

Velkommen til

Sørtorvmyran 7, 9414 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørtorvmyran 7
9414 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-	**BRA/BRA-i**	75 / 72 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 601 090,-	**Boligtype**	Tomannsbolig
Andel fellesgjeld	kr	763 540,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 364 630,-	**Byggeår**	1987
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 708,-		

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
Sørtorvmyran 7, 9414 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 4 i SØRTORVMYRAN BORETTSLAG AL, org.nr. 943234884, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 363 540,-
Prisantydning	kr	2 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	763 540,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 364 630,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 371 130,-

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, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 708,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag lån kr 1 078
Renter lån kr 3 584
Felleskostnader kr 3 046

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 12 129 516,- pr 28-05-2025

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

Lånenummer: 16363982151, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 28.05.2025: 12 076 953
Andel av saldo: 763 540
Første termin/første avdrag: 31.08.2021 (siste termin 31.05.2051)
Flytende rente
Renovering

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 264 734.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 243 870.

Sikringsordning
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640

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: 72 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 15 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter

og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Biloppstillingsplasser for ca 4 biler på fellesareal utenfor boligen.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 579, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 172 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er felleseid av borettslaget. Utvendig er det opparbeidet gressplen og noe beplantning. Gårdsplass har grusdekke med normalt gode parkeringsforhold.

Byggeår
1987 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 36 m²: Vindfang, entré, bad, bod under trapp, 2 soverom.
BRA-e 3 m²: Utvendig sportsbod.

2. etasje
BRA-i 36 m²: Trapperom, stue/kjøkken, soverom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av vaskerom og bod som er omgjort til soverom.
Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard, og godt vedlikeholdt. Utvendige fasader renovert i 2021.

Kjøkken:
Kjøkken fra ca. 2013. Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Våtromsplater (Kitchen Boards) etablert over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk topp og kjøl/frys.
Ventilator fastmontert i overskap. Avtrekk via yttervegg.

Bad:
Våtrommet ble oppgradert i 2016. Vegger med baderomsplater og malte himlingsplater i tak. Keramiske fliser på gulv med varmekabler. Fall mot sluk er i utgangspunktet tilstrekkelig, målt til ca. 25 mm fra dørterskel til topp slukrist. Plastsluk under kabinett. I.h.t egenerklæringsskjema går det frem at gulvet har membran. Rommet inneholder baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Innvendige overflater:
Overflate gulv: Vinylbelegg, gjesterom ved kjøkken har 3-stavs parkett.
Overflate vegg: Malte overflater på strietapet.
Overflate himling: Malt trepanel og malte himlingsplater
Overflater er i hovedsak fra byggeåret men er vurdert å ha normal slitasjegrad. En del overflater er malt/oppusset. Innvendig trapp av tre fra byggeår. Trappen er nylig malt/oppusset. Boligen har tredører innvendig. Dørene er fra byggeår men fungerer normalt. Dørene er nylig malt hvite og det er montert nye håndtak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er med trebjelkelag. 1. etasje har støpt betonggulv som høyst sannsynlig er oppforet med tregulv. Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen. Kontrollmåling med nivålaser viste mindre avvik, 10-15 mm over lengre målelengder i begge etasjer.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted. Sotluke ble registrert i 1. etasje. Da fyringsanlegget ikke er funksjonelt pga manglende ildsted, er dette ikke videre vurdert i rapporten.

Vannledninger:
Vannrør av kobber. Disse er i hovedsak fra byggeår der noe ligger skjult i vegg. På bad/vaskerom er det noen utenpåliggende vannrør som er montert i 2016. Det er også enkelte vannrør av plast (PEX). Innvendig hovedstoppekran befinner seg i luke i vegg på bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Disse er i all hovedsak fra byggeår der flere rør ligger skjult. Det er ikke opplyst om feil med avløp.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon i boligen. Dagens krav til ventilering er vesentlig strengere.

Varmtvannstank:
VV-bereder fra 2016, plassert i bod under trapp. Bereder har et volum på 198 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår. Anlegget har ca. 10 fordelingskurser med automatsikringer. 63 ampere hovedsikringer.

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

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad: Det mangler tetningsmasse mellom veggplater og bunnprofil av aluminium. Det er krav til dette i våtsoner.
Ved hulltaking for drensrør under baderomsinnredningen, er det påført en liten skade i baderomsplate. Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelsen.
- Kjøkken: Det er påvist en feil med dempemekanisme på dør til oppvaskmaskin.
- Vannledninger: Det er indikasjon på at det ikke montert lekkasjedetektor (Aqua-stopp) på kjøkkenet. Dette var et krav når innredningen ble montert.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Elektrisk arbeid ved oppussing av badet, med blant annet nye varmekabler, stikkontakter, baderomsvifte, bryterpanel og spotter. Rørarbeidet som ble gjort ved renovering av badet. Flytting av varmtvannsbereder
med rør fra vaskerom oppe til til ny bod under trappa. Det ble her installert ny og større varmtvannsbereder. Utført av faglært familievenn på dugnad: Fliselegging av gulv og baderomsplater på veggene. Utført i 2016. Sluk er ikke byttet.

Pkt. 5: Totalrenovert utvendig med nye vinduer og balkongdører, ny ytterdør, ny Møre Royal kledning, etterisolering, nytt tak og ny veranda i Møre Royal. Utført av faglært i 2021.

Pkt. 7: Utebod som er bygget inntil huset, har også fått nytt tak, ny ytterdør og vindu. Samt Møre Royal kledning.

Pkt. 15: Installert ny og større VVB i ny bod under trapp, fjernet den i andre etasje. Innvendig rørleggerarbeid i anledning renoveringen av badet.

Pkt. 17: Ventilasjonsanlegg fra byggeår virket ikke og ble fjernet i 2016. Ble i 2016 erstattet med baderomsvifte og i 2021 ventilatorvifte på kjøkkenet rett ut i friluft. Ellers er det ventiler i vinduene.

Pkt. 20: Nytt pipebeslag i 2021.

Pkt. 23: El-arbeid utført på bad. Stikkontakt og lys på disponibelt rom oppe. Stikkontakt til ny VVB og lys i ny bod under trapp. Utelys og utestikk ved veranda og inngangsparti i 2021.

Pkt. 26: Vaskerom og bod oppe ved kjøkkenet er slått sammen og gjort om til disponibelt rom.

Pkt. 39: Dør til oppvaskmaskin har noe feil siden den ikke kan stå halvveis åpen, men kun åpnes helt. Ellers fungerer oppvaskmaskinen som normalt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekke er stålpanner av type Decra fra 2021. Vindskier av tre. Kontroll av taket er utført fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av stål. Pipe- og luftebeslag av stål. Renner og beslag er fra 2021. Kontroll er utført fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk fra byggeår. Utvendig er fasadene etterisolert i 2021 og fått ny kledning av type Møre Royal.

Takkonstruksjon/Loft:
Bygningen har saltakkonstruksjon med ukjent oppbygning. Utvendig ble det registrert lufteventiler i mønet.

Vinduer:
Vinduer har trekarmer med 3 lags isolerglass fra 2021.

Dører:
Balkongdør med 3- lags isolerglass. Fabrikkmalt hovedinngangsdør med små glassfelt. Ytterdør til bod er uten glass. Dørene er fra 2021.

Balkonger og terrasser:
Veranda i 2. etasje med utgang fra stue. Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke (Møre Royal). Det er liggende spiler i rekkverk. Under gulvet er det etablert stålplater med takrenneløsning. Det er også en liten platt ved bakken foran hovedinngang i 1. etasje. Konstruksjonene ble etablert i 2021.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i Medkila. Området ligger sentralt plassert i forhold til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg m.m. Det er gode solforhold på eiendommen.

Avstander:
-KIWI Medkila 750 m
-Medkila skole 400 m
-Medkila barnehage 200 m
-Amfi Kanebogen 3.2 km
-Harstad sentrum 5.8 km

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.

Fastmontert taklampe i stue medfølger ikke i handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Tomannsbolig har ferdigattest datert 03.12.1987. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen har pipe, men det er ikke montert ildsted.

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. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv

ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Medkila med planID 250, datert 20.12.1984.
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 735 202,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 940 806,-.

Andel felles formue
kr 48 969,- 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.

Selger opplyser om at det kan være en rask overtagelse, såfremt nødvendige avklaringer fra borettslaget og kjøpers bank er på plass.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Fredrik Lindahl-Moen

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

Andre relevante opplysninger
Sørtorvmyran Borettslag AL:
Borettslaget består av 15 boliger og styreleder er Dulo Dizdarevic. Kontakt: soertorvmyran.borettslag@mittbonord.no

Det er tillatt med dyr i borettslaget, unntak er reptiler. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Overtagelse med megler kr 0,- (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 Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS den 12-06-2025.

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 12.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 09.06.2025
Energiattest, datert 10.06.2025
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2024
Bygningstegninger, datert 09.07.1987
Ferdigattest, datert 03.12.1987
Matrikkelrapport, datert 21.05.2025
Grunnkart, datert 21.05.2025
Kommuneplan, datert 21.05.2025
Reguleringsplan, datert 21.05.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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


















SAMSUNG

















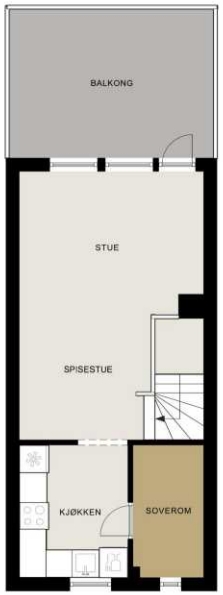





7

Plantegning





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

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.

