

Velkommen til

Grønnliveien 7A, 9409 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grønnliveien 7A
9409 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 550 000,-	**BRA/BRA-i**	84 / 81 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 551 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	81 695,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 632 785,-	**Byggeår**	1972
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 726,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grønnliveien 7A, 9409 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 6 i ASPÅSEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 962168779, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 631 695,-
Prisantydning	kr	2 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	81 695,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 632 785,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 639 285,-

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

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 726,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, felles strøm, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift.

TV/internett er ikke inkludert i felleskostnadene. Rengjøring av fellesarealer og snørydding er basert på egeninnsats.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 844 570,- pr 30-04-2025

Renter og avdrag
Långiver er Sparebank 68 grader nord, og lånet opplyser å være nedbetalt 04.09.2048. Megler har ikke mottatt informasjon om rentesats eller spesifikasjon av renter/avdrag/driftsutgifter.

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

Borettslagets regnskap for 2023 viser et underskudd på kr 1 540 415.

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

Forretningsfører
Altipluss
Strandgt 22, 9405 Harstad
post@altipluss.no tlf. 77002090

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

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 7 m²

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger en utvendig parkeringsplass, jfr. opplysninger gitt av leder i borettslaget.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 54, Bnr. 266, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 3 048 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Flat tomt hovedinngang og felles uteareal bestående av plen, lekeareal og parkeringsplasser som er gruset. På fremside og på baksiden av rekkehuset er tomta med felles plen. Parkering for bil og felles gjesteparkering ved siden av bygningen.

Byggeår
1972 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 81 m²: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, walk-in closet og 3 soverom.

I tillegg bod i fellesareal på 3 kvm BRA.

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder at tidligere bod er ominnredet til walk-in garderobe. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

Standard
Boligen fremstår som betydelig oppgradert i nyere tid, og har gjennomgående god standard.

Moderniseringer:
2024: Parkett på kjøkkengulv. Malt vegger og tak. Ny sokkel på kjøkkeninnredning. Montert el-tilkobling på varmvannstank. Parkett på stue- og ganggulv. Malt og sparklet vegger og malt tak. Nye stikk og lys i tak.
2025: Oppgradert soverom og bad.

Kjøkken:
Kjøkken er kledd med parkett på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Innredning med profilerte fronter med takhøye veggskap. To veggskap er med glass. Keramiske fliser på vegg mellom over og underskap. Heltre benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Integrert platetopp og komfyr. Ventilator over platetopp.

Bad/vaskerom:
Våtromsbelegg på vegger fra ukjent årstall, som er malt år 2024/25. Malt tak. Vinyl på gulv fra ukjent årstall, som er malt år 2024/25. Fall

mot sluk ble målt til 3,0cm. Elektrisk panelovn på vegg. Soilsluk. Innredning med servant og speil med leddlys fra årstall 2024/25, dusjkabinett, toalett, panelovn på vegg og røropplegg for vaskemaskin. Ventilert via ei elektrisk vifte i vegg.

Det har oppstått en lekkasje i bad i leiligheten under. Dette skyldes brudd i avløpsrør mellom leilighetene. Det er en forsikringssak via borettslaget. Skaden vil bli utbedret enten via bad i leiligheten her som selges, eller via bad i leiligheten under. Selger opplyser at utbedringen vil utføres iløpet av sommer/høst 2025 - og dekkes i sin helhet via borettslagets forsikring. Her er det mulighet for å påvirke hvordan baderomsgulvet skal bygges opp mht materialvalg/farge.

Innvendige overflater:
Parkett på gulv fra årstall 2024/25. Vegger er kledd med malte plater og vinyltapet, som er malt årstall 2024/25. Malte plater eller betong i tak, der noen er malt årstall 2024/25. Bod i underetasje er med konstruksjoner i tre og noen vegger murpusset betong. Gulv og tak er i betong. Etasjeskille er i betong. Profilerte dørblad med trekarmer.

Andre innvendige forhold:
Walk in garderobe (tidligere bod) i leiligheten er kledd med parkett på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Rommet inneholder garderobeløsing med hyller, skuffer og oppheng.

Pipe og ildsted:
Murpipe som er tilkoblet en vedovn fra årstall 2015 med glassplate på gulv. Feieluke i metall i underetasjens fellesareal. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført av Harstad Kommune 14.10.2022. Feiing av skorstein er uført av Harstad Kommune 28.06.2019. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vannledninger:
Vannledninger som var synlig er med kobberrør og malte rør.

Avløpsrør:
Avløpsrør som er synlig er i plast. Soilsluk på bad.

Ventilasjon:
Ventiler med naturlig avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder 116 liter er montert i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er med automatsikringer i sikringsskap i felles gang. Innfelte ledd spotter i tak mellom kjøkken og stue er montert årstall 2023.

Branntekniske forhold:
Brannvarslere og brannslokningsapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2

(TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG2 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Bare en side er synlig innvendig i leiligheten.
- Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Sprekk/skade på platetopp. Sprekker og slitasje på benkeplater. Det er ikke montert komfyrvakt.
- Vannledninger: Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning.
- Elektrisk anlegg: Anbefaler utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Det er lekkasje på badet i leiligheten under. Lekkasjen skyldes rørbrudd i avløpsrør mellom de to leilighetene.
Skaden er en forsikringssak og blir utbedret enten fra denne leiligheten eller leiligheten under.

Pkt. 2: Maling av gulv, vegger og tak på bad i 2025. Skifte av vask og skap. Montert speil med lys og byttet lampe i taket.

Pkt. 10: Det er vannlekkasje på badet i leiligheten under. Borettslagets forsikringsselskap er kontaktet, det har vært takstmann og sett på skaden. Det ble på befaringen ikke funne skader i denne leiligheten.
På befaring fra rørlegger er anbefaling å bytte blandeventilen og/eller varmtvannstank da det er konstatert visuell svetting på blandeventil i kjøkkenbenken.

Pkt. 11: Utskifting av enkeltrør i enkelte leiligheter i 2005, via forsikring.

Pkt. 17: Montert nye stikkontakter på et soverom, i gang og garderobe. Montert lys i garderobe, 2 soverom, gang og bad. Montert speil med lys på badet. Festet løse stikkontakter. Montert eltilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrifter. Utført i 2025.

Pkt. 28: Det har vært vurdert å øke husleien med 20 til 30%.

Pkt. 29: En liten felles bod på utsiden som brukes til oppbevaring av felles snøfreser og gress klipper. Denne vurderes utskiftet.

Pkt. 30: Lagt parkett i kjøkken, stue, soverom og gang i 2025, utført av ufaglært.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass og malte trekarmer, som er med alubeslåtte utvendige karmer.

Dører:
Felles isolert inngangsdør i teak med 2-lags glass og malte trekarmer. Isolert inngangsdør med brann B30 og lyd 35db. Balkongdør har 2 -lags energiglass med trekarmer, fra årstall 2023.

Balkonger/terrasser:
Dels takoverbygd veranda med dekke i betong, som er kledd med impregnerte terrassebord. Malt rekkverk i tre.

Borettslaget skal få malt utvendige trekledninger. Noen utvendige trekledninger skal også skiftes, før de skal males.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Stangnes ca. 5 km Sør for Harstad sentrum. Området er med flott turterreng opp til Gangsåstoppen og ned til Brurvika. Leiligheten ligger sentralt til med nærhet til Amfi Kanebogen senter og Stangnes videregående skole.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 5,0km, Kanebogen skole ca. 1,80km, Stangneslia barnehage 350m, Amfi Kanebogen senter ca. 1,70km, UNN Harstad ca. 4,60km, Kiwi dagligvare ca. 1,40km, barnehage ca. 200m, offentlig transport ca. 100m og barnefamilier i grunnkrets 24%. Flere felles lekeplasser i området.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 14.07.72. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

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

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 716 306,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 865 222,-.

Andel felles formue
kr 856 926,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett, jfr. vedtektenes § 6. Det er selgers plikt med minst 14 dager skriftlig varsel å melde styret og øvrige andelseiere/beboere om salg, slik at de som ønsker det kan benytte seg av forkjøpsrett, under ellers like salgs og prisvilkår med kjøpere utenfor laget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. I henhold til borettslagsloven tar det 20 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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.

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.

Eier
Oddny Vibeke I Svendsen

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

Andre relevante opplysninger
Aspåsen Borettslag:
- Borettslaget består av 12 boliger.
- Husdyr, dvs. hunder og katter er ikke tillatt.
- Formann i borettslaget er Manuel Piteira, kontaktinfo: manuelpiteira@hotmail.com.
- Det er ikke tillatt å oppbevare ting i korridorer og trapper.
- Trappevask og snømåking utføres av beboerne.
- Elektrisk/gassgrill er tillatt på balkong.
- Borettslaget hadde en større renovering i 2023, herunder skifte av vinduer og balkongdører. Som følge av dette viser det seg et større underskudd i borettslaget pga investeringen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum (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).
Overtagelse med megler kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 20-06-2025.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. 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 20.06.25
Selgers egenerklæring, datert 19.06.25
Energiattest, datert 23.05.25
Vedtekter, datert 09.06.05
Husordensregler, ikke datert
Regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 13.08.24
Bygningstegninger, datert 01.09.70
Midlertidig brukstillatelse, datert 14.07.72
Matrikkelrapport, datert 28.04.25
Grunnkart, datert 28.04.25
Kommuneplan, datert 28.04.25
Reguleringsplan, datert 28.04.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
E-post: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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
















Miele

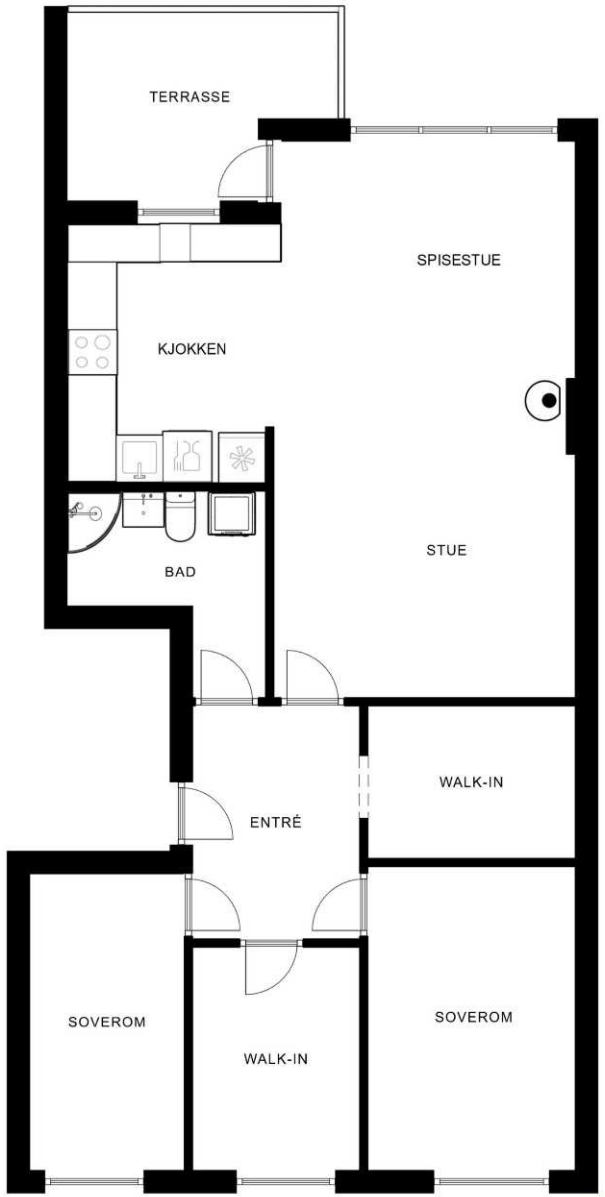








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet.
Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 54, bnr. 266
Andelsnummer 6

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1437 **Referansenummer:** BA1426

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Stangnes ca. 5,0km Sør for Harstad sentrum. Området består av boligblokker, villabebyggelse og rekkehusleiligheter. Leiligheten ligger i bygningens tredje etasje, er med tre soverom, veranda og med meget flott utsikt.

