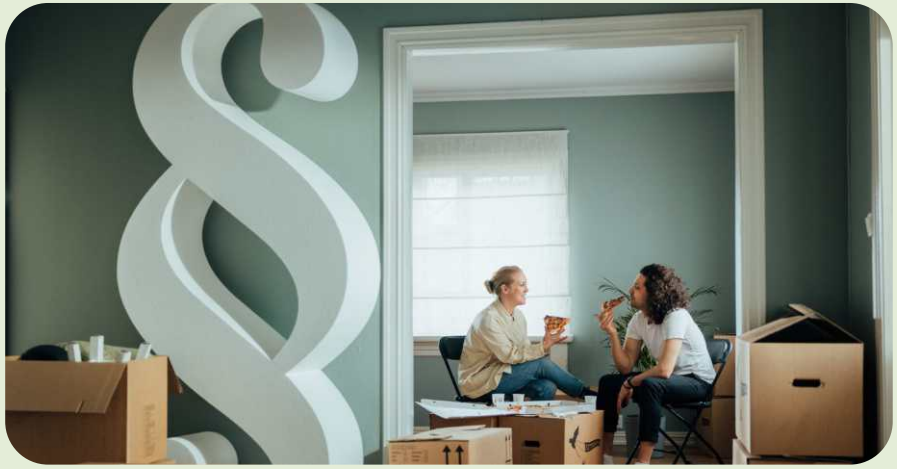
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17250145 / Isak Nicolai Kristoffersen, tlf. 941 58 505
Haldsvågsvingen 9, 8370 Leknes.
Andelsnr. 1 i Halsvågen Borettslag, org.nr. 952370812, VESTVÅGØY 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: 17250145
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.12.2025

Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Leknes
Storgata 8, 8370 Leknes

eiendomsmegler1.no