SØRTORVMYRAN 7

Nabolaget Medkila - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Høgholtet	Linje 11, 250	4 min / 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		37 min

SKOLER

Medkila skole (1-7 kl.)	6 min
214 elever, 12 klasser	0.5 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	8 min
65 elever, 6 klasser	4.4 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
325 elever, 28 klasser	5.1 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	14 min
285 elever, 21 klasser	8 km
Stangnes Rå videregående skole	8 min
600 elever, 40 klasser	4.3 km
Heggen videregående skole	11 min
480 elever, 18 klasser	6 km

> «Rolig nabolag og nesten bare hyggelige folk her. Det finnes bare en matbutikk i området, men det er godt nok utvalg.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

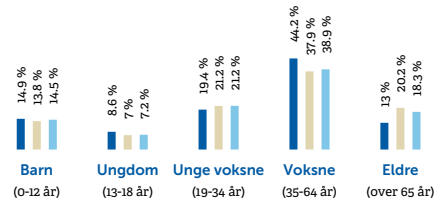
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Medkila	986	424
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ...	3 min
39 barn	0.2 km
Sørhusan barnehager Avd Høgholtet (...	6 min
56 barn	0.4 km
Holtet barnehage (1-5 år)	17 min
69 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Medkila	8 min
PostNord	0.7 km
Bunnpris Breivika	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

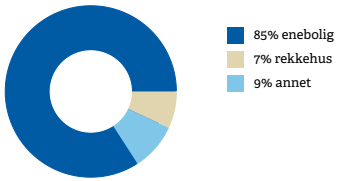
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Medkila skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Medkila idrettsanlegg	14 min
Fotball	0.9 km
Feel24 Medkila	6 min
InterPadel Harstad	7 min

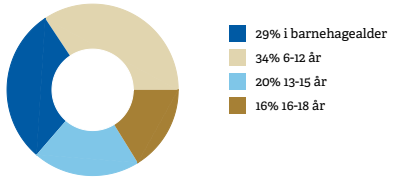
BOLIGMASSE



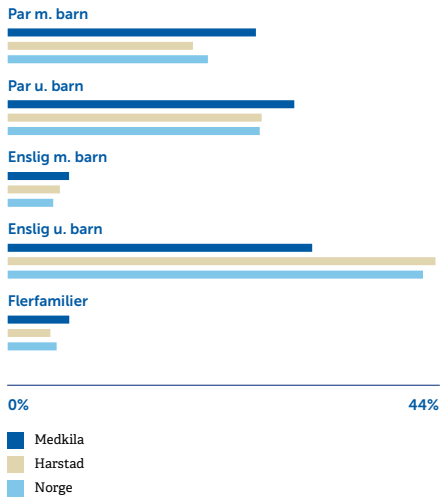
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	6 min
Vitusapotek Kanebogen	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

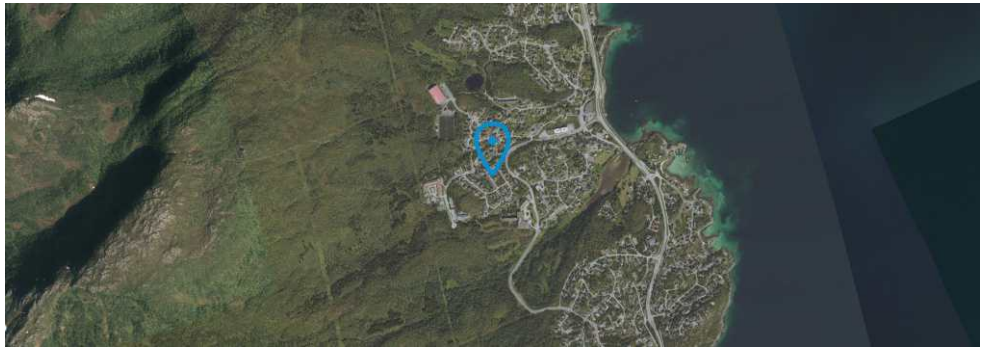


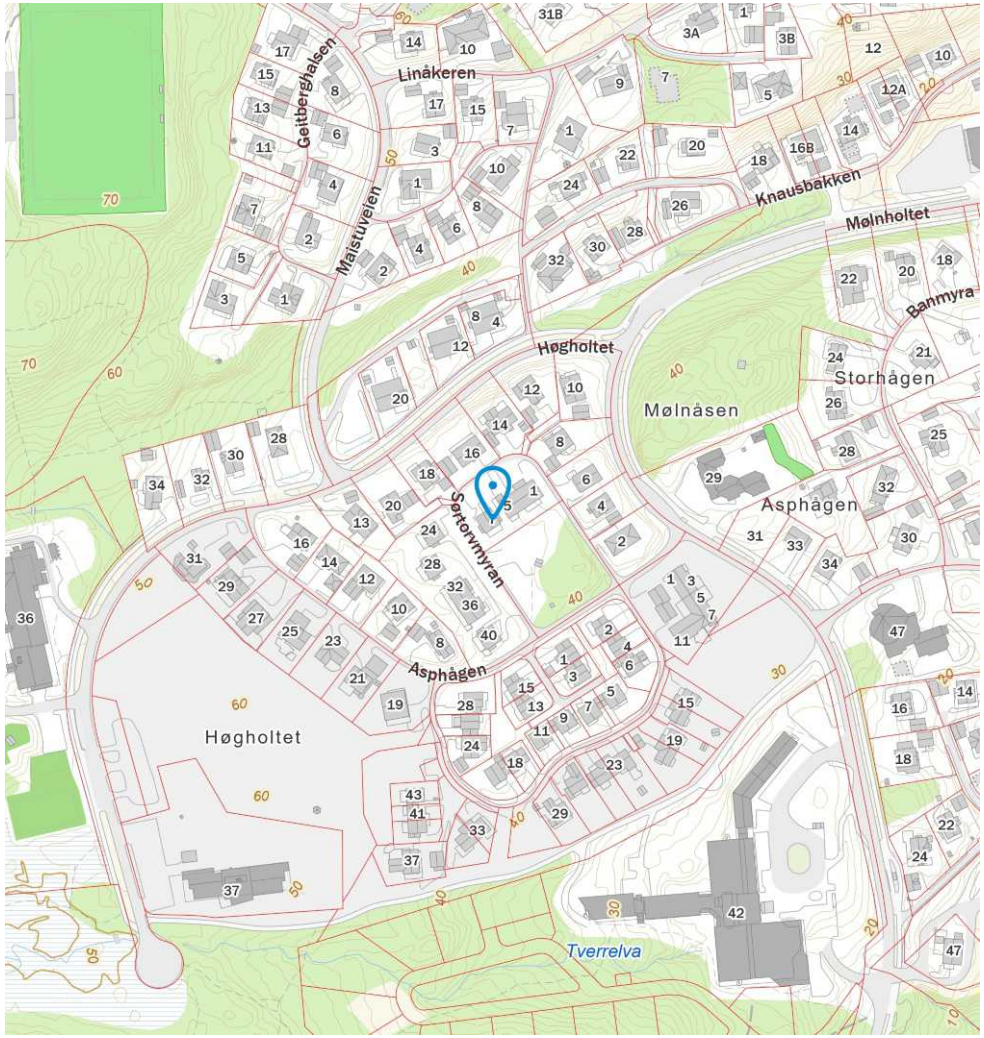
SIVILSTAND

	Medkila	Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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





PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

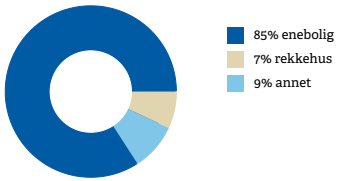
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Medkila skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Medkila idrettsanlegg Fotball	**14 min** 0.9 km
Feel24 Medkila	**6 min**
InterPadel Harstad	**7 min**

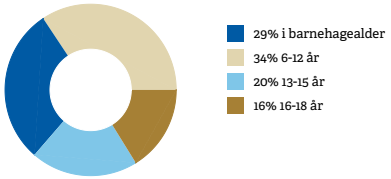
BOLIGMASSE



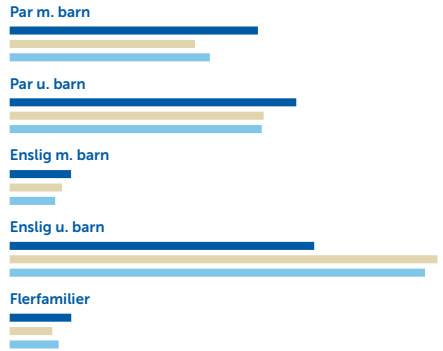
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**6 min**
Vitusapotek Kanebogen	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



0% 44%

Medkila
Harstad
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 51, bnr. 579
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1465 **Referansenummer:** DV2031

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Jakobsen **Vår ref:**

Jakobsen
TAKST & BYGG

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.

Jakobsen Takst & Bygg

Daglig leder Robert Jakobsen er byggmester og sertifisert takstingeniør i Norsk Takst, godkjent etter de betingelser og kompetansekrav som stilles for medlemskapet.
Jakobsen Takst & Bygg utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, samt nærkommuner.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Sertifikater:

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Tilstandsanalyse av boligeiendom



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
robert@jtob.no
928 42 296

Jakobsen
TAKST & BYGG

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.

Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon med ukjent oppbygning.
Utvendig ble det registrert lufteventiler i mønet.
Taktekke er stålpanner av type Decra fra 2021.
Vindskier av tre.

Takrenner og nedløp av stål.
Pipe- og luftebeslag av stål.
Renner og beslag er fra 2021.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Utvendig er fasadene etterisolert i 2021 og fått ny kledning av type Møre Royal.

Vinduer har trekarmer med 3 lags isolerglass fra 2021.

Balkongdør med 3- lags isolerglass.
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med små glassfelt.
Ytterdør til bod er uten glass.
Dørene er fra 2021.

Veranda i 2. etasje med utgang fra stue.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke (Møre Royal).
Det er liggende spiler i rekkverk.
Under gulvet er det etablert stålplater med takrenneløsning.

Det er også en liten platt ved bakken foran hovedinngang i 1. etasje.
Konstruksjonene ble etablert i 2021.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv: Vinylbelegg, gjesterom ved kjøkken har 3-stavs parkett.
Overflate vegg: Malte overflater på strietapet.
Overflate himling: Malt trepanel og malte himlingsplater
Overflater er i hovedsak fra byggeåret.
En del overflater er malt/oppusset.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
1. etasje har støpt betonggulv som høyst sannsynlig er oppforet med tregulv.

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Det er ikke montert ildsted.
Sotluke ble registrert i 1. etasje.

Innvendig trapp av tre fra byggeår.
Trappen er nylig malt/oppusset.

Boligen har tredører innvendig.
Dørene er nylig malt hvite og det er montert nye håndtak.

VÅTROM Gå til side

Kombinert bad/vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet ble oppgradert i 2016.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra ca. 2013.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Våtromsplater (Kitchen Boards) etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk topp og kjøl/frys.
Ventilator fastmontert i overskap. Avtrekk via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Disse er i hovedsak fra byggeår.
På bad/vaskerom er det noen utenpåliggende vannrør som er montert i 2016.
Det er også enkelte vannrør av plast (PEX)
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i luke i vegg på bad/vaskerom.

Avløpsrør av plast.
Disse er i all hovedsak fra byggeår der flere rør ligger skjult.

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

VV-bereder fra 2016, plassert i bod under trapp.
Bereder har et volum på 198 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget har ca. 10 fordelingskurser med automatsikringer.
63 ampere hovedsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

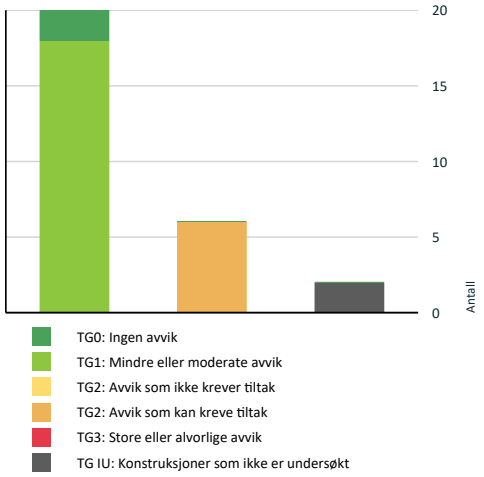
Det er etablert et lite gjesterom/soveværelse ved kjøkken.
Rommet er opprinnelig 2 stk. boder iflg. tegninger.
Skal rommet være godkjent til varig opphold må det søkes bruksendring.

Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Integrerte hvitevarer Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår i hovedsak som godt vedlikeholdt.
Innvendig ble bad/vaskerom oppgradert i 2016. Kjøkken er etablert nytt ca. 2013.
De utvendige fasadene er renovert av firma Rognerud Bygg AS i 2021.
På befaringen er det også påvist enkelte avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er stålpanner av type Decra fra 2021.
Vindskier av tre.
Kontroll av taket er utført fra bakkenivå.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Pipe- og luftebeslag av stål.
Renner og beslag er fra 2021.
Kontroll er utført fra bakkenivå.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Utvendig er fasadene etterisolert i 2021 og fått ny kledning av type Møre Royal.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltakkonstruksjon med ukjent oppbygning.
Utvendig ble det registrert lufteventiler i mønet.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer har trekarmer med 3 lags isolerglass fra 2021.

Søtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Balkongdør med 3- lags isolerglass.
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med små glassfelt.
Ytterdør til bod er uten glass.
Dørene er fra 2021.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 2. etasje med utgang fra stue.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke (Møre Royal)
Det er liggende spiler i rekkverk.
Under gulvet er det etablert stålplater med takrenneløsning.

Det er også en liten platt ved bakken foran hovedinngang i 1. etasje.
Konstruksjonene ble etablert i 2021.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflate gulv: Vinylbelegg, gjesterom ved kjøkken har 3-stavs parkett.
Overflate vegg: Malte overflater på strietapet.
Overflate himling: Malt trepanel og malte himlingsplater

Overflater er i hovedsak fra byggeåret men er vurdert å ha normal slitasjegrad.
En del overflater er malt/oppusset.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
1. etasje har støpt betonggulv som høyst sannsynlig er oppforet med tregulv.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen.
Kontrollmåling med nivålaser viste mindre avvik, 10-15 mm over lengre målelengder i begge etasjer.



TG 2 Radon

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

Det foreligger ingen informasjon om at det er utført radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Det er ikke montert ildsted.
Sotluke ble registrert i 1. etasje.

Da fyringsanlegget ikke er funksjonelt p.g.a manglende ildsted, er dette ikke videre vurdert i rapporten.
Ved evt. montering av ildsted skal dette meldes inn til Harstad Kommune.
Det må ved bruk også påregnes å montere ildfast plate under sotluke da dette mangler.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre fra byggeår.
Trappen er nylig malt/oppusset.

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

Søtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å redusere lysåpninger i rekkverk, samt montere håndløper mot vegg.





TG 1 Innvendige dører

Boligen har tredører innvendig.
Dørene er fra byggeår men fungerer normalt.
Dørene er nylig malt hvite og det er montert nye håndtak.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad/vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet ble oppgradert i 2016.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning av membran/tettesjikt.
Bildedokumentasjon er fremvist ved legging av varmekabler.
Detaljer om utførelsen går nærmere frem i eiers egenerklæringsskjema.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tetningsmasse mellom veggplater og bunnprofil av aluminium. Det er krav til dette i våtsoner.
Ved hulltaking for drensrør under baderomsinnredningen, er det påført en liten skade i baderomsplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Egnet tetningsmasse bør etableres mellom baderomsplater og sokkelprofil.
Hull for drensrør bør også tettes.



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.

Fall mot sluk er i utgangspunktet tilstrekkelig, målt til ca. 25 mm fra dørterskel til topp slukrist.
Det var imidlertid på grunn av dusjkabinettets plassering, vanskelig å vurdere om fallforhold tilfredsstiller 1:50 i dusjsonen.
Det anbefales fortsatt bruk med dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett.
I.h.t egenerklæringsskjema går det frem at gulvet har membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket.
Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Søtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra ca. 2013.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Våtromsplater (Kitchen Boards) etablert over kjøkkenbenk.

Innredningen fremstår funksjonell med noen bruksmerker.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Integrerte hvitevarer

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk topp og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en feil med dempemekanisme på dør til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fastmontert i overskap. Avtrekk via yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Disse er i hovedsak fra byggeår der noe ligger skjult i vegg.
På bad/vaskerom er det noen utenpåliggende vannrør som er montert i 2016.
Det er også enkelte vannrør av plast (PEX)
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i luke i vegg på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er indikasjon på at det ikke montert lekkasjedetektor (Aqua-stopp) på kjøkkenet.
Dette var et krav når innredningen ble montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjedetektor bør monteres.





Innvendig hovedstoppekran



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Disse er i all hovedsak fra byggeår der flere rør ligger skjult.
Det er ikke opplyst om feil med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen.
Dagens krav til ventilering er vesentlig strengere.

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder fra 2016, plassert i bod under trapp.
Bereder har et volum på 198 liter.



Søtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget har ca. 10 fordelingskurser med automatsikringer.
63 ampere hovedsikringer.

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.
   Det elektriske anlegget er fra byggeår i 1987

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

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

   Ja, i 2016.

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på installasjon utført i 2016.
Sist utførte kontroll av DLE ble utført i 2009 (rapport fremvist). Da dette er en tid tilbake bør man for full visshet om tilstanden, vurdere en grundigere kontroll av EL-anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/72 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Entré, Bad/vaskerom, 2 Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 300 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	48 969
Fradrag for andel felles gjeld	-	763 540
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare salg lik det takserte objektet.
Eiendomsverdi.no er en database som genererer et forslag på verdi, basert på utvalg og prisindeks i det aktuelle området.
I sammenligningsgrunnlaget finnes det også utvidet informasjon om de ulike objektene som er omsatt.
I en del tilfeller vil det derfor bli foretatt noen korrigeringer basert på eiendommens tilstand, standard, lokal beliggenhet, eller andre faktorer, før endelig verdi fastsettes.
Ovenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørtorvmyran 9 ,9414 HARSTAD 70 m²	1987	2 sov	22-06-2022	2 290 000	**2 290 000**	801 128	3 091 128	**44 159**
2	Einhågen 18B ,9411 HARSTAD 109 m²	2009	3 sov	30-05-2017	3 550 000	**3 500 000**		3 500 000	**32 110**
3	Einhågen 16B ,9411 HARSTAD 110 m²	2009	3 sov	08-06-2020	3 650 000	**3 500 000**		3 500 000	**31 818**
4	Marvehøggan 33 ,9414 HARSTAD 117 m²	1996	3 sov	11-01-2024	3 400 000	**3 350 000**		3 350 000	**28 632**
5	Marvehøggan 35 ,9414 HARSTAD 107 m²	1996	3 sov	14-11-2017	3 040 000	**2 980 000**		2 980 000	**27 850**
6	Marvehøggan 33 ,9414 HARSTAD 117 m²	1996	3 sov	17-11-2020	3 350 000	**3 200 000**		3 200 000	**27 350**
7	Marvehøggan 25 ,9414 HARSTAD 130 m²	1995	3 sov	07-04-2020	3 400 000	**3 300 000**		3 300 000	**25 385**

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.

Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Andel fellesutgifter i borettslaget	Kr.	92 496
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**92 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 100 000**

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

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

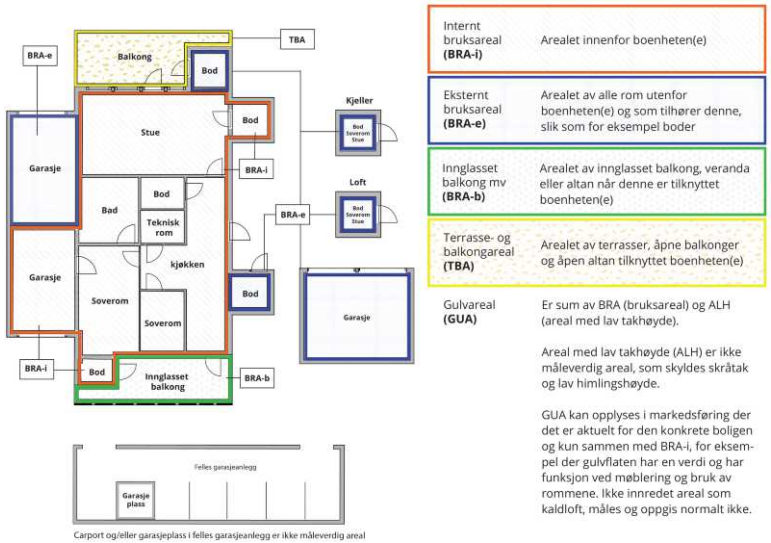
Hva er måleverdig areal?

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.

Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	36	3		39	2
2. Etasje	36			36	13
SUM	**72**	**3**			**15**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Entré, Bad/vaskerom, Bod under trapp, Soverom 1, Soverom 2	Utvendig sportsbod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Trapperom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/terrasse er definert som åpent areal (TBA).
Utvendig sportsbod er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et lite gjesterom/soveværelse ved kjøkken.
Rommet er opprinnelig 2 stk. boder iflg. tegninger.
Skal rommet være godkjent til varig opphold må det søkes bruksendring.

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 videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Gjesterom ved kjøkken har for lite volum og lysforhold etter anbefaling i forskrift.

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)
Tomannsbolig	71	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Linda Norene Lindahl	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	51	579		0	1772.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørtorvmyran 7

Hjemmelshaver
Sørtorvmyran Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRTORVMYRAN BORETTSLAG AL	943234884		Bonord	Lindahl-Moen Fredrik Kristen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	100	230 000	48 969	763 540

Sørtorvmyran 7 , 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 579
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i Medkila, Harstad Kommune.
Området ligger sentralt plassert i forhold til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg m.m.
Det er gode solforhold på eiendommen.

Avstander:

-KIWI Medkila 750 m
-Medkila skole 400 m
-Medkila barnehage 200 m
-Amfi Kanebogen 3.2 km
-Harstad sentrum 5.8 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 250
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: MEDKILA
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 20.12.1984
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten er felleseid av borettslaget.
Utvendig er det opparbeidet gressplen og noe beplantning.
Gårdsplass har grusdekke med normalt gode parkeringsforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
725 344	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Komunal info med byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Info fra forretningsfører/borettslag			Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 19.06.2025
Lindahl-Moen, Fredrik K

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

Fredrik K Lindahl-Moen

Boligen

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

Sørtorvmyran 7
9414 HARSTAD

5503-51/579/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Installasjonsservice

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ved oppussing av badet, med blant annet nye varmekabler, stikkontakter, baderomsvifte, bryterpanel og spotter.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Stangnes videregående skole, ansvarlig lærer i rørleggerfaget med elever

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeidet som ble gjort ved renovering av badet. Flytting av varmtvannsbereder med rør fra vaskerom oppe til til ny bod under trappa. Det ble her installert ny og større varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Utført av faglært familievenn på dugnad: Fliselegging av gulv og baderomsplater på veggene.