Leiligheten er kledd med moderne parkett på gulv årstall 2024/25. Vegger er kledd med malte plater og vinyltapet. Flere vegger er oppgradert og malt årstall 2024/25. Tidligere bod er endret til en walk in garderobe med garderobeløsing med hyller, skuffer og oppheng årstall 2024/25. Malte tak. Vindu med 2-lags energiglass fra årstall 2023.

Inngangsdør og balkongdør er skiftet. Vedovn i pipa er fra årstall 2015. Bad er kledd med vinyl på gulv og våtromsbelegg på vegger, som er malt årstall 2024/25. Malte tak. Rommet inneholder innredning med servant og speil med leddlys, dusjkabinett, toalett og røropplegg for vaskemaskin.

Leilighetens overflater og innredninger fremstår med bra standard. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 - 40 år, noen bygningsdeler nærmer seg sin forventede levetid.

Dette gjelder f. eks: Sluk, membran på gulv og vegger på bad, varmvannsbereder og deler av rørsystemet. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Borettslagsleilighet. - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er i betong. Yttervegger er kledd med liggende malte trekledninger. Flat takkonstruksjon, som er kledd med sanfil membrantekke eller lignede. Veranda er med dekke i betong, som er kledd med impregnerte terrassebord og med dels takoverbygd dekke i betong. Malt rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten er kledd med moderne parkett på gulv årstall 2024/25. Vegger er kledd med malte plater og vinyltapet, som er malt årstall 2024/25. Malte plater eller betong i tak, der noen tak er malt årstall 2024/25.

Murpipe fra byggeår(gjennomgående og felles pipe) som er tilkoblet vedovn med glassplate på gulv fra årstall 2015.

Profilerte dørblad og trekarmer. Walk inn garderobe(tidligere bod) er kledd med parkett på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Rommet inneholder garderobeløsing med hyller, skuffer og oppheng.

Bod, felles rom og felles boder i underetasje er med gulv i betong. Vegger er avdelt med konstruksjoner i tre og noen vegger er i betong. Tak er i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad er kledd med vinyl på gulv fra ukjent årstall, som er malt årstall 2024/25. Våtromsbelegg på vegger fra ukjent årstall, som er malt årstall 2024/25. Malt tak. Rommet inneholder innredning med servant og speil med leddlys fra årstall 2024/25, dusjkabinett, toalett, panelovn på vegg og røropplegg for vaskemaskin. Soilsluk på gulv fra byggeår. Ventilert via ei elektrisk vifte i vegg.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig i benkeskap på kjøkken mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 11,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i konstruksjon.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med parkett på gulv fra årstall 2024/25. Malte plater på vegger og i tak. Innredning med profilerte fronter med takhøye veggskap. To veggskap er med glass. Keramiske fliser på vegg mellom over og underskap. Heltre benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Integrert platetopp og komfyr. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere og brannslokningsapparat. Ventiler i yttervegger med naturlig avtrekk. Varmvannsbereder 116.liters er montert i benkeskap på kjøkken. Panelovner på vegg i noen rom.

Det elektrisk anlegget er med automatsikringer i sikringsskap i felles gang. Innfelte ledd spotter i tak mellom kjøkken og stue er montert årstall 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er med felles plen, lekeareal, parkering for bil og gjesteparkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

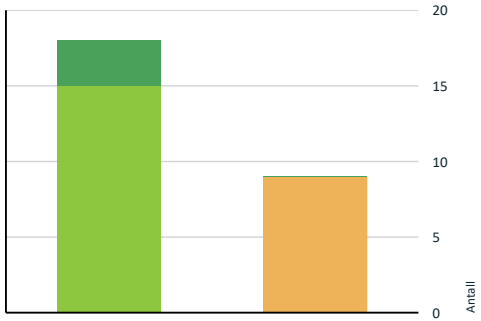
Borettslagsleilighet.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere bod i leiligheten er bruks endret til walk in garderobe. Det som regnes som en bruksendring er når man ønsker å endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til et soverom. Endring av bod til walk inn garderobe er ikke å regnes som en bruksendring som krever søknad til Kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

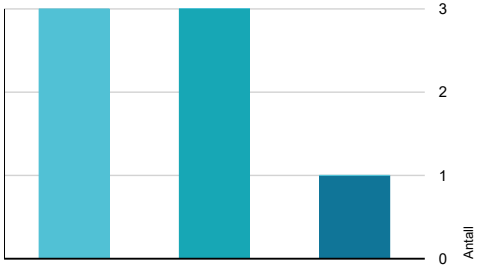
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg(bod i kjelleretasje) er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Endring etter befaring ble utført er: Ny egenerklæringsskjema fra andelseier. Det har oppstått lekkasje i bad i leilighet under. Dette skyldes brudd i avløpsrør mellom leilighetene. Det er en forsikringssak via borettslaget. Skaden vil bli utbedret enten via mitt bad eller badet under. Det er vedtatt økning i husleien til 4726,- kr i mnd gjeldende fra juli 2025. Referat fra generalforsamling for Aspåsen borettsag som er utført Tirsdag 13.08.2024 anbefales gjennomgått.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av leilighetens tilstand etter befaring ble utført og har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem.

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

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje/3.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje/3.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Hovedetasje/3.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET.

Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse
Borettslagsleilighet.

Standard
Leilighetens overflater og innredninger fremstår med meget bra standard.

Vedlikehold
Bygningen og leiligheten virker å være bra vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Kjøkken: Parkett på gulv. Malt vegger og tak(Ib-maler proff AS). Ny sokkel på kjøkkeninnredning. Montert el-tilkobling på varmvannstank av Hitt Elektro AS.
2024	Modernisering	Stue: Parkett på gulv. Malt og sparklet vegger(Ib-maler proff AS). Malt tak. Gang: Parkett på gulv. Sparklet og malt vegger(Ib-maler proff AS). Malt tak. Nye stikk og lys i tak av Hitt Elektro AS.
2025	Modernisering	Soverom 1: Parkett på gulv. Malt og sparklet vegger(Ib-maler proff AS). Malt malt. Fjernet plassbygd skap. Bygd vegger det det tidligere var plassbygde skap.
2025	Modernisering	Soverom 2: Parkett på gulv. Fjernet plassbygd skap. Bygd vegg der det tidligere var plassbygde skap. Montert garderobeskap. Nye stikk og lys i tak av Hitt Elektro AS.
2025	Modernisering	Soverom 3: Parkett på gulv. Fjernet plassbygd skap. Bygd vegger der det tidligere var plassbygde skap.
2025	Modernisering	Bad: Malt gulv, vegger og tak(Ib-maler proff AS). Montert lys og speil med lys av Hitt elektro AS. Byttet vask av Troms Rør AS.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med 2-lags energiglass og malte trekarmer, som er med alubeslåtte utvendige karmer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Felles isolert inngangsdør i teak med 2-lags glass og malte trekarmer. Isolert inngangsdør med brann B30 og lyd 35db. Balkongdør har 2-lags energiglass er med trekarmer, fra årstall 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels takoverbygd veranda med dekke i betong, som er kledd med impregnerte terrassebord. Malt rekkverk i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslaget skal få malt utvendige trekledninger. Noen utvendige trekledninger skal også skiftes, før de skal males.

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

Årsak til tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan er primært å sikre at bygningen og eiendommen er i god stand, forhindre større kostnader i fremtiden, og at man følger gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Konsekvens: Manglende tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler kan føre til økonomiske tap for laget.

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv fra årstall 2024/25. Vegger er kledd med malte plater og vinyltapet, som er malt årstall 2024/25. Malte plater eller betong i tak, der noen er malt årstall 2024/25.

TG 1 Overflater - 2

Bod i underetasje er med konstruksjoner i tre og noen vegger murpusset betong. Gulv og tak er i betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens gulv og underetasjens gulv er i betong.

TG 0 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass. Tiltaksgrense ligger på 100 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Murpipe som er tilkoblet en vedovn fra årstall 2015 med glassplate på gulv. Feieluke i metall i underetasjens felles areal.

Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført av Harstad Kommune 14.10.2022. Feiing av skorstein er uført av Harstad Kommune 28.06.2019. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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

Avvik: Murpiper har en forventet levetid fra 25 - 35.år før de må rehabiliteres.

Årsak: Bare en side er synlig innvendig i leiligheten. Alle fire sider på murpiper skal være tilgjengelig for eventuelle sprekker og setninger, samt tilfredsstille avstand til brennbare materialer mot vegger, gulv og i tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres rehab-rør innvendig i pipa.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dørblad med trekarmer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Walk inn garderobe(tidligere bod) i leiligheten er kledd med parkett på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Rommet inneholder garderobeløsing med hyller, skuffer og oppheng.

Bod, felles rom og felles boder i underetasje er med gulv i betong. Vegger er avdelt med konstruksjoner i tre og noen vegger er i betong. Tak er i betong.

VÅTROM

HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad er kledd med vinyl på gulv fra ukjent årstall, som er malt årstall 2024/25. Våtromsbelegg på vegger fra ukjent årstall, som er malt årstall 2024/25. Malt tak. Innredning med servant og speil med leddlys fra årstall 2024/25, dusjkabinett, toalett, panelovn på vegg og røropplegg for vaskemaskin. Soilsluk på gulv. Ventilert via ei elektrisk vifte i vegg.





HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsbelegg på vegger fra ukjent årstall, som er malt år 2024/25. Malt tak.

HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv fra ukjent årstall, som er malt år 2024/25. Fall mot sluk ble målt til 3,0cm. Elektrisk panelovn på vegg.



HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Soilsluk. Vinyl på gulv fra ukjent årstall, som er malt årstall 2024/25.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Det forventes at et membransjikt er vanntett i minst 25 år. Sluk har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner på gulv og eldre membraner på vegger kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og speil med leddlys fra årstall 2024/25, dusjkabinett, toalett, panelovn på vegg og røropplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilert via ei elektrisk vifte i vegg. Til-luft til rommet, mangler.

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

Årsak: Til-luft til rommet med flat dørterskel eller utsparring i dørblad mangler.

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

Årsak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE/3.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig i benkeskap på kjøkken mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 11,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i konstruksjon.

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

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport







KJØKKEN

HOVEDETASJE/3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er kledd med parkett på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Innredning med profilerte fronter med takhøye veggskap. To veggskap er med glass. Keramiske fliser på vegg mellom over og underskap. Heltre benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Integrert platetopp og komfyr. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Årsak: Sprekk/skade på platetopp. Sprekker og slitasje på benkeplater. Krav om komfyrvakt og lekkasjesikring kom årstall 2010. Dersom det legges opp ny kurs til komfyr, så skal det være montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.

Konsekvens: For å lukke avvikene må benkeplater slipes og lakkes eller skiftes. Platetoppp må skiftes. Det monteres komfyrvakt og vannstoppersystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





HOVEDETASJE/3.ETG. > STUE/KJØKKEN

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger som var synlig er med kobber rør og malte rør. Årstall 1997 krav om at vannrør skulle være enkle å bytte ut etter installasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Rørsystem har en teknisk levetid fra 25 - 50år. Det ble observert irr på rørkobling til varmvannsbereder og rørkoblinger i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Rørkoblinger som er med irr må påregnes skiftet. Konsekvens: Resterende deler av rørsystemet må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlig er i plast. Soilsluk på bad.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens: Rørsystem og sluker har en teknisk levetid fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Ved oppgradering vil det være naturlig med utskiftning av sluk og rør som er fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventiler med naturlig avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Varmvannsbereder 116.liters er montert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Varmvannsbereder er 29.år. Årsak: Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år. Det ble observert en del irr på rørkobling på bereder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Bereder må påregnes skiftet på sikt. Skifte rørkobling. Montere vannstoppløsning for bereder etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre installasjoner

Panelovner på vegg i noen rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektrisk anlegget er med automatsikringer i sikringsskap i felles gang. Innfelte ledd spotter i tak mellom kjøkken og stue er montert årstall 2023.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

3. **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Ledd spotter i tak mellom kjøkken og stue er montert årstall 2023. Lys i tak og flere stikk er skiftet årstall 2024/25.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 **Andre tomteforhold**

Tomta er med felles plen, lekeareal, parkering for bil og gjesteparkering.

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/81 m²

Borettslagsleilighet. : Entré, 3 Soverom, Walk-in closet, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 600 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	14 988
Fradrag for andel felles gjeld	-	81 695
Konklusjon markedsverdi		**2 550 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønnliveien 7B ,9409 HARSTAD 75 m²	1972	2 sov	07-12-2023	2 495 000	**2 350 000**	68	2 350 068	**31 334**
2	Grønnliveien 13A ,9409 HARSTAD 86 m²	1972	3 sov	25-09-2023	2 325 000	**2 325 000**	208 235	2 533 235	**29 456**
3	Grønnliveien 7A ,9409 HARSTAD 81 m²	1972	3 sov	10-04-2024	2 350 000	**2 300 000**	74 162	2 374 162	**29 311**
4	Grønnliveien 13B ,9409 HARSTAD 90 m²	1972	3 sov	20-05-2024	2 500 000	**2 425 000**	198 878	2 623 878	**29 154**
5	Grønnliveien 15A ,9409 HARSTAD 86 m²	1972	3 sov	17-08-2023	2 350 000	**2 275 000**	207 166	2 482 166	**28 862**
6	Grønnliveien 11B ,9409 HARSTAD 86 m²	1972	3 sov	26-10-2023	2 450 000	**2 250 000**	208 000	2 458 000	**28 581**
7	Grønnliveien 11A ,9409 HARSTAD 90 m²	1970	3 sov	15-04-2025	2 500 000	**2 350 000**	191 894	2 541 894	**28 243**
8	Grønnliveien 17B ,9409 HARSTAD 116 m²	1972	2 sov	13-03-2024	3 000 000	**3 000 000**	220 424	3 220 424	**27 762**

Om sammenlignbare salg

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

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel av husleie pr år. Kommunale avgifter, forsikring, felles strøm, utvendig vedlikehold, vedlikehold av felles arealer. TV, internett, snørydd, rengjøring av fellesarealer er basert på egeninnsats.	Kr.		47 172
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**47 000**

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Veranda.	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 630 000
Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet.	Kr.		**2 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

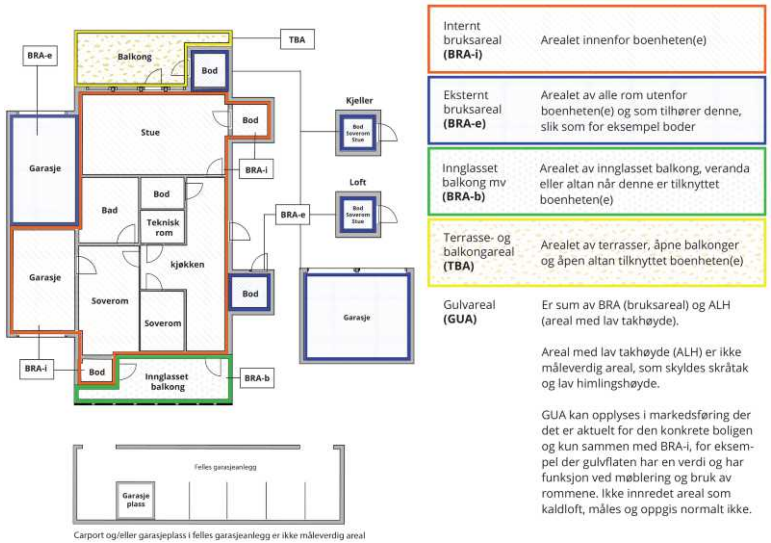
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 266
5503 HARSTAD

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

Borettslagsleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje/3.etg.	81			81	7
Underetasje.		3		3	
SUM	**81**	**3**			**7**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje/3.etg.	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Underetasje.		Bod	

Kommentar

Leiligheten er på et etasjeplan og ligger i bygningens tredje etasje. Leiligheten disponerer en bod i underetasje. Rom som ligger utenfor boenheten(bod i underetasje), men som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Felles ganger, felles trapperom og felles boder er ikke medregnet i arealberegningen. Veranda har et areal på 7,40kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tidligere bod i leiligheten er bruks endret til walk in garderobe. Det som regnes som en bruksendring er når man ønsker å endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til et soverom. Endring av bod til walk inn garderobe er ikke å regnes som en bruksendring som krever søknad til Kommunen.

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

Kommentar: Se liste på modernisering i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet.	81	3

Kommentar

Borettslagsleilighet. Bod i underetasje som disponeres av leiligheten er areal målt som sekundær rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	54	266		0	3048.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønnliveien 7A

Hjemmelshaver
Aspåsen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ASPÅSEN BORETTSLAG A/L	962168779	H0201	Altipluss AS	Svendsen Oddny Vibeke Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6	100	*01.01.1972*	535 526	*01.01.1972*	14 988	*31.12.2024*	81 695	*31.12.2024*

Kommentar
Økningen av husleien blir besluttet i GF som skal ta stede i de nærmeste ukene, anslår at for den leilighet vil det utgjør ca. kr. 1.000,-/mnd (det avhenger av det som blir vedtatt under GF). Økningen vil bli iverksatt så snart som mulig, anslås fra 01.08.2025.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige omgivelser på Stangnes ca. km Sør for Harstad sentrum. Området består av boligblokker med leiligheter, villabebyggelse og rekkehusleiligheter. Fra leiligheten er det flott utsikt og området er med gode solforhold. Flere felles lekeplasser i området.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 5,0km, Kanebogen skole ca. 1,80km, Stangneslia barnehage 350m, Amfi Kanebogen senter ca. 1,70km, UNN Harstad ca. 4,60km, Kiwi dagligvare ca. 1,40km, barnehage ca. 200m, offentlig transport ca. 100m og barnefam i gr. krets 24%.

Adkomstvei

Eiendommen er med adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt bestående av plen og parkeringsplasser som er gruset. På fremside og på baksiden av rekkehuset er det felles plen. Parkering for bil og felles gjeste parkering ved siden av bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.05.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	26.05.2025	
3	20.06.2025	Oppdatering ifm ny egenerklæring fra eier og opplysninger om lekkasje fra bad for underliggende leilighet.

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.

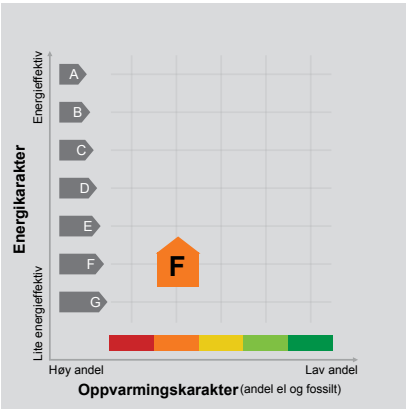
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnliveien 7A
Postnummer	9409
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	266
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12693052
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-125156
Dato	23.05.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

bankID SIGNERT 19.06.2025 Svendsen, Oddny

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

Oddny Vibeke I Svendsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grønnliveien 7A
9409 HARSTAD

5503-54/266/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det er lekkasje på badet i leiligheten under. Lekkasjen skyldes rørbrudd i avløpsrør mellom de to leilighetene. Skaden er en forsikringssak og blir utbedret enten fra denne leiligheten eller leiligheten under.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Fremtind forsikring
   Beskrivelse av arbeidet: Saken under arbeid via forsikringsselskapet til borettslaget.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ib Maler Proff AS og Troms Rør AS og Hitt Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Maling av gulv, vegger og tak. Skifte av vask og skap. Montert speil med lys og byttet lampe i taket.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, 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?

• **Ja**

På befaring fra rørlegger er anbefaling å bytte blandeventilen og evt. varmtvannstank da det er konstatert visuell svetting på blandeventil i kjøkkenbenken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Rørlegger firma via borettslaget/forsikring
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av enkelt rør i enkelte leiligheter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hitt Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye stikk kontakter på et soverom, i gang og garderobe. Montert lys i garderobe, 2 soverom, gang og bad. Montert speil med lys på badet. Festet løse stikk kontakter. Montert El-tilkobling av varmtvannstank.

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**

Fra kjøp av leiligheten i 2024.

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**

En liten felles bod på utsiden som brukes til oppbevaring av felles snøfreser og gress klipper. Denne vurderes utskiftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

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: Ib maler Proff AS, Hitt Elektro AS, Rebygg AS, Troms Rør AS.