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

• **Ja**

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

Det ble lagt ny membran, membranmansjett m/hjørnedetaljer.
Fliselegging med fuging og silicon.
Sluk et ikke byttet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rognerud Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert utvendig med nye vinduer og balkongdører, ny ytterdør, ny Møre Royal kledning, etterisolering, nytt tak og ny veranda i Møre Royal.

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rognerud bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utebod som er bygget inntil huset, har også fått nytt tak, ny ytterdør og vindu. Samt Møre Royal kledning.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

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

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

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

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Stangnes vgs med faglærer i rørleggerfaget

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny og større VVB i ny bod under trapp, fjernet den i andre etasje. Innvendig rørleggerarbeid i anledning renoveringen av badet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

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

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

- **Ja**

Ventilasjonanlegg fra byggeår virket ikke og ble fjernet i 2016.
Ble i 2016 erstattet med baderomsvifte og i 2021 ventilatorvifte på kjøkkenet rett ut i friluft.
Ellers er det ventiler i vinduene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Installasjonsservice

   Beskrivelse av arbeidet: Montert baderomsvifte rett ut i friluft.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rognerud Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Installert ventilatorvifte på kjøkken rett ut i friluft. Installerte nye vinduer med ventiler.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Installasjonsservice

   Beskrivelse av arbeidet: Baderomsvifte montert ut i friluft gjennom vegg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Rognerud Bygg as

   Beskrivelse av arbeidet: Ventilatorvifte på kjøkken er montert ut i fri luft gjennom vegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Rognerud bygg as
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipebeslag

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Installasjonsservice
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ved oppussing av badet, med nye varmekabler, spotter, stikkontakter, baderomsvifte, bryterpanel og spotter. Stikkontakt og lys på disponibelt rom oppe. Stikkontakt til ny VVB og lys i ny bod under trapp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Siwe Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Utelys og utestikk ved veranda og inngangsparti.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vaskerom og bod oppe ved kjøkkenet er slått sammen og gjort om til disponibelt rom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dør til oppvaskmaskin har noe feil siden den ikke kan stå halvveis åpen, men kun åpnes helt.
Ellers fungerer oppvaskmaskinen som normalt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

40. 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.

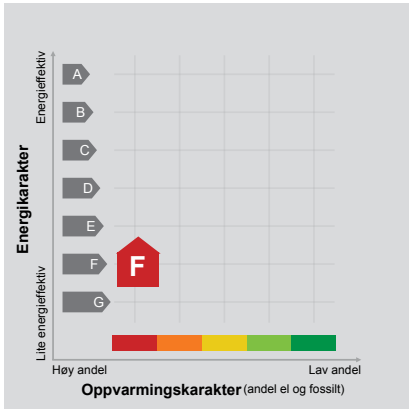
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Sørtorvmyran 7
Postnummer	9414
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	579
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11405347
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133317
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedtekter

for AL Sørtorvmyran borettslag org nr 943 234 884

tilknyttet
AL Harstad boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. juni 2004.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstenning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

Ordensregler for Sørtorvmyran Borettslag

Ordensregler inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesareal, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Det er i alles interesse at andelseier/beboere tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av beboeres opptreden.

Hensikten med ordensreglene er ikke å frata den enkelte beboer muligheten til individuell livsstil, men det må skje innenfor felles rammer.

- Det skal være alminnelig ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Lørdag, søndag og på helligdager skal det være ro frem til klokken 09.00.
- Meldinger fra styret til beboerne skjer ved e-post eller rundskriv.
- Andelseier plikter å varsle styret hvis det oppdages skadedyr i boligen (eks. mus, skjeggkre o.l). Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Borettslagets uteareal er felleseie. Den enkelte husstand er likevel ansvarlig for stell av det utearealet som naturlig ligger inntil egen leilighet, (plenklipping, snømåking o.l.).
- Det er tillatt med dyr i borettslaget, unntak er reptiler. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
- Alle plikter å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i borettslaget, samt omtanke for grillos til sjenanse for nabo.
  Når det gjelder røyking oppfordres det til å tenke på naboen din slik at det blir minst mulig sjenerende lukt for tilstøtende leilighet.
- Det er ikke tillatt å foreta endring av bygningens fasader uten skriftlig godkjennelse fra styret. Fasadeendring er enhver inngripen som synlig endrer utvendige veggers form eller utseende, som ventiler, varmepumpe, vindu, o.l.
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra vanlig stikkontakt. Det elektriske anlegget er ikke beregnet dimensjonert for den type bruk. Andelseier bærer kostnaden ved etablering av lader.
- De oppsatte renovasjonsbeholderene skal benyttes. Kommunens anvisning om kildesortering skal etterleves.
- Bilvrak og avskiltede biler skal ikke oppbevares på borettslagets område i mer enn 30 dager. Ved overtredelse vil eier få en advarsel og mulighet til å rydde opp etter seg. Hvis ikke vil borttauing skje på eiers bekostning.
- Det er ikke anledning til å etablere katteluke i andelsleilighetene på borettslagets eiendom.
- Ved dugnadsarbeid oppfordres hver husstand å delta.
- Andelseier plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse ordensreglene.
  Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Styret

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Sørtorvmyran Borettslag

Innkalling til generalforsamling i Sørtorvmyran borettslag 10.06.2024 kl. 18.00

Tidspunkt: Onsdag 10.06.2024 kl. 18:00
Sted: Tianbygget i Medkila, Mølnholtet 42

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

Styret har ikke mottatt noen saker for behandling i generalforsamlingen.

14.05.2024

Med vennlig hilsen
Styret i AL Sørtorvmyran Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 29.05.2024

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Sørtorvmyran Borettslag onsdag 29.05.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

AL Sørtorvmyran Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 29.05.2024 kl. 19:00
Sted: Tianbygget i Medkila

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

14.05.2024

Med vennlig hilsen

Styret i AL Sørtorvmyran Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.05.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 24000.-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 24000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling. Fra 15.05.23 til 29.05.2024. Dette fordeles mellom styreleder og styremedlemmer. Varamedlemmer får godtgjørelse tilsvarende kr. 250.- per styremøte.

4. VALG

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Dulo Dizdarevic (stiller til valg)
Styremedlem, Tone Beate Hansen (ikke på valg)
Styremedlem, Ann-Sølvi Stadsvoll (på valg)
Varamedlem, Wawan Irwansyah Høgmo (på valg)
Varamedlem, Bjørn Willy Bonk (på valg)

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Dulo Dizdarevic er på valg i år og stiller videre til valg som styreleder.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Ann Sølvi Stadsvoll er på valg.

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

Årsmelding 2023 for AL Sørtorvmyran Borettslag

Generelle opplysninger

AL Sørtorvmyran Borettslag, org.nr.943234884, er lokalisert i Harstad kommune.
Boligselskapet består av 15 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP588879. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

AL Sørtorvmyran Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst&Young. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr 292 253.-
Endring i disponible midler i 2023 er kr 28 999.-
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 470 471.-

I tillegg har boligselskapet kr 155 764.- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

0 andeler er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 0.-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Dulo Dizdarevic (stiller til valg)
Styremedlem, Tone Beate Hansen (ikke på valg)
Styremedlem, Ann-Sølvi Stadsvoll (på valg)
Varamedlem, Wawan Irwansyah Høgmo (på valg)
Varamedlem, Bjørn Willy Bonk (på valg)

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter hvor 6 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

I tillegg til jobbe med ordinære innmeldte saker har styret jobbet med henvendelser fra andelseiere vedr endringer i etterkant av rehabiliteringen (anleggelse av plattinger, boder og trapper).

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

- Dugnad friområdet

- Sikring av bod på friområdet

- Risikovurderinger og øvrig HMS

- Fokus på brannsikkerhet (inspeksjon og vedlikehold av villa vent system der den er i bruk, sende info skriv til andelseiere)

- Montering av inspeksjonsluker utkastere (etterslep fra 2023)

- Spa inn til, og gruse langs husvegger

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 293 048	1 282 438	1 056 294	1 405 541
Andre driftsinntekter	2	0	0	18 000	0
Sum inntekter		1 293 048	1 282 438	1 074 294	1 405 541
Kostnader					
Lnnn og andre personalkostnader	3	1 262	4 200	4 131	1 275
Styrehonorar	4	24 750	40 000	81 000	35 000
Revisjonshonorar	5	7 219	7 000	12 188	7 500
Forretningsfnrerhonorar		53 340	53 337	51 384	56 000
Konsulenttjenester	6	9 580	25 000	293 288	8 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	0	60 000	5 029 896	53 500
Annet vedlikehold	8	14 401	6 000	1 998	28 000
Forsikringsskader	9	0	0	10 000	0
Forsikring	10	77 839	69 000	64 486	82 400
Kontingenter		4 500	4 500	4 500	4 500
Eiendomsavgift og renovasjon	11	235 349	235 000	216 120	245 000
Andre driftskostnader	12	6 455	20 500	1 756	7 000
Sum kostnader		434 695	524 537	5 770 747	528 175
Driftsresultat		858 353	757 901	-4 696 453	877 366
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	21 480	2 203	21 555	16 000
Finanskostnader	14	587 579	559 563	349 036	685 095
Resultat finansposter		-566 099	-557 360	-327 481	-669 095
OrdinNyrt resultat fnr skatt		292 253	200 542	-5 023 934	208 271
¡ rets resultat		292 253	200 542	-5 023 934	208 271
Disponeringer:					
Overfnrt til/fra annen egenkapital		292 253	0	-5 023 934	0
Sum disponeringer		292 253	0	-5 023 934	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		441 472	441 472	5 749 714	470 471
Periodens resultat		292 253	200 542	-5 023 934	208 271
Avdrag p³ l³ n		-210 023	-222 395	-283 630	-194 942
Innskudd nremerkede midler		-53 230	0	-677	-80 000
Endring i disponible midler		28 999	-21 853	-5 308 242	-66 671
Sum disponible midler		470 471	419 619	441 472	403 800

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15, 20	9 084 636	9 084 636
Tomter	16, 20	725 344	725 344
Sum varige anleggsmidler		9 809 980	9 809 980
Finansielle anleggsmidler			
d remerkede bankinnskudd	17	155 764	102 533
Sum finansielle anleggsmidler		155 764	102 533
Sum anleggsmidler		9 965 744	9 912 514
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Utest³ ende felleskostnader		7 091	0
Forskuddsfakturerte kostnader		89 342	0
Sum fordringer		96 433	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		545 638	512 798
Sum bankinnskudd og kontanter		545 638	512 798
Sum omlnpsmidler		642 071	512 798
SUM EIENDELER		10 607 815	10 425 312