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: * Malt vegger og tak (Ib- maler Proff AS) * Ny sokkel på kjøkkeninnredning * Ny parkett (SAGA Hardwood Ferder) * Montert El-tilkobling av varmtvannstank.(Hitt Elektro AS) Stue: * Malt og sparklet vegger og malt tak (Ib Maler Proff AS) * Ny parkett (SAGA Hardwood Ferder) Gang: * Ny parkett (SAGA Hardwood Ferder) * Malt og sparklet vegg og tak (Ib- maler Proff AS) * Nye stikkontakter og lys i tak (Hitt elektro) Sov1: * Ny parkett (SAGA Hardwood Ferder) * Malt og sparklet vegg og tak (Ib Maler Proff AS) * lys i tak (Hitt Elektro AS) * fjernet plassbygde skap * Bygget vegg der det tidligere var plassbygde skap (Rebygg AS) Sov 2: * Ny parkett (SAGA Hardwood Ferder) * Montert garderobeskap * fjernet plassbygde skap * Bygget vegg der det tidligere var plassbygde skap (Rebygg AS) * Nye stikkontakter og lys i tak (Hitt Elektro AS) Sov 3: * Ny parkett (SAGA Hardwood Ferder) * Malt vegger * fjernet plassbygde skap * Bygget vegg der det tidligere var plassbygde skap (Rebygg AS) Bod: * Sparklet og malt tak og vegger (Ib- maler Proff AS) * Montert garderobe løsning * Nye stikkontakter og lys i tak (Hitt Elektro AS) Bad: * Malt gulv, vegger og tak (Ib- maler Proff AS) * Montert lys og speil med lys (Hitt Elektro AS) * Byttet vask (Troms Rør AS)

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt parkett i kjøkken, stue, sov og gang.

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.

ASPÅSEN BORETTSLAG
VEDTEKTER / HUSREGLER



VEDTATT FØRSTE GANG PÅ GENERALFORSAMLINGEN 3.JUNI 1972, MED ENDRINGER PÅ GENERALFORSAMLINGEN 10.OKTOBER 1991, 10.APRIL 1992, 2.MAI 1997 OG SIST PÅ GENERALFORSAMLINGEN 9.06.2005

VEDTEKTER FOR ASPÅSEN BORETTSLAG

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG LAGETS FORMÅL.

Aspåsen Borettslag med forretningskontor i Harstad er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve, eller å forestå oppføring av boligbygg, og leie ut boliger i slike bygg til andelseier.

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

§ 2. ANDEL – ANSVAR

Andelene skal være på 100 kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. ANDELSEIERE

Stat, kommune eller arbeidsgivere kan til sammen ikke eie mer enn en andel. For øvrig kan fysiske andelseiere ikke eie mer enn en andel.
Andre enn ektefeller, eller personer som i minst 2 år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskuddet til en person som styret godkjenner.

Styret skal påse at enhver andelseier ved innflytting får utlevert et eksemplar av vedtekter og husregler.

§ 4. OVERFØRING AV ANDEL

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag, § 15 og § 16. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet (partialobligasjon). Andelsbrev og partialobligasjoner følger leiligheten og oppbevares hos forretningsfører eller deponert i bank.

Forretningsfører fører til enhver tid ajourført andelsbok med opplysninger om eierens navn og bopel.

§ 5. OMSETNING AV LEILIGHET, FORKJØPSRETT, GODKJENNING AV ANDELSEIERE.

Den enkelte andelseier står selv ansvarlig for omsetning av sin leilighet i henhold til de bestemmelser som er nevnt nedenfor.

Det er selgers plikt med minst 14 dager skriftlig varsel å melde styret og øvrige andelseiere/beboere om salg, slik at de som ønsker det kan benytte seg av forkjøpsrett, under ellers like salgs og prisvilkår med kjøpere utenfor laget.

Alle økonomiske krav som Aspåsen Borettslag måtte ha til selger, slik som ubetalt husleie eller lignende, skal være dekket fult ut før et eventuelt salg kan anses gyldig overfor laget, og leiligheten kan taes i bruk av nye eiere.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding straks til laget v/styret for at ervervet skal være gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 13 i disse vedtekter,
Jfr. Lov om borettslag § 13.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi vedkommende og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok melding om erverv av andel. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt, er erververen å anse som godkjent.

§ 6. FORKJØPSRETT

Når laget avhender en andel etter reglene i Lov om borettslag § 14 og § 21, har de øvrige andelseierne i laget forkjøpsrett.

§ 7. STYRET

Laget skal ha et styre som velges av generalforsamlingen og skal bestå av en leder, nestleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer med lik fordeling fra hver oppgang.
Funksjonstiden for leder og styremedlemmer er 2 år, da slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter først driftsår.
Vararepresentanter velges hvert år. Verv i styret skal gå på omgang blant andelseiere/beboere. Til styremedlemmer og varamedlemmer kan det velges beboere som ikke er andelseiere.

§ 8. STYREVEDTAK

Styret kan treffe vedtak når minst 3 av medlemmene er til stede, hvorav en er leder eller nestleder.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om bygg laget eier.

§ 9. FIRMATEGNING

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.
Styret kan gi prokura.

§ 10. GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.
Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som da skal være minst tre dager.

Saker som andelseierne ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest 3 uker før generalforsamlingen, og saken ikke etter § 56 kan avgjøres uten at den er nevnt i innkallingen.
Vedtektene kan forlenge fristen til høyst åtte uker, men kan ikke på annen måte begrense andelseiernes forslagsrett.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding.
3. Årsoppgjør, med disponering av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Andre viktige saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. MØTELEDER / AVSTEMMING

Generalforsamlingen skal ledes av lederen i styre.

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

§ 13. REVISOR

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans/hennes sted.

§ 14. ENDRINGER AV VEDTEKTER

Endringer av lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2 tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. FRAMLEIE

Det skal gis melding til styret om framleie.
Andelseier har rett til å leie ut bolig i 3 (tre) år, forutsetningen er at andelseier selv har bod i leiligheten i minst 1 av de 2 siste årene.
Det skal skrives framleiekontrakt i 3 eksemplarer. Framleier, eier og borettslag skal ha hver sitt eksemplar.
En andelseier som har leiligheten sin på framleie, taper ansiennitet i form av botid i den tid leiligheten er på framleie.
Leietaker opparbeider seg ansiennitet i form av botid i framleieperioden.

§ 16. FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 4. Februar 1960 med endringer, sist ved lov av 4. mars 1983.

HUSREGLER FOR ASPÅSEN BORETTSLAG

§1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alle som bor eller oppholder seg i blokken plikter seg å være hensynsfulle og å vise ansvar.
2. Den enkelte beboer plikter seg til enhver tid å holde orden i alle fellesrom og utearealer.
3. Borring i veggene skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og 09.00.
4. Det skal være alminnelig ro i blokken mellom kl. 23.00 og 07.00.

§2 BRUK AV FELLESROM

1. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i korridorer og trapper.
   Det er bare i begrenset omfang tillatt å oppbevare sykler, sparker og barnevogner i trapperommet i nederste etasje.
2. Fellesbodene er beregnet til å oppbevare barnevogner, sykler (ikke motorsykler), sparker, akebrett og lignende.
   Det er bare i begrenset omfang lov å oppbevare andre ting på fellesbodene.
3. Barnelek er ikke tillatt i de nevnte fellesrommene.

§3 TRAPPEVASK / SNØMÅKING

1. Vask av gangene og korridorene skal skje minst en gang pr. uke.
   Så fremst ikke oppgangene blir enstemmig enig om annet skal følgende vaskeordning følges:

   - Hver leilighet vasker ganger og trapper fra øverste etasje og helt ut når de har vaskeuke. Bodgangene skal vaskes en gang i året pr. leilighet. Forutsetningen for at det blir vasket er at det IKKE er oppbevart noe på gangene.
   - Samtidig med trappevasken skal eventuelle flekker på veggene fjernes.

2. Trappeoppgangene skal helst vaskes rundt en gang pr. år i fellesskap av samtlige i oppgangene.
   Styret samordner dette.
3. Hver enkelt beboer har ansvar for snømåkingen av sin parkeringsplass.
   Alle beboerne skal ta del i snømåkingen av fellesarealene.
   Biler må ikke parkeres foran inngangene eller på plenen.
4. De reglene som er nevnt i denne paragrafen faller bort dersom en beboer er sammenhengende borte i mer en 3 uker.

§4 LUFTING

1. Lufting osv av leilighetene må ikke foregå via inngangsdørene, eller via fellesoppgangene.
2. Hver tirsdag og torsdag til disse tidspunktene kan hver enkelt banke/riste tepper og matter:
   - 3. etasje: fra kl. 17.00 til kl. 19.00
   - 2. etasje: fra kl. 19.00 til kl. 21.00
3. Det er ikke lov å banke/riste eller å lufte tepper m.m. fra rekkverket på verandaen i tidsrommet fra 01.05 til 01.09.

§5 GENERELL BRUK AV VERANDAEN

1. Rengjøring av verandaen skal foregå ved vanlig vasking, og på en slik måte at det er til minst mulig ulempe for de andre beboerne.
2. Tørking av klær må gjøres slik at det er til minst sjenanse for de andre beboerne.
3. Grilling på verandaen/platt er ikke tillatt p.g.a. at det kan komme glør under himlingen, og at det på denne måten kan oppstå brann.
   Forbudet gjelder ikke el-grill.
   Alle som skal grille må være minst 3m unna husveggen.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på verandaen.

§6 HUSDYR M.M

1. Det er ikke tillatt å mate duer, småfugler osv fra verandaen eller plen.
2. Husdyr, dvs katter og hunder kan ikke tillates.
   Styret forbeholder seg retten til å vurdere de enkelte tilfellene dersom husdyrhold fører til klager.

§7 SØPPELTØMMING

1. Søppelsjaktene i etasjene skal ikke brukes.
2. Alt avfall leveres etter de gjeldende kommunale forskrifter/regler.
3. Det skal ikke oppbevares søppel på ganger, fellesrom/arealer osv.
4. Det er styrets plikt å sørge for søppelsekker til beboerne, og lyspærer til fellesrommene.

§8 MISLIGHOLDELSE

1. Beboerne plikter å melde fra om vesentlig misligholdelse av husreglene skriftlig til styret. Ved særdeles grove tilfeller av misligholdelse bør styret legge saken fram for generalforsamlingen.

§9 ENDRINGER OG TILLEGG TIL HUSREGLENE

1. Disse reglene er å betrakte som permanente.
2. Skal det legges til noe til husreglene kan dette vedtas av styret med gyldighet fram til første generalforsamling. Forutsetningen for å kunne vedta midlertidige husregler er at det anses som nødvendig for å unngå konflikter, og å sørge for at pliktene oppfylles av beboerne.