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital 01.01		-5 983 398	-959 464
Årets endringer i egenkapital		292 253	-5 023 934
Sum egenkapital 31.12	18	-5 689 645	-5 981 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	12 305 862	12 515 885
Borettsinnskudd	19, 20	3 820 000	3 820 000
Sum langsiktig gjeld		16 125 862	16 335 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 342	6 518
Påløpne renter		58 339	43 937
Påløpne avdrag	20, 21	16 826	20 870
Gjeld finansieringsforetak		7 091	0
Sum kortsiktig gjeld		171 598	71 325
Sum gjeld		16 297 460	16 407 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 607 815	10 425 312

31.12.23
AL Sørtorvmyran Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Dulo Dizdarevic	Tone Beate Hansen	Ann-Sølvi Stadsvoll
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	500 496	500 480	435 204	525 504
Renter lån	572 660	559 563	316 488	685 095
Avdrag lån	219 892	222 395	304 602	194 942
Sum	1 293 048	1 282 438	1 056 294	1 405 541

Borettslaget består av 15 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	18 000	0
Sum	0	0	18 000	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsgiveravgift	1 262	4 200	4 131	1 275
Sum	1 262	4 200	4 131	1 275

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	24 750	40 000	81 000	35 000
Sum	24 750	40 000	81 000	35 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Styrehonorar var foreslått høyere enn hva som ble vedtatt på generalforsamling, derfor er det budsjettert med høyere beløp enn faktisk utbetalt.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	7 219	7 000	12 188	7 500
Sum	7 219	7 000	12 188	7 500

Revisjonshonorar gjelder ordinært revisjonshonorar i tillegg til ekstra revidering av bilag gjeldende byggesak.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	1 005	5 000	0	3 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	7 313	0
Teknisk rådgivning	8 575	10 000	285 975	5 000
Sum	9 580	25 000	293 288	8 000

Økonomisk rådgivning gjelder utarbeidelse av innkalling til generalforsamling.
Teknisk honorar kr 4.375 gjelder Bevar HMS årlig oppdatering og lisens og kr 4.200 byggeledelse fra Bonord vedrørende renovering tak og fasader.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	60 000	5 029 896	2 500
Sum	0	60 000	5 029 896	53 500

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snøbrøyting og gressklipping	0	6 000	0	6 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 601	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 800	0	0	22 000
Annet vedlikehold	0	0	1 998	0
Sum	14 401	6 000	1 998	28 000

Note 9 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
Sum	0	0	10 000	0

Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	76 557	68 000	63 480	81 000
Premie sikringsfond felleskostnader	1 282	1 000	1 006	1 400
Sum	77 839	69 000	64 486	82 400

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	167 600	165 000	154 459	175 000
Eiendoms- og festeavgift	67 748	70 000	61 661	70 000
Sum	235 349	235 000	216 120	245 000

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsklær og verneutstyr	3 399	0	0	0
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	3 000
Drivstoff	420	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 136	1 000	255	2 000
Forskuttering felleskostnader	1 500	1 500	1 500	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	5 000	0	1 000
Andre driftskostnader	0	10 000	2	1 000
Sum	6 455	20 500	1 756	7 000

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	21 480	2 203	21 555	16 000
Sum	21 480	2 203	21 555	16 000

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	587 579	559 563	349 036	685 095
Sum	587 579	559 563	349 036	685 095

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 15 - Bygninger

	Bygninger	Veranda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 816 723	267 913
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 816 723	267 913
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 816 723	267 913
Anskaffelsesår :	1987	2009
Antatt levetid i år :		

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

Note 16 - Tomt

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	725 344
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	725 344
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	725 344
Anskaffelsesår :	1987
Antatt levetid i år :	

Gnr 51/bnr 568 og 579

Note 17 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	102 533	101 856
Innskudd	53 230	677
Sum	155 764	102 533

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 18 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	1 500	1 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-5 983 398	-959 464
Årets endringer i egenkapital	292 253	-5 023 934
Sum egenkapital pr. 31.12.	-5 689 645	-5 981 898

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

Note 19 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		3 820 000	3 820 000
Sum	20	3 820 000	3 820 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	16 142 688	16 356 755
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 809 980	9 809 980

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Renovering
Lånenummer:	16363982151
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.05.2051
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 536 755
Avdrag i perioden:	214 067
Lånesaldo 31.12:	12 322 688

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363982151	3	912 432	2 737 296
	4	838 195	3 352 780
	8	779 076	6 232 608

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for AL Sørtorvmyran Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Sørtorvmyran Borettslag

Styreleder	Dulo Dizdarevic (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Ann-Sølvi Stadsvoll (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Tone Beate Hansen (sign.)	18.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Sørtorvmyran Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 05.06.2025 kl. 18:00

Sted: Tianbygget, Mølnholtet 42, Medkila

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

09.05.2025

Med vennlig hilsen

Styret i AL Sørtorvmyran Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 05.06.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Sørtorvmyran Borettslag torsdag 05.06.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

AL Sørtorvmyran Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 05.06.2025 kl. 18:00
Sted: Tianbygget, Mølnholtet 2, Harstad

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 09.05.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 24000.-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 24600,- (tilsvarende 2,6% kpi) og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 10.06.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Styreleder er ikke på valg.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. Styremedlemmer er ikke på valg.

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Styre foreslår at dagens varamedlemmer Ann-Sølvi Stadsvoll og May Inger Bjørklund velges for ette år til.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Årsmelding 2024 for AL Sørtorvmyran Borettslag

Generelle opplysninger

AL Sørtorvmyran Borettslag, org.nr.943234884, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 15 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588879. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

AL Sørtorvmyran Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst&Young. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 264734.-
Endring i disponible midler i 2024 er kr -15662.-
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 454809.-

I tillegg har boligselskapet kr 242018.- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

En (1) andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2 600 000.-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Dulo Dizdarevic
Styremedlem, Wawan Irwansyah Høgmo
Styremedlem, Bjørn Willy Bonk
Varamedlem, Ann-Sølvi Stadsvoll
Varamedlem, Mai-Inger Forsland Bjørklund

Styreleder og to av styremedlemmene er valgt for to år og er ikke på valg i år.

Varamedlemmer er valgt for ett år og er på valg i år. Styrets forslag er at varamedlemmer fortsetter ett år til.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter hvor 2 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

I tillegg til å jobbe med ordinære innmeldte saker har styre jobbet med henvendelser fra andelseiere vedr. endringer i etterkant av rehabiliteringen.

- fullføre arbeid med oppgradering inkl. montering av inspeksjonsluker (ikke gjennomført)

- gjennomføring av vannsjekk (gjennomført).

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Dugnad på fellesområdet

- Risikovurderinger og hms

- etterslep fra 2024 (inspeksjonsluker, grusing langs vegger og grusing av parkeringer)

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 400 546	1 405 541	1 293 048	1 462 915
Sum inntekter		1 400 546	1 405 541	1 293 048	1 462 915
Kostnader					
Lŋnn og andre personalkostnader	2	1 224	1 275	1 262	1 224
Styrehonorar	3	24 000	35 000	24 750	24 000
Revisjonshonorar	4	9 024	7 500	7 219	9 656
Forretningsfŋrerhonorar		56 007	56 000	53 340	58 800
Konsulenttjenester	5	26 957	8 000	9 580	7 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	0	53 500	0	25 000
Annet vedlikehold	7	0	28 000	14 401	42 000
Forsikring	8	90 748	82 400	77 839	100 810
Kontingenter		4 500	4 500	4 500	4 500
Eiendomsavgift og renovasjon	9	261 629	245 000	235 349	285 714
Andre driftskostnader	10	2 066	7 000	6 455	2 000
Sum kostnader		476 154	528 175	434 695	560 704
Driftsresultat		924 392	877 366	858 353	902 212
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	11	30 006	16 000	21 480	22 000
Finanskostnader	12	689 663	685 095	587 579	680 342
Resultat finansposter		-659 657	-669 095	-566 099	-658 342
OrdinŊrt resultat fŋr skatt		264 734	208 271	292 253	243 870
¡ rets resultat		264 734	208 271	292 253	243 870
Disponeringer:					
Overfŋrt til/fra annen egenkapital		264 734	0	292 253	0
Sum disponeringer		264 734	0	292 253	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		470 471	470 471	441 472	454 809
Periodens resultat		264 734	208 271	292 253	243 870
Avdrag p³ l³ n		-194 142	-194 942	-210 023	-204 519
Innskudd ŋremerkede midler		-86 254	-80 000	-53 230	-80 000
Endring i disponible midler		-15 662	-66 671	28 999	-40 649
Sum disponible midler		454 809	403 800	470 471	414 160

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	13, 18	9 084 636	9 084 636
Tomter	14, 18	725 344	725 344
Sum varige anleggsmidler		9 809 980	9 809 980
Finansielle anleggsmidler			
d remerkede bankinnskudd	15	242 018	155 764
Sum finansielle anleggsmidler		242 018	155 764
Sum anleggsmidler		10 051 998	9 965 744
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Utest³ ende felleskostnader		0	7 091
Forskuddsfakturerte kostnader		109 725	89 342
Sum fordringer		109 725	96 433
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		539 992	545 638
Innest³ ende p³ skattetrekkskonto		10 102	0
Sum bankinnskudd og kontanter		550 094	545 638
Sum omlŋpsmidler		659 819	642 071
SUM EIENDELER		10 711 818	10 607 815

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital 01.01		-5 691 145	-5 983 398
Årets endringer i egenkapital		264 734	292 253
Sum egenkapital 31.12	16	-5 424 910	-5 689 645
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18, 19	12 111 719	12 305 862
Borettsinnskudd	17, 18	3 820 000	3 820 000
Sum langsiktig gjeld		15 931 719	16 125 862
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		115 967	89 342
Skyldig off. myndigheter		11 326	0
Påløpte renter		59 918	58 339
Påløpte avdrag	18, 19	17 797	16 826
Gjeld finansieringsforetak		0	7 091
Sum kortsiktig gjeld		205 009	171 598
Sum gjeld		16 136 728	16 297 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 711 818	10 607 815

31.12.24
AL Snrtorvmyran Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Dulo Dizdarevic	Bjørn Willy Bonk	Wawan Irwansyah Hagmo
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	523 475	525 504	500 496	578 054
Renter lån	681 110	685 095	572 660	680 342
Avdrag lån	195 961	194 942	219 892	204 519
Sum	1 400 546	1 405 541	1 293 048	1 462 915

Borettslaget består av 15 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	1 224	1 275	1 262	1 224
Sum	1 224	1 275	1 262	1 224

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	24 000	35 000	24 750	24 000
Sum	24 000	35 000	24 750	24 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Styrehonorar var foreslått høyere enn hva som ble vedtatt på generalforsamling, derfor er det budsjettert med høyere beløp enn faktisk utbetalt.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 024	7 500	7 219	9 656
Sum	9 024	7 500	7 219	9 656

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

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	2 363	3 000	1 005	2 000
Teknisk rådgivning	24 594	5 000	8 575	5 000
Sum	26 957	8 000	9 580	7 000

Økonomisk rådgivning gjelder utarbeidelse av innkalling til generalforsamling, samt varsling om økning i felleskostnader.
Teknisk honorar kr 4.594 gjelder Bevar HMS årlig oppdatering og lisens og kr 20 000 er vannsjekk levert av Bonord.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	53 500	0	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	0	25 000
Sum	0	53 500	0	25 000

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	0	6 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	1 601	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	22 000	12 800	0
Annet vedlikehold	0	0	0	42 000
Sum	0	28 000	14 401	42 000

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	89 342	81 000	76 557	99 170
Premie sikringsfond felleskostnader	1 406	1 400	1 282	1 640
Sum	90 748	82 400	77 839	100 810

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	193 960	175 000	167 600	215 000
Eiendoms- og festeavgift	67 669	70 000	67 748	70 714
Sum	261 629	245 000	235 349	285 714

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	3 399	0
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	0
Drivstoff	0	0	420	0
Bank og kortgebyrer	1 128	2 000	1 136	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 000	0	0
Andre driftskostnader	0	1 000	0	0
Sum	2 066	7 000	6 455	2 000

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	30 006	16 000	21 480	22 000
Sum	30 006	16 000	21 480	22 000

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	689 663	685 095	587 579	680 342
Sum	689 663	685 095	587 579	680 342

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 13 - Bygninger

	Bygninger	Veranda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 816 723	267 913
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 816 723	267 913
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 816 723	267 913
Anskaffelses³r :	1987	2009
Antatt levetid i ³r :		

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

Note 14 - Tomt

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	725 344
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	725 344
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	725 344
Anskaffelses³r :	1987
Antatt levetid i ³r :	

Gnr 51/bnr 568 og 579

Note 15 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	155 764	102 533
Innskudd	86 254	53 230
Sum	242 018	155 764

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 16 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 500	1 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-5 691 145	-5 983 398
Årets endringer i egenkapital	264 734	292 253
Sum egenkapital pr. 31.12.	-5 424 910	-5 689 645

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

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 820 000	3 820 000
Sum	3 820 000	3 820 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	15 949 516	16 142 688
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 809 980	9 809 980

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 19 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Renovering
Lånenummer:	16363982151
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.05.2051
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 322 688
Avdrag i perioden:	193 171
Lånesaldo 31.12:	12 129 516
Saldo 5 år frem i tid:	10 979 694

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363982151	3	898 128	2 694 384
	4	825 056	3 300 224
	8	766 863	6 134 904

AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for AL Sørtorvmyran Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Sørtorvmyran Borettslag

Styreleder	Dulo Dizdarevic (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Wawan Irwansyah Høgmo (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Bjørn Willy Bonk (sign.)	15.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Sørtorvmyran Borettslag mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Tianbygget i Medkila.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
6 stemmeberettigede til stede (Tone, Line/Bjørn, Wawan, Ann-Sølvi, Roger7May Inger og Dulo/Anne)
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder Dulo Dizdarevic er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Tone Beate Hansen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

I Tillegg til Dulo Dizdarevic ble Wawan Irwansyah Høgmo er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.05.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 80 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 24000.-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 24000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling. Fra 15.05.23 til 29.05.2024. Dette fordeles mellom styreleder og styremedlemmer. Varamedlemmer får godtgjørelse tilsvarende kr. 250.- per styremøte.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Dulo Dizdarevic er på valg i år og stiller videre til valg som styreleder.

Vedtak:
Dulo Dizdarevic velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Ann Sølvi Stadsvoll er på valg.

Tone Beate Hansen trer ut av styret etter eget ønske (selger sin andel).

Det skal velges to nye styremedlemmer.

Vedtak:
Bjørn Willy Bonk og Wawan Irwansyah Høgmo velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

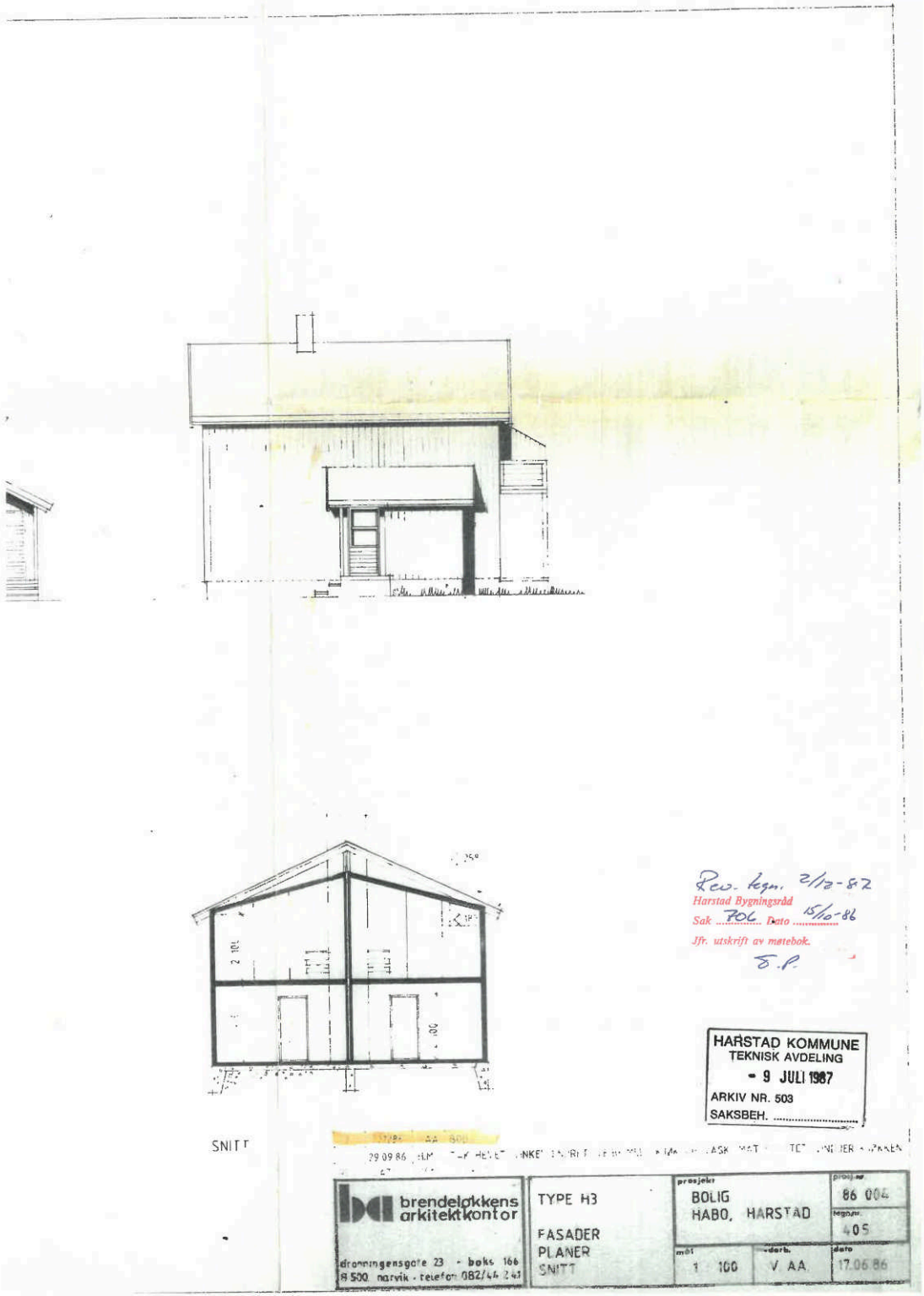
Det skal velges 2 varamedlemmer.

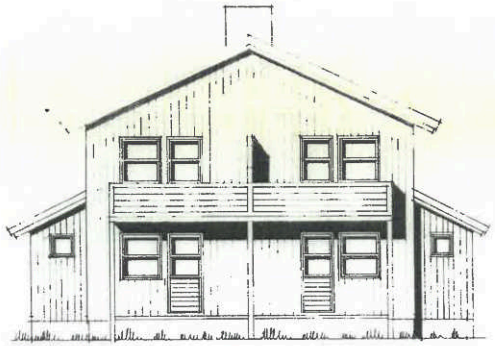
Vedtak:
Mai-Inger Forsland Bjørklund og Ann-Sølvi Stadsvoll velges til varamedlem for 1 år.

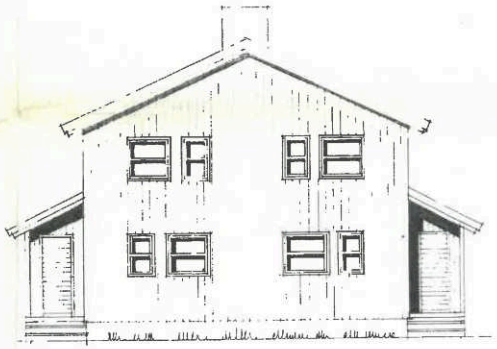
Protokoll for AL Sørtorvmyran Borettslag

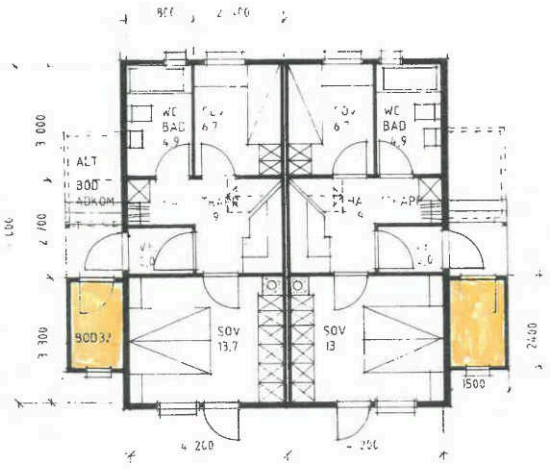
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dulo Dizdarevic (sign.)	20.06.2024
Sekretær	Tone Beate Hansen (sign.)	21.06.2024
Protokollvitne	Dulo Dizdarevic (sign.)	20.06.2024
Protokollvitne	Wawan Irwansyah Høgmo (sign.)	20.06.2024

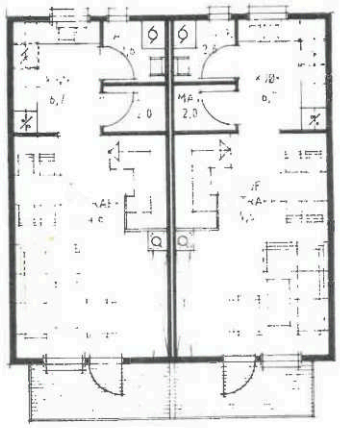








1. ETG.



2. ETG.

Harstad kommune



Verandaer er tenkt utvides fra 2.75 til 3.15 m er idag i husets bredde.