Årsregnskap for

AL ASPÅSEN BORETTSLAG

962168779

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		487 985	451 951
Sum driftsinntekter		**487 985**	**451 951**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-1 978 872	-372 467
Sum driftskostnader		**-1 978 872**	**-372 467**
Driftsresultat		**-1 490 887**	**79 484**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		36	10
Sum finansinntekter		**36**	**10**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	1	-39 540	0
Annen finanskostnad		-10 024	0
Sum finanskostnader		**-49 564**	**0**
Netto finans		**-49 528**	**10**
Resultat før skattekostnad		**-1 540 415**	**79 494**
Årsresultat		**-1 540 415**	**79 494**
Overføringer			
Annen egenkapital		-1 540 415	79 494
Sum overføringer		**-1 540 415**	**79 494**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	1 785 076	1 785 076
Sum varige driftsmidler		**1 785 076**	**1 785 076**
Sum anleggsmidler		**1 785 076**	**1 785 076**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	70 091	36 060
Andre kortsiktige fordringer	4	8 416	27 380
Sum fordringer		**78 507**	**63 440**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		70 846	736 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**70 846**	**736 843**
Sum omløpsmidler		**149 353**	**800 282**
SUM EIENDELER		**1 934 429**	**2 585 358**

AL ASPÅSEN BORETTSLAG
962 168 779

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	187 200	187 200
Sum innskutt egenkapital		**187 200**	**187 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	856 926	2 397 341
Sum opptjent egenkapital		**856 926**	**2 397 341**
Sum egenkapital		**1 044 126**	**2 584 541**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 4, 6	880 767	0
Sum annen langsiktig gjeld		**880 767**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 378	817
Annen kortsiktig gjeld	4	5 157	0
Sum kortsiktig gjeld		**9 536**	**817**
Sum gjeld		**890 302**	**817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 934 429**	**2 585 358**

Harstad, 03.06.2024

Manuel Antonio Marcelino Piteira
styrets leder

Sindre Vegard Reinås Brandsegg
nestleder

Karina Margrete Ellingsen
styremedlem

Remi Andersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Annen driftskostnader

Det er foretatt vedlikehold i 2023, det er utskiftet dører og vinduer til ammen kr 1 610.495,-.

Det er i denne forbindelse opptatt et lån på på ca kr 900 000,- . Beløpet er tatt over 25 år med 8% renter.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	37 950
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**37 950**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-37 950
Balanseført verdi per 31.12.	**0**

AL ASPÅSEN BORETTSLAG
962 168 779

Note 3 - Tomter,bygninger og annen fast eiendom

Andelens størrelse er kr 100,- for hver leilighet:

Byggeår 1972

Kostpris	leilighetstype 1	kr 357 015
Kostpris	leilighetstype 2	kr 292 715
Kostpris	leilighetstype 3	kr 499 820
Kostpris	leilighetstype 4	kr 535 526
Sum		**kr 1 785 076**

Note 4 - Disponible midler

	2023	2022	endring
Fordringer	78 507	63 440	15 067
Bank	70 846	736 843	- 665 997
Sum	149 353	800 282	-650 929
Gjeld (lån)	880 767	0	-880 767
Kortsiktig gjeld	9 536	817	- 8 719
Sum	890 303	817	-889 486
SUM (årsresultat)			**- 1 540 415**

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	187 200	2 397 341	2 584 541
Årsresultat	0	-1 540 415	-1 540 415
Egenkapital 31.12.2023	**187 200**	**856 926**	**1 044 126**

Mer om egenkapital
Annen innskutt egenkapital består av 12 borettsinnskudd:
2 stk. a kr 10 000
2 stk. a kr 11 000,
4 stk. a kr 17 500
4 stk. a kr 18 500
Sum kr 186 000

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	720 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	880 767
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 785 076
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

REFERAT FRA GENERALFORSAMLING FOR ASPÅSEN BORETTSLAG 2024

TID: Tirsdag 13.august kl. 18:00

Sted: Utenfor inngangen til 7B

SAKLISTE

1. **ÅPNING**

Leder ønsket velkommen til møtet.

2. **REGISTRERING AV FREMMØTE**

Til stede:

Manuel Piteira/Inger- Lise Megård Piteira leilighet nr. 9

Per Helge Steen nr. 11

Edel Hardersen nr. 12

Sandra Erlandsen nr. 3

Karina Ellingsen nr. 5

May Bente Rognli nr. 4

Sindre Brandsegg nr. 7

Oddny Svendsen nr.6

Aina Brox nr. 10

3. **VALG AV MØTELEDER, DIRIGENT, SEKRETÆR OG 2 PROTOKOLLUNDERSKRIVERE**

Møteleder, dirigent: Manuel Piteira

Sekretær: Aina Brox

Protokollunderskrivere: Per Helge Steen, May Bente Rognli

4. ÅRSBERETNING

Alle har fått årsberetning på mail/papir. Revisjonsberetning og informasjon fra leder. Ingen anmerkninger.

5. REGNSKAP

Alle har fått regnskap på mail/ papir. For 2023: Inntekter 487 985kr, kostnader 1 978 872 kr.

Det er foretatt utskiftning av dører og vinduer, derfor store driftskostnader. Leder viste for øvrig til avlagt regnskap. Dette ble godkjent av generalforsamlingen.

6. FREMTIDSPLAN, VEDLIKEHOLD OG INVESTERING

Vi bør ha en litt mer romslig økonomi. Hvis vi skal bygge opp kapital, må vi øke husleia. Det må forventes husleieøkning. Styret kan sjekke om det er mulig med midler fra ENOVA for evt. ny investering. Ting som er nødvendig framover er maling og kledning. Redskapsbod må også ordnes.

Prosjekt angående garasje (som ble tatt opp forrige generalforsamling): Leder orienterer om dette. Det er rettet en henvendelse til kommunen for å sjekke mulighet for dette. De som ønsker garasje må betale den selv. Interesserte må skrive seg opp på en liste hvis det blir aktuelt.

7. EVENTUELT

Det er behov for stikkontakt på A-siden og det vil bli etablert. Stikkontakt for motorvarmer på A-siden er det lagt ned bruksforbud på av el-tilsynet. Om noen ønsker å etablere, må de bekoste det selv.

Kjøp av robotgressklipper til neste sesong. Generalforsamlingen delegerer til styret å kjøpe inn klipper.

Belysning på inngang A og B må skiftes. Manuel sjekker belysningen på begge sider.

Egen innsats: Alle må delta når det gjelder gressklipping og snørydding.

8. VALG

De som er på valg er styreleder, 1. styremedlem og 1. og 2. varamedlem:

Styreleder: Manuel Piteira (velges for 1 år til)

1.styremedlem: Aina Brox (velges for 2 år)

1.varamedlem: Oddny Svendsen (velges for 1 år)

2. varamedlem: Sandra Erlandsen (velges for 1 år)