(Kommune)
HARSTAD

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder
Brendeløkkens Ark. kontor
Dronningensgt. 23,
8500 NARVIK

Byggherre
Harstad Boligbyggelag
Seljestadvn. 30,
9400 HARSTAD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sørtorvmyran 7/9	51	579		

Deres søknad	Dato 27.06.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Tomannsboliger		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 15.10.86	Saksnr. 706/86

Merknader

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:
Ferdigstillelse av garasjer meldes til bygningskontrollen.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Harstad	03.12.87	Magnus Nilsen

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
ansvarshavende	Jarl A. Danielsen	Boks 138, 9438 BREIVIKA
andre	Avgiftskontoret	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 51, Bruksnr 579

Kommune: 5503 Harstad

Adresse:

Veiadresse: Sørtorvmyran 1, gatenr 1477
9414 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 303 Medkila
Valgkrets: 14 Medkila
Kirkesogn: 11020302 Kanebogen
Tettsted: 8003 Harstad

Veiadresse: Sørtorvmyran 3, gatenr 1477
9414 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Sørtorvmyran 5, gatenr 1477
9414 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Sørtorvmyran 7, gatenr 1477
9414 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Sørtorvmyran 9, gatenr 1477
9414 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.09.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 772,5 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	5503/51/579	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/51/579	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/51/579	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.09.1985	Avgiver	5503/51/405	-1 773,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/51/579	1 773,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørtorvmyran 7	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Sørtorvmyran 9	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.12.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	148,0	Igangset.till.:	01.07.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	11405347			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		74,0		74,0				
H02			74,0		74,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørtorvmyran 1	Bolig	123,0	Kjøkken	4	1	2
Sørtorvmyran 3	Bolig	123,0	Kjøkken	4	1	2
Sørtorvmyran 5	Bolig	123,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

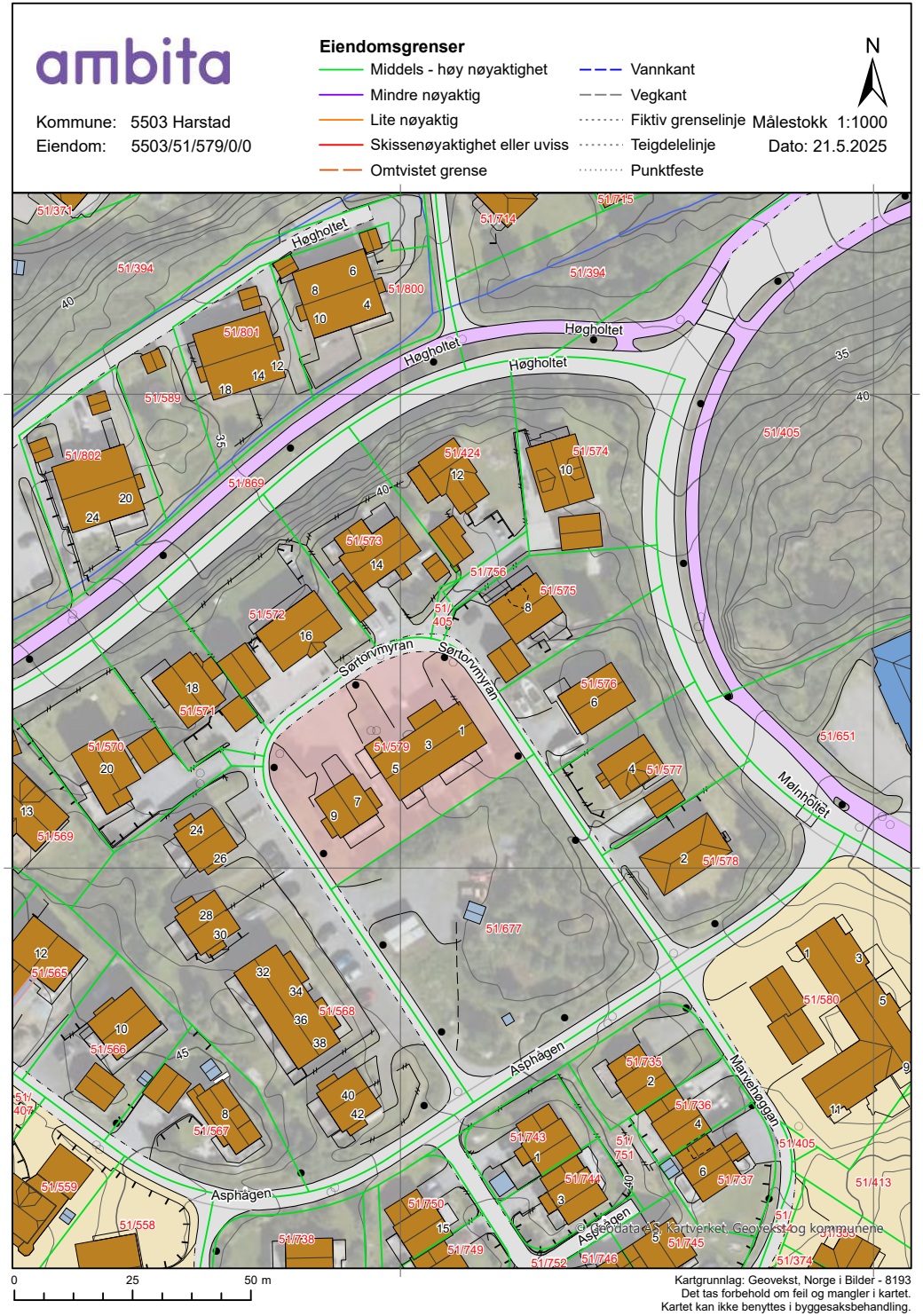
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.12.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	369,0	Igangset.till.:	01.07.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	369,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	11405339			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		183,0		183,0				
H02			186,0		186,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/51/579/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.5.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

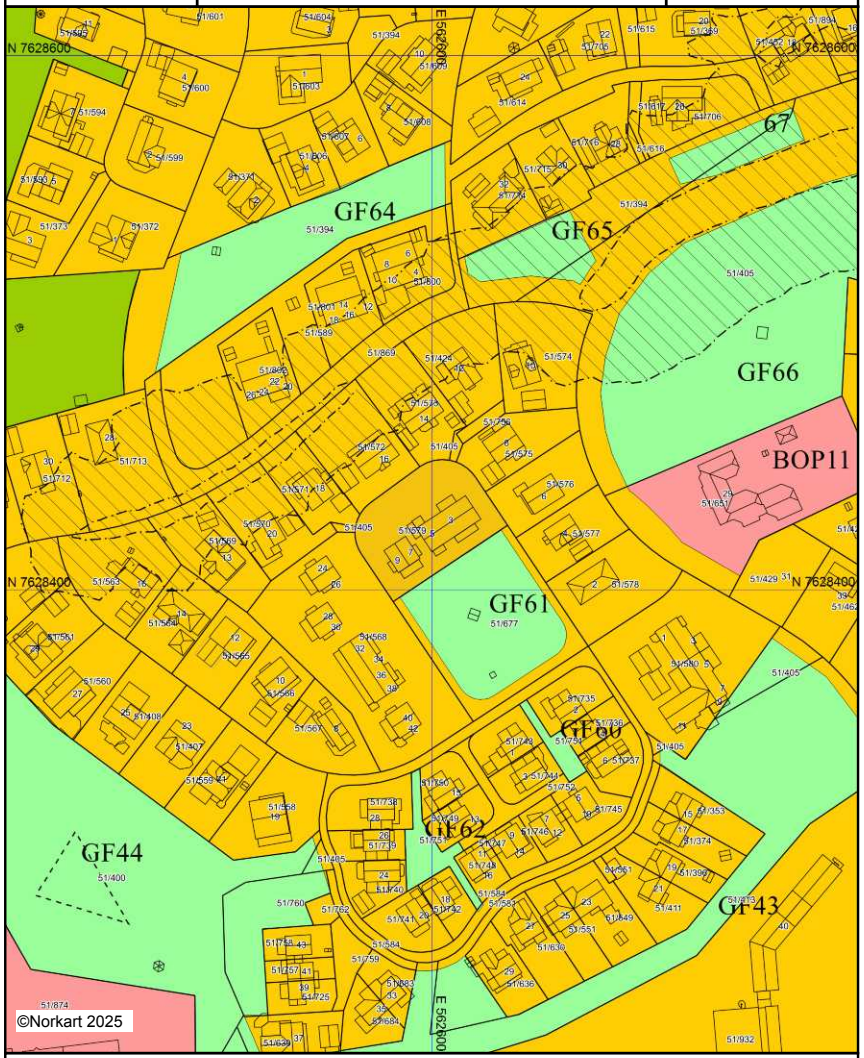
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/579
Adresse: Sørtorvmyran 7
Utskriftsdato: 21.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

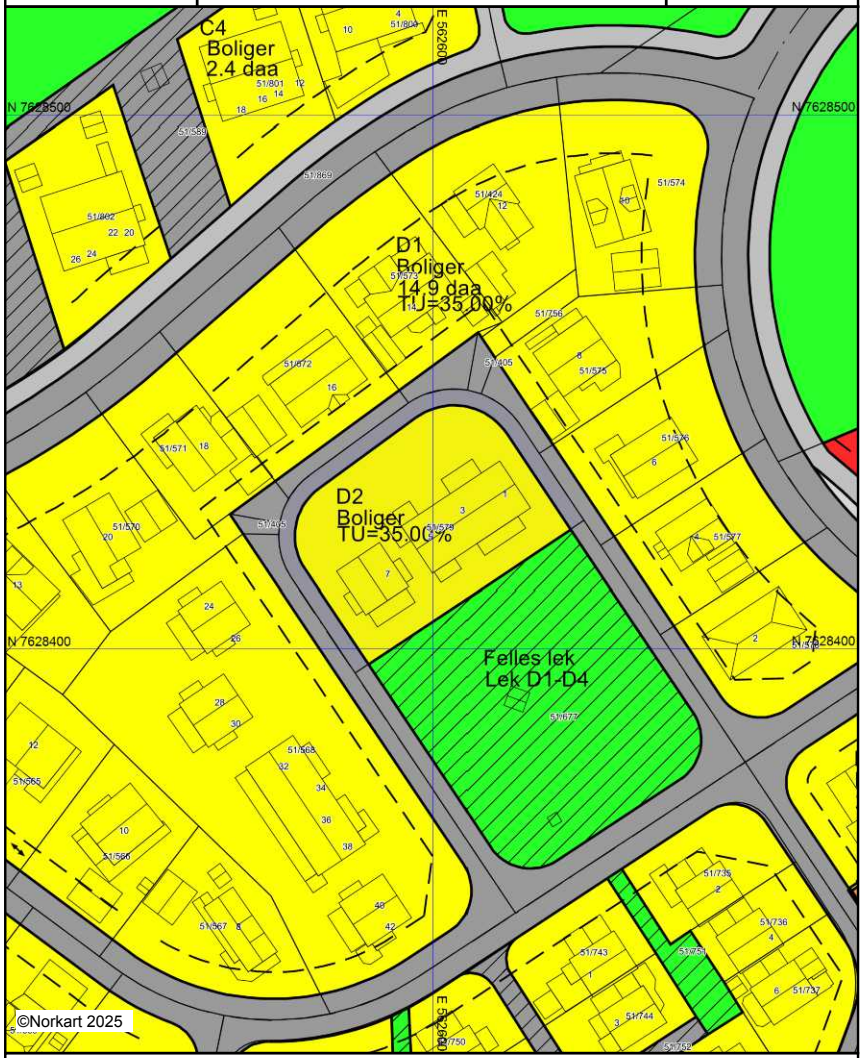
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/579
Adresse: Sørtorvmyran 7
Utskriftsdato: 21.05.2025
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Infrastrukturgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SØRTORVMYRAN 7