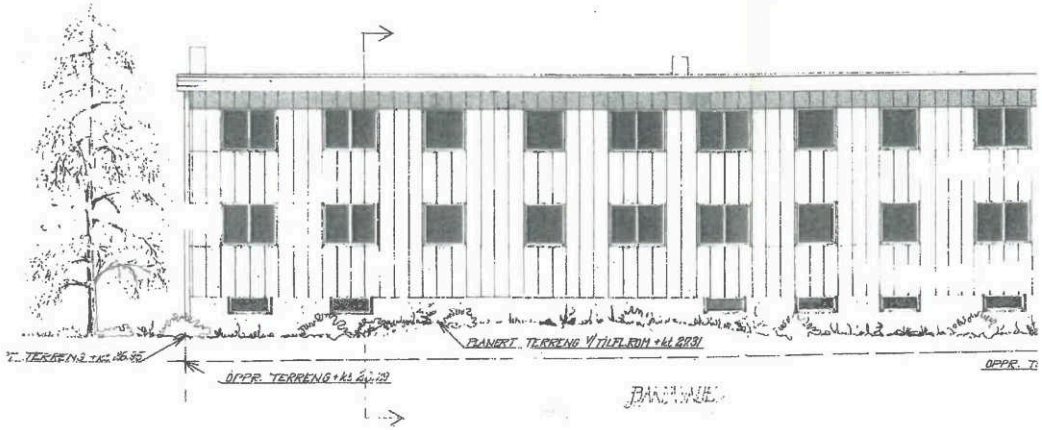
9. AVSLUTNING

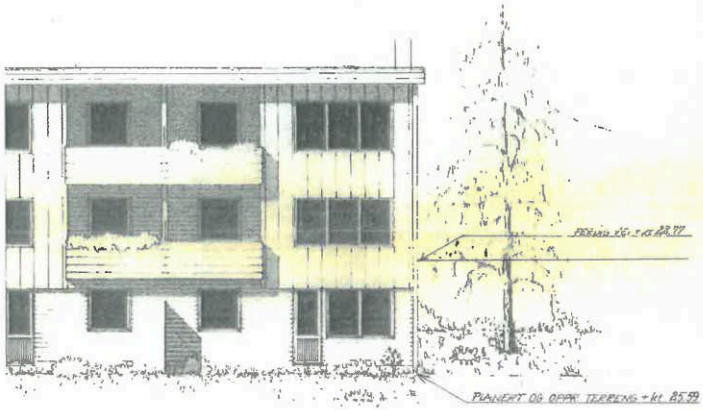
For styret i Aspåsen Borettslag

Manuel Piteira

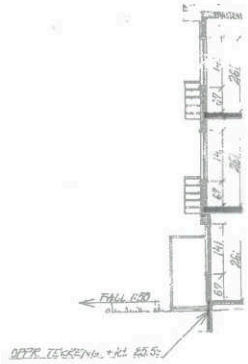
styreleder

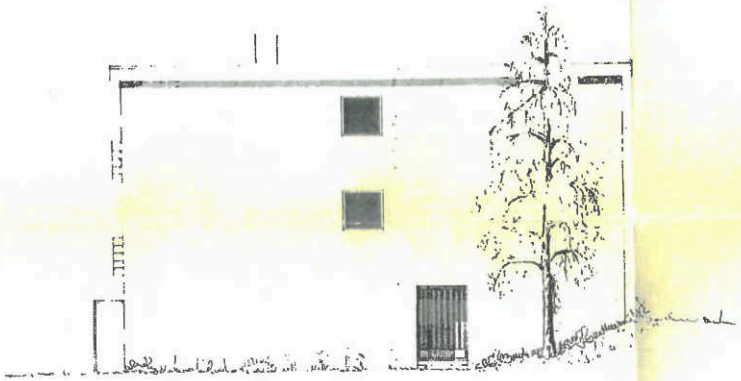

TERRENG +kl 25.62

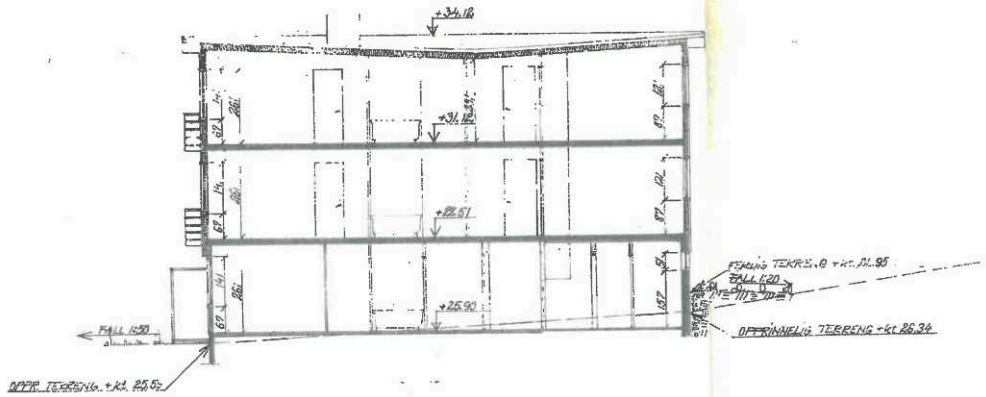

PLANERT TERRENG V TILFLØDH +kl 2831
OPPR. TERRENG +kl 26.39


PLANERT OG OPPR TERRENG +kl 85.59


OPPR. TERRENG +kl 26.54
PLANERT TERRENG +kl 26.95


FALL 1:20
OPPR TERRENG +kl 25.5

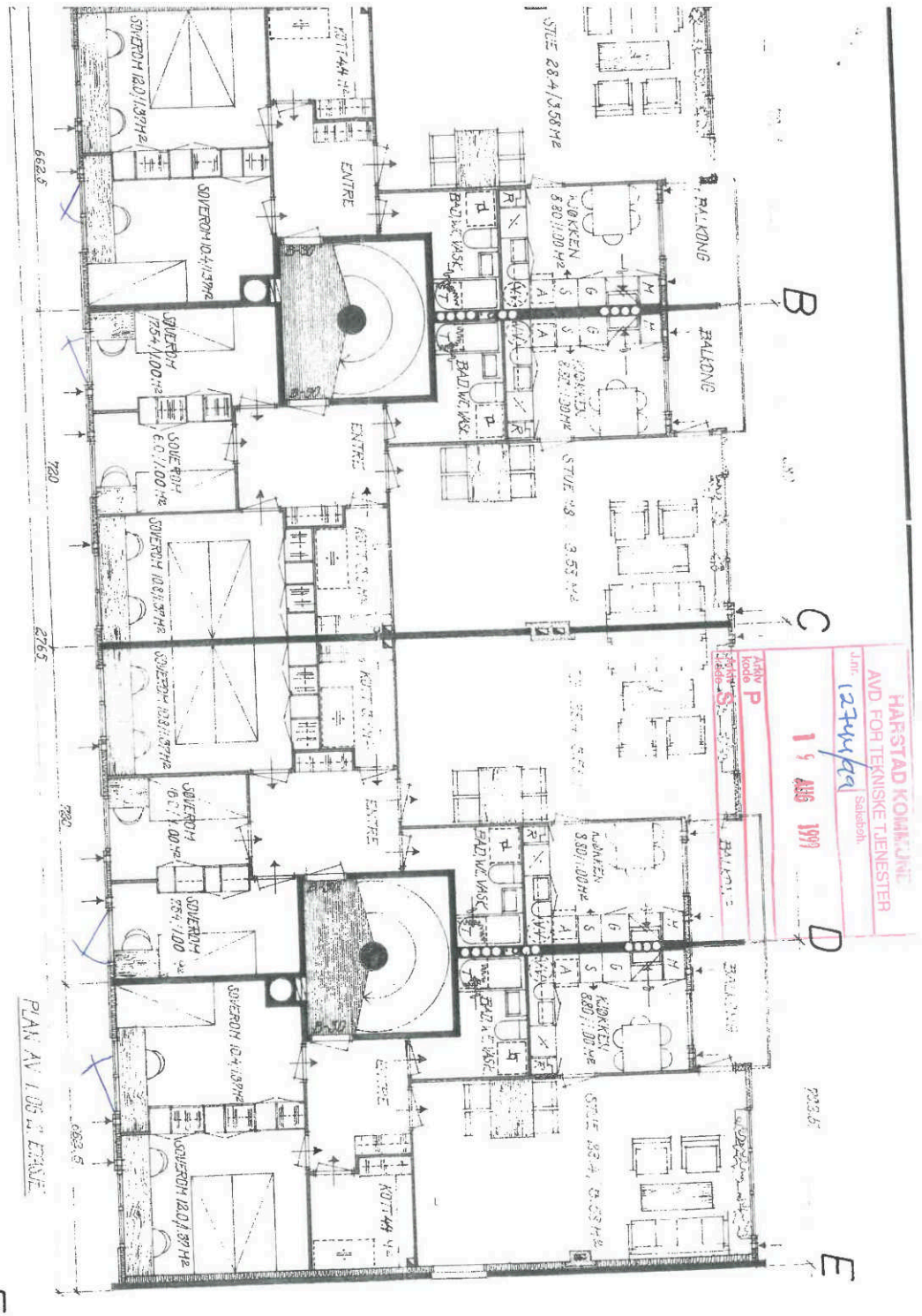




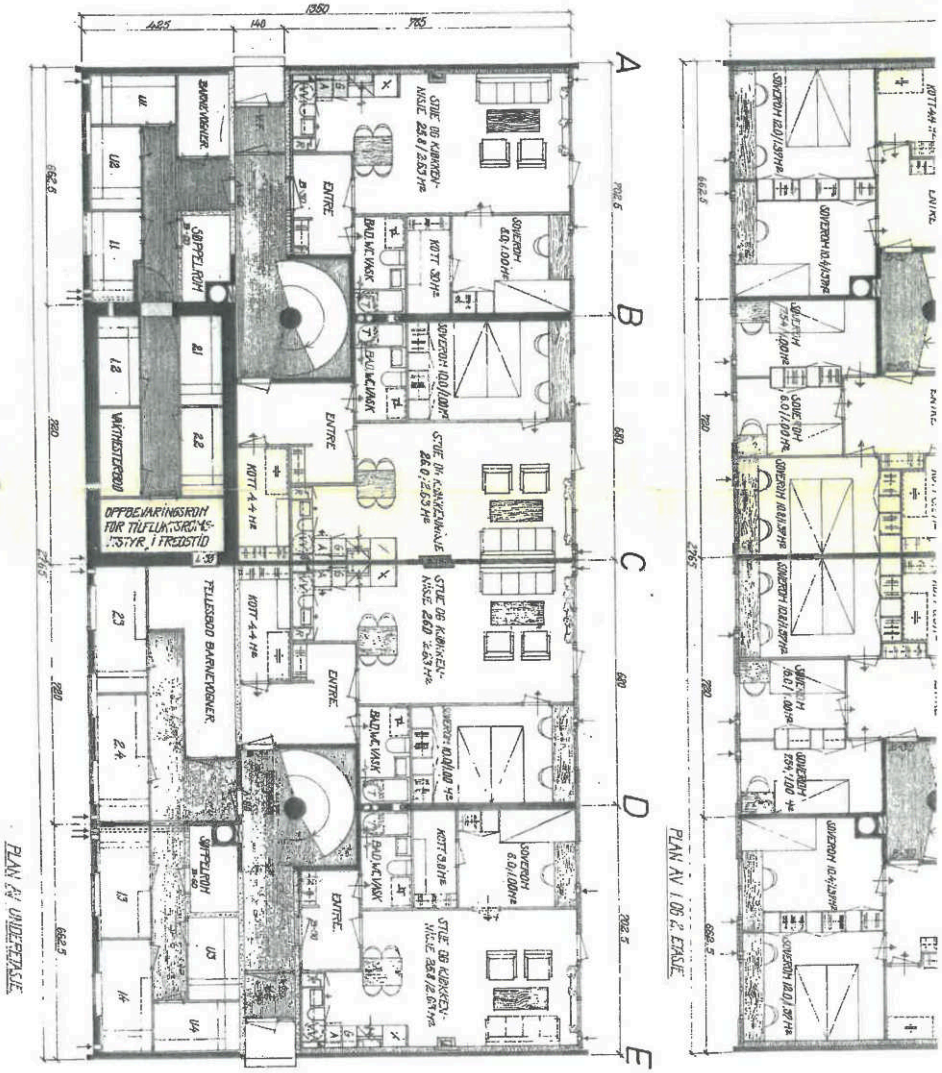
Boligfelt ST

1.9.1990

FASADER 05



HARSTAD KOMMUNE
AVD FOR TEKNISKE TJENESTER
Saksboh.
Jnr. 12744/89
19 AUG 1989
Arkiv kode P
Dato S.



Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gate 310				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk 2 etasjer	30.9.70	dato 4.12.70 sak 410/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kr. Skåns A/S		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kr. Skåns A/S		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kr. Skåns A/S		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Ferdsluten må renskes.
Veggri søppelnedkast må glattes bedre
Tilfluktsrom må bringes i overensstemmelse
med forskriftene.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 14.7.72

Sendes:

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

for bygningssjef
Arling.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 266	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Grønnliveien 7 A, gatenr 1310 9409 Harstad	**Grunnkrets:**	307	Stangnes nord
		Valgkrets:	15	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020302	Kanebogen
		Tettsted:	8003	Harstad
Veiadresse:	Grønnliveien 7 B, gatenr 1310 9409 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.11.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 048,9 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/54/266	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/266	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/266	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.11.1971	Avgiver	5503/54/188	-3 052,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/266	3 052,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grønnliveien 7 A	U0101	Bolig	55,0				
Grønnliveien 7 A	U0102	Bolig	55,0				
Grønnliveien 7 A	H0101	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 A	H0102	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 A	H0201	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 A	H0202	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 B	U0103	Bolig	55,0				
Grønnliveien 7 B	U0104	Bolig	55,0				
Grønnliveien 7 B	H0103	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 B	H0104	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 B	H0203	Bolig	103,0				
Grønnliveien 7 B	H0204	Bolig	103,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 044,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 044,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	12693052			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4		348,0		348,0				
H01	4		348,0		348,0				
H02	4		348,0		348,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