Nabolaget Medkila - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Høgholtet	Linje 11, 250	4 min 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		37 min

SKOLER

Medkila skole (1-7 kl.) 214 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Stangnes skole (8-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	8 min 4.4 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	9 min 5.1 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 285 elever, 21 klasser	14 min 8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	8 min 4.3 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	11 min 6 km

> «Rolig nabolag og nesten bare hyggelige folk her. Det finnes bare en matbutikk i området, men det er godt nok utvalg.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

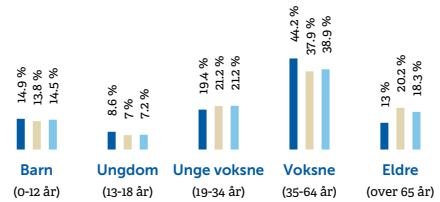
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Medkila	986	424
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ... 39 barn	3 min 0.2 km
Sørhusan barnehager Avd Høgholtet (... 56 barn	6 min 0.4 km
Holtet barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Medkila PostNord	8 min 0.7 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	5 min 3 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. Sykkel
3. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

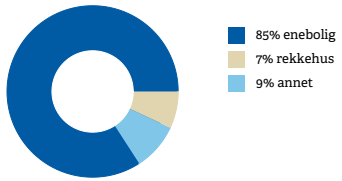
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Medkila skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Medkila idrettsanlegg Fotball	14 min 0.9 km
Feel24 Medkila	6 min
InterPadel Harstad	7 min

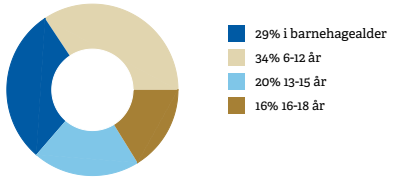
BOLIGMASSE



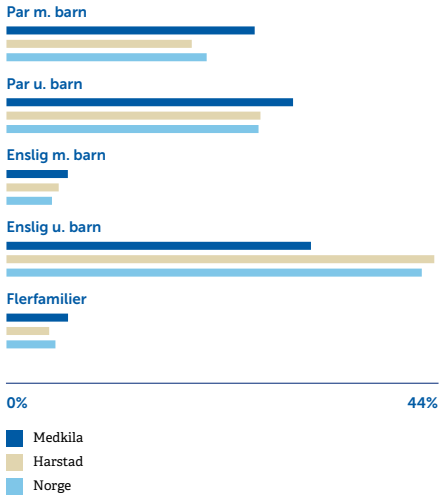
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	6 min
Vitusapotek Kanebogen	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



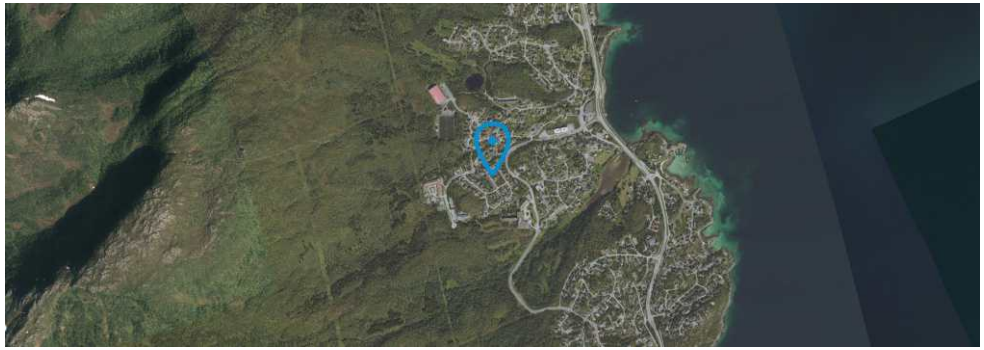
FAMILIESAMMENSETNING

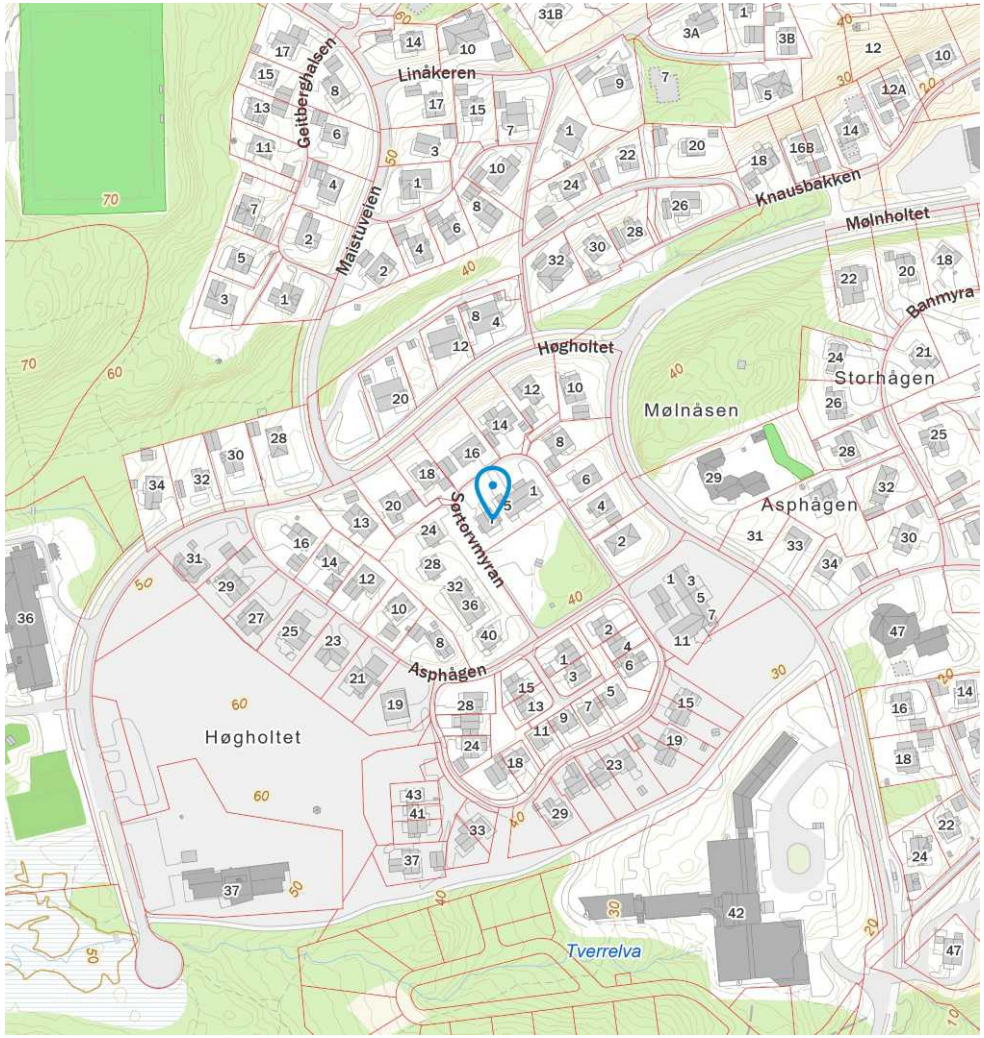


SIVILSTAND

	Medkila	Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

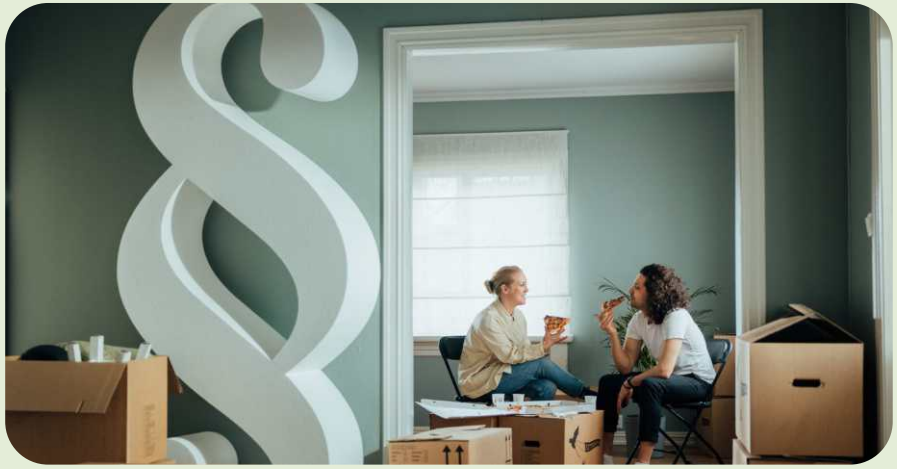
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

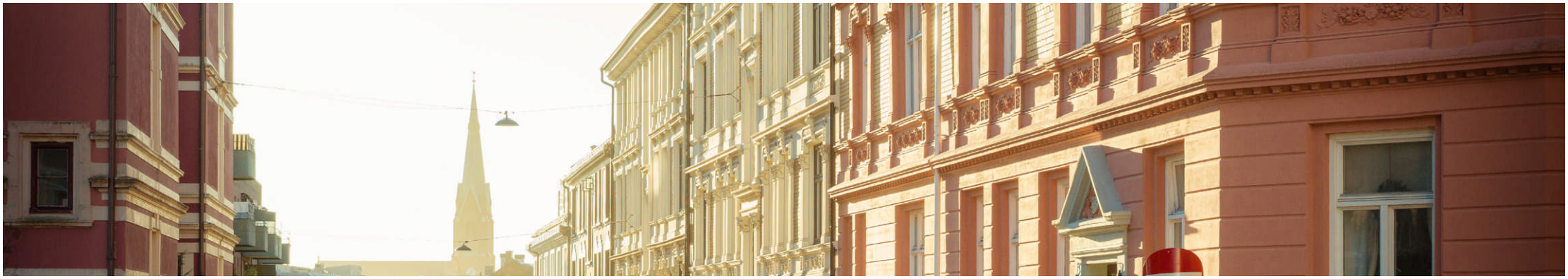
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

Notater

Notater

Notater

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: 3250115 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Sørtorvmyran 7, 9414 Harstad.
Andelsnr. 4 i SØRTORVMYRAN BORETTSLAG AL, org.nr. 943234884, 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: 3250115
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.06.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no