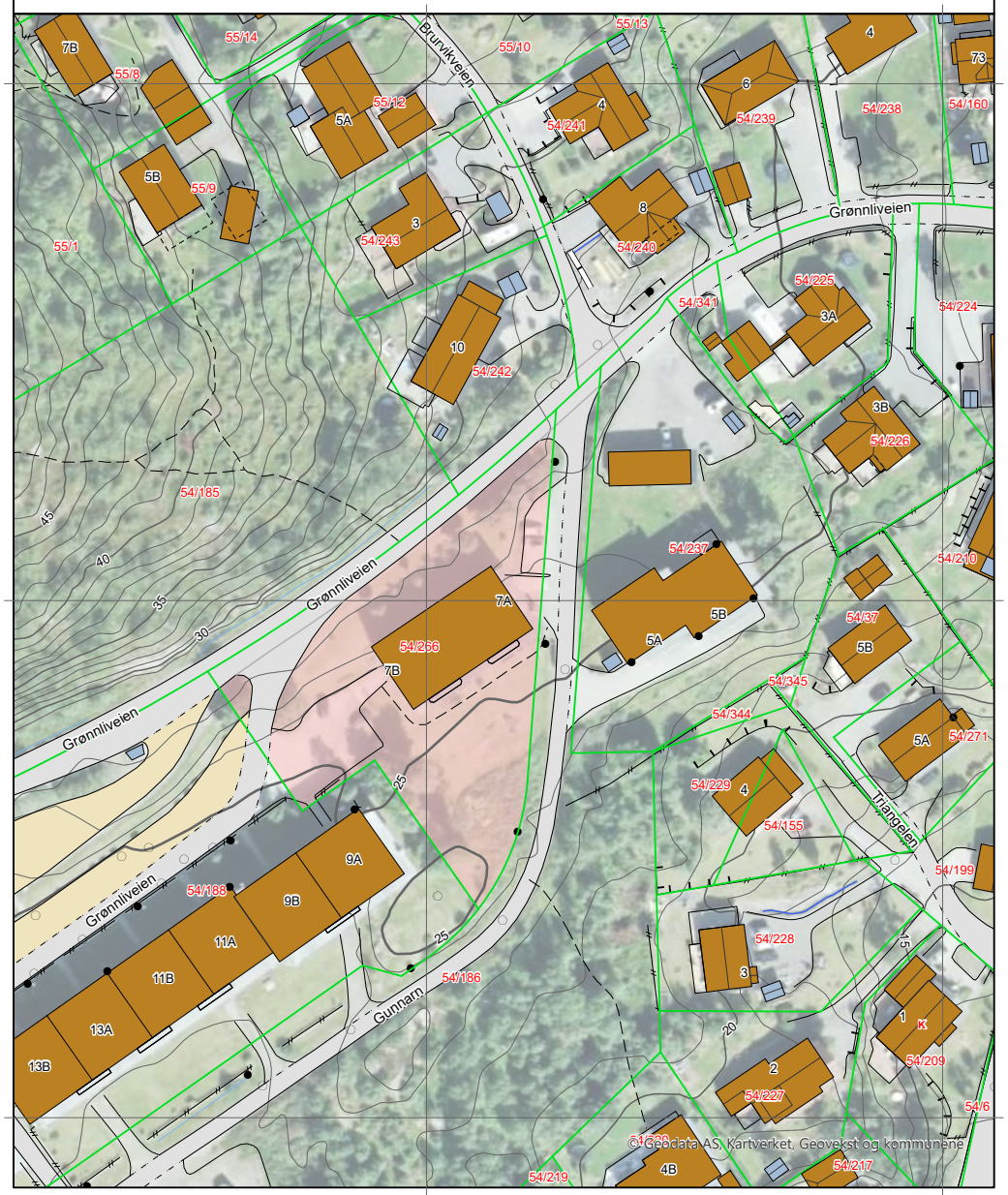
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/266/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2025



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

ambita

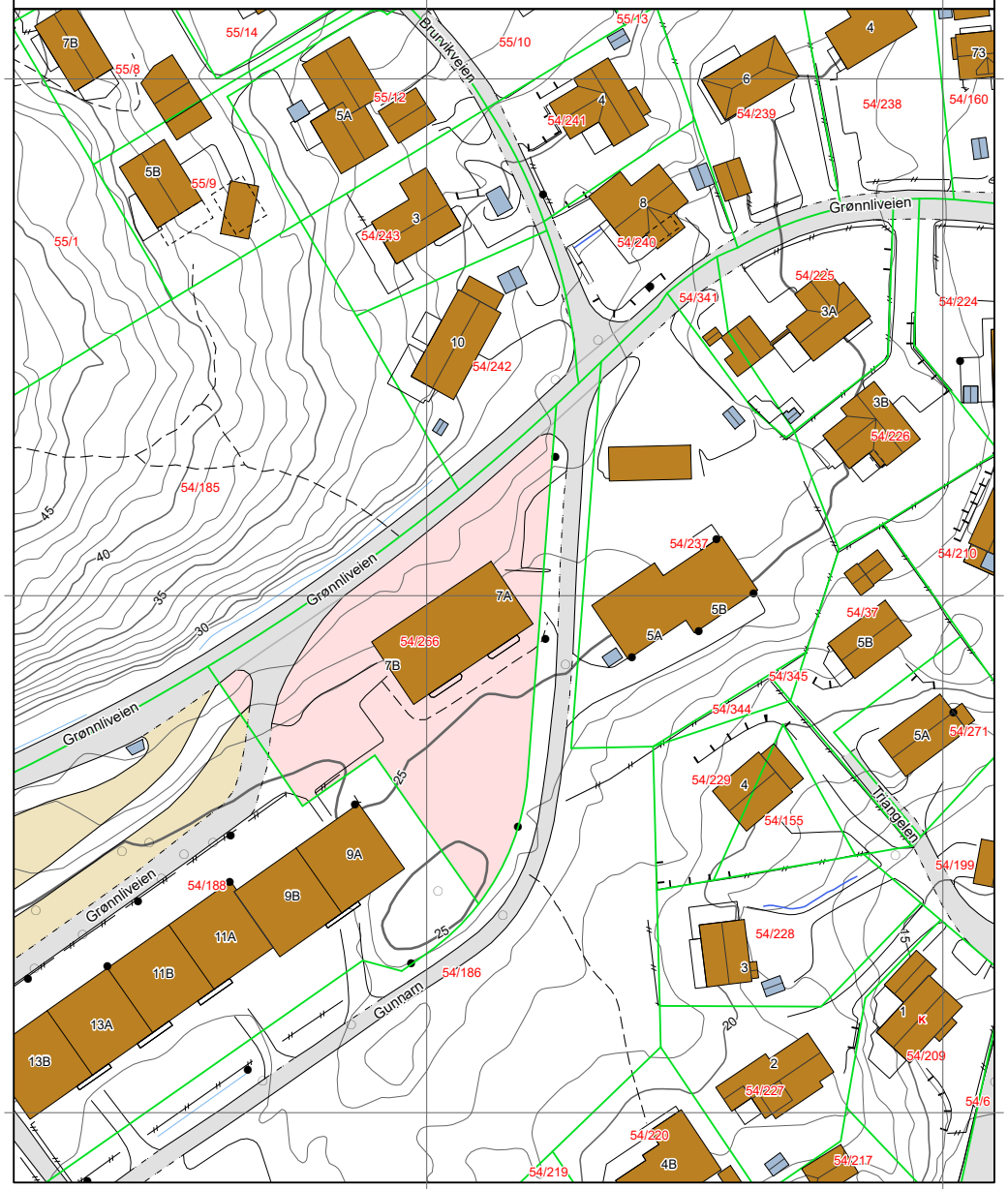
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/266/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

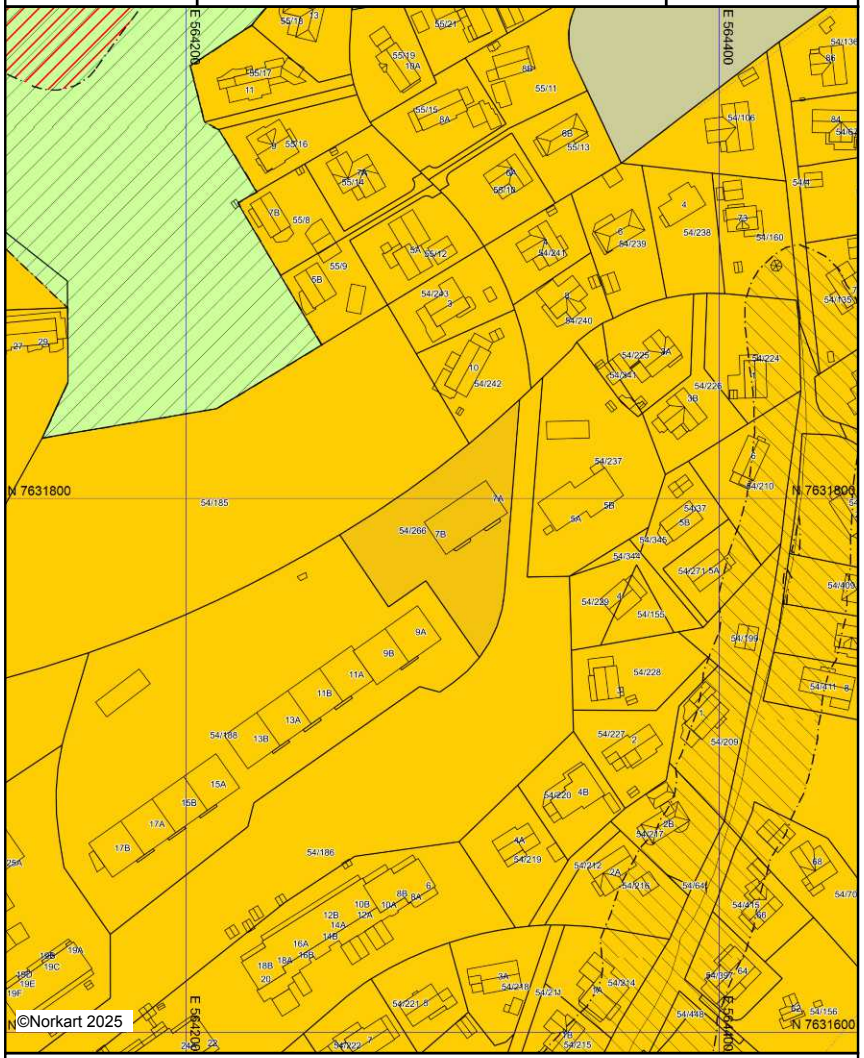
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/266
Adresse: Grønnliveien 7A
Utskriftsdato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N.
Forsvaret - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Faresone - Sone for militær virksomhet
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende

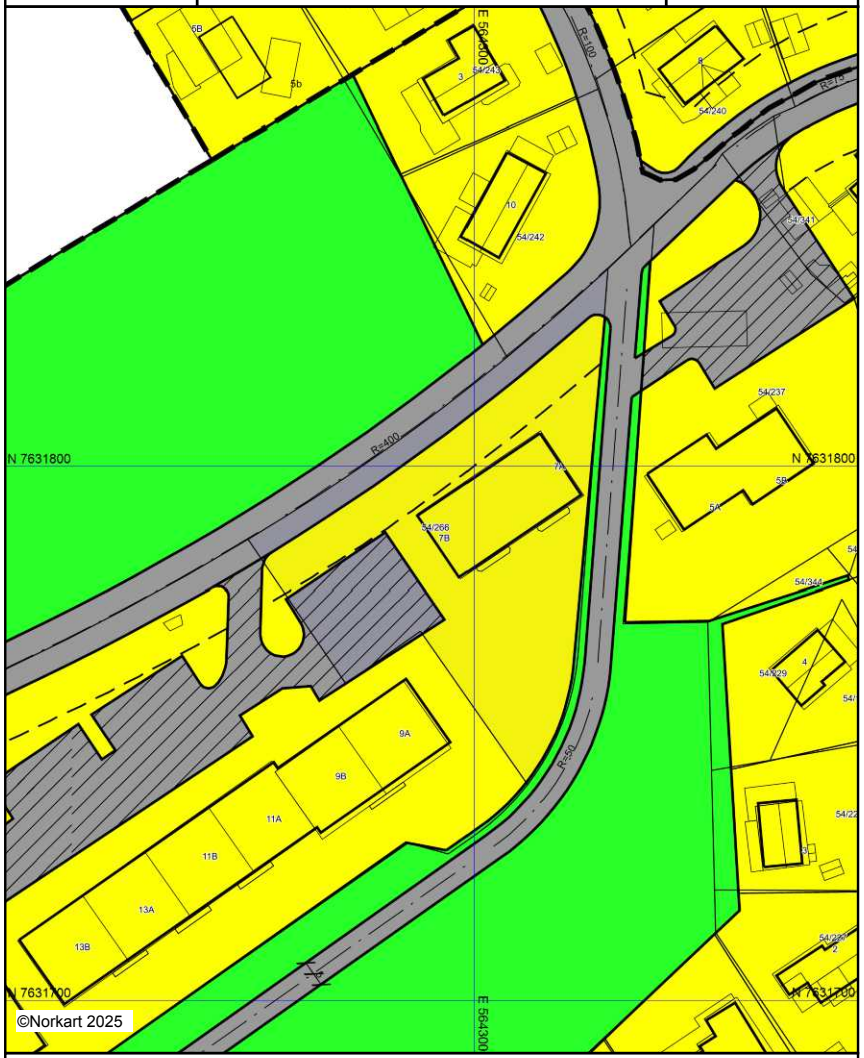
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/266
Adresse: Grønnliveien 7A
Utskriftsdato: 28.04.2025
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-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Annet friområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

GRØNNLIVEIEN 7A

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)		**6 min**
45 elever, 3 klasser		0.5 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)		**4 min**
273 elever, 16 klasser		2.3 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**7 min**
290 elever, 16 klasser		3.9 km
Stangnes skole (8-10 kl.)		**6 min**
65 elever, 6 klasser		0.6 km
Stangnes Rå videregående skole		**9 min**
600 elever, 40 klasser		0.8 km
Heggen videregående skole		**9 min**
480 elever, 18 klasser		4.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

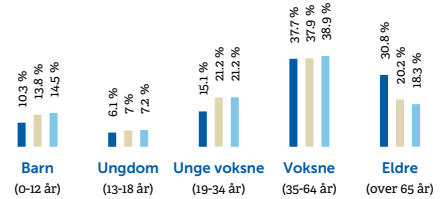
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ..		**17 min**
108 barn		1.5 km
Kanebo naturbarnehage (0-5 år)		**21 min**
45 barn		1.9 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år)		**22 min**
115 barn		2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås		**19 min**
PostNord		1.7 km
Rema 1000 Kanebogen		**20 min**
Post i butikk		1.8 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

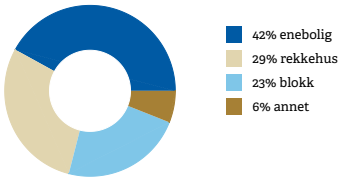
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Stangnes barneskoles		**6 min**
Aktivitetshall		0.6 km
Stangnes løkkebane Fruhallarn		**9 min**
Fotball		0.6 km
InterPadel Harstad		**18 min**
Feel24 Seljestad		**6 min**

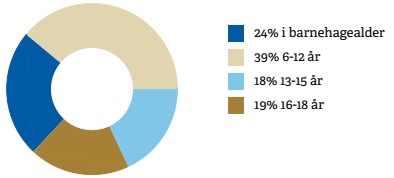
BOLIGMASSE



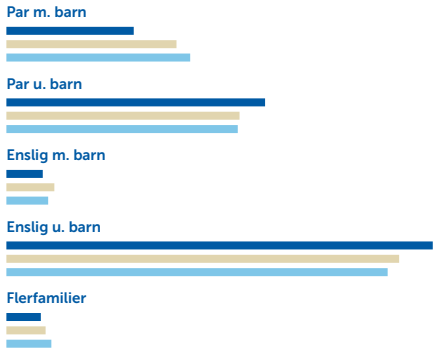
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**20 min**
Apotek 1 Kanebogen	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



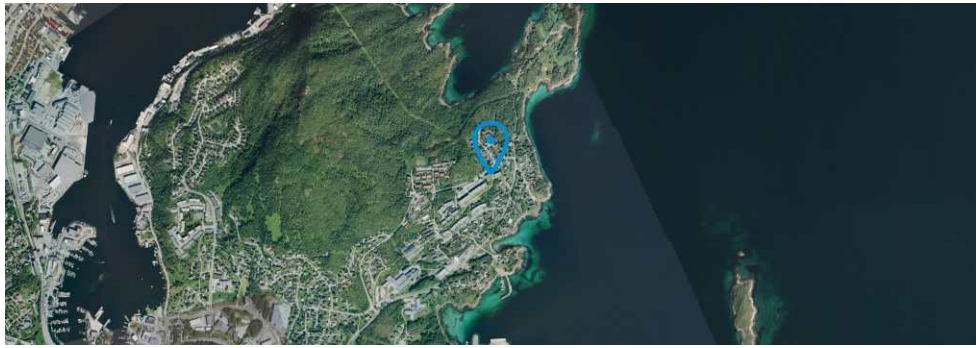
FAMILIESAMMENSETNING

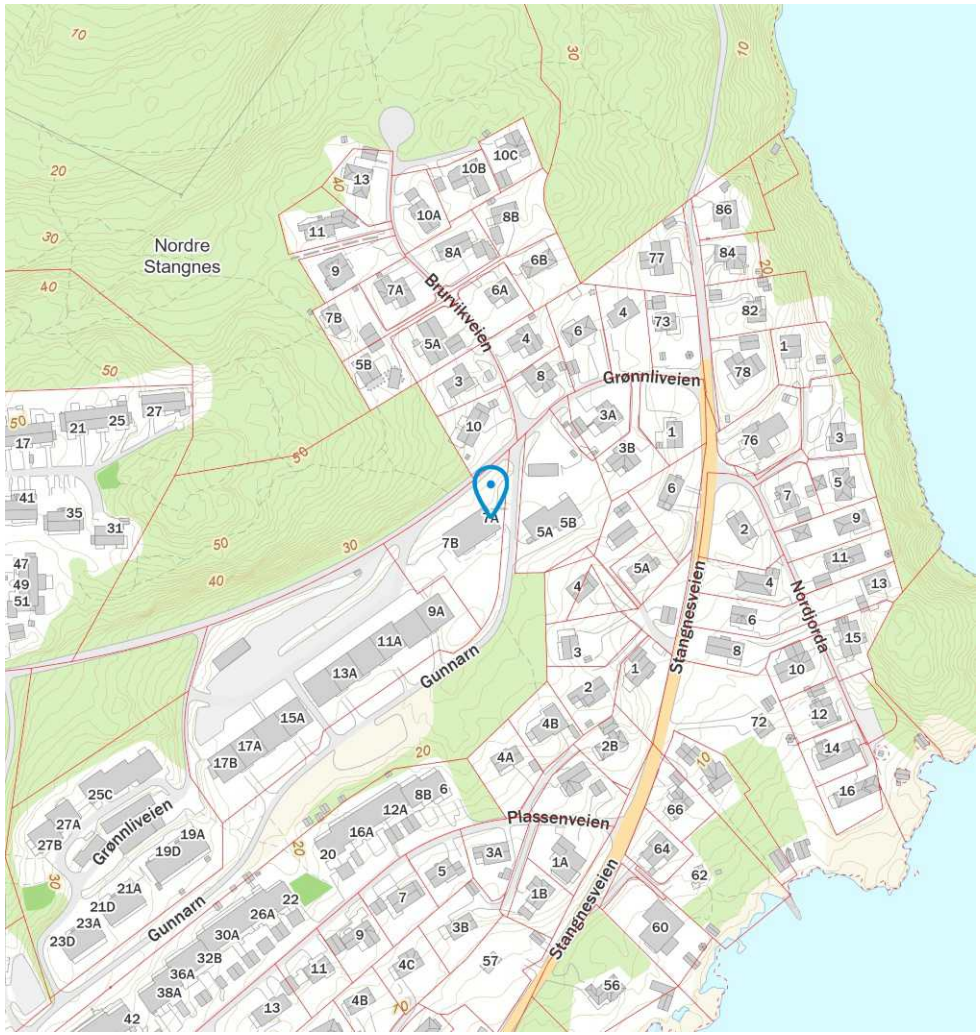


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

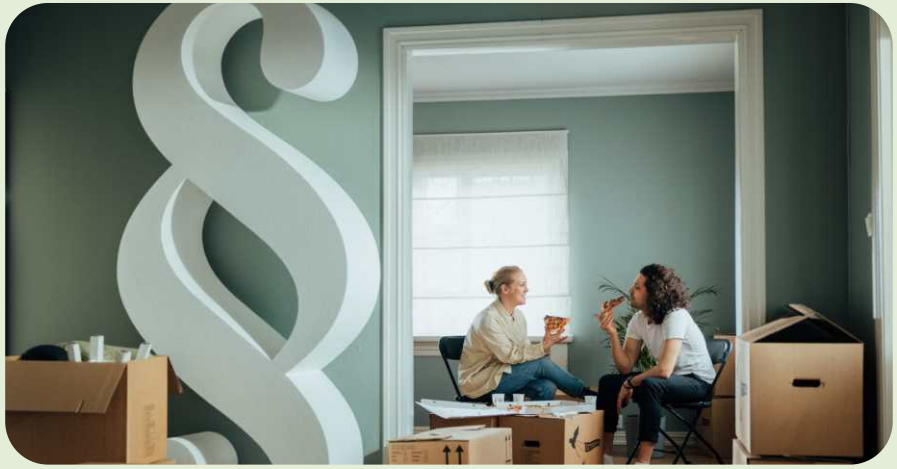
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

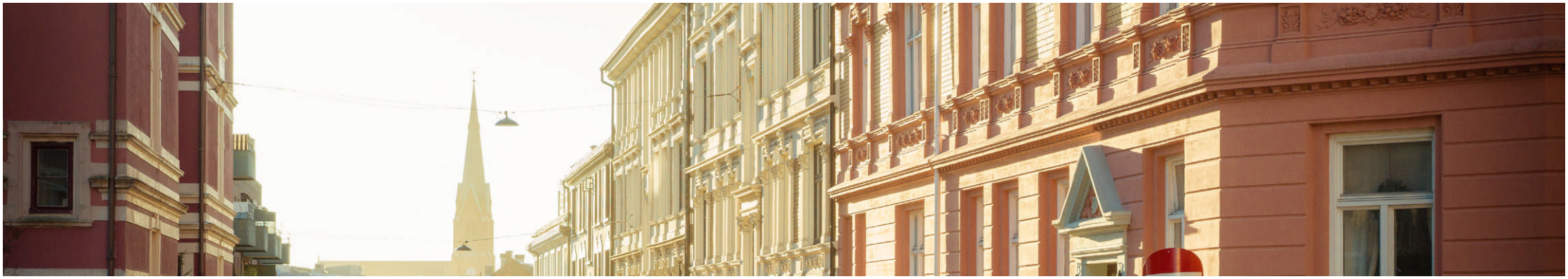
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250084 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Grønnliveien 7A, 9409 Harstad.
Andelsnr. 6 i ASPÅSEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 962168779, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3250084
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.06.2025

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no