

Velkommen til

Grønnliveien 7 A, 9409 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grønnliveien 7 A
9409 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000,-	**BRA/BRA-i**	84 / 81 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 401 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	45 689.35,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 446 779,-	**Byggeår**	1972
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 726,-		

Energimerke 

Velkommen til Grønnliveien 7 A! En pen og praktisk 4-roms andelsleilighet med nyere vinduer og en god planløsning i et rolig og etablert nabolag.

Dette er en lys og trivelig leilighet i et familievennlig område i Harstad. Boligen har en god, gjennomgående planløsning med tre soverom, noe som gjør den ideell for en familie eller for deg som ønsker ekstra plass. Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og spisebord, og en vedovn sørger for ekstra varme og hygge. Kjøkkenet er praktisk innredet med integrerte hvitevarer, takhøye skap og fliser over benken. Fra stuen er det utgang til en veranda hvor du kan nyte utsikten. Med umiddelbar nærhet til skog og mark for flotte turer, samt kort vei til bussforbindelser og servicetilbud som Thon Senter Kanebogen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grønnliveien 7 A, 9409 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 4 i ASPÅSEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 962168779, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 445 689,-
Prisantydning	kr	2 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr	45 689,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 446 779,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 454 679,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 726,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Fellesutgifter (2025-2026). Dekker forsikring, kommunale avgifter, internettlinje til leiligheten, strøm fellesområder, løpende regnskap: kr 4726,-

Det er vurdert vedlikeholdsarbeid som kan medføre en økning av fellesutgiftene. Omfanget er foreløpig uavklart.

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 808 375,- pr 31-12-2025

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

Bank: Sparebank 68° Nord
Lånenummer: 4730.21.14982
Type: Serielån
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 808 375,-
Andel av saldo: kr 45 689,35
Restløpetid: 22 år
Innfrielsesdato: 09.04.2048
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,25%

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 2025 viser et overskudd på kr 65 490,-

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

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

Forretningsfører
Altipluss
Strandgt 22, 9405 Harstad
post@altipluss.no tlf. 77002090
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 8.4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
2: 81 m²,
1: 3 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger 1 stk parkeringsplass til leiligheten på gruset fellesareal. Det er ikke garasje. Mulighet for elbillading kan etableres for egen regning, koblet til leilighetens egen måler. Det er også felles gjesteparkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 54, Bnr. 266, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 3 048 m². Borettslagets felles eiertomt. Tomten er flat og opparbeidet med plen, lekeareal og grusede parkeringsplasser. Beboerne vedlikeholder fellesarealene gjennom dugnad. Det finnes en felles redskapsbod og søppeldunker på området.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Felles tomt er med plen, lekeareal, parkering og gjesteparkering. Tomten er flat ved hovedinngang og felles uteareal består av plen, lekeareal og grusede parkeringsplasser. Parkering for bil og felles gjesteparkering er ved siden av bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
1972 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 81 m²: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og tre soverom.

1. etasje
BRA-e 3 m²: Bod.

Veranda på ca. 8,4 m² med adkomst fra stuen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.09.1970. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Borettslagsleilighet fra 1972.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med slette fronter og takhøye veggskap, hvorav to skap er med glass. Benkeplatene er laminerte med benkebeslag i metall. Keramiske fliser er montert på vegg mellom benkeskap og veggskap. Kjøkkenet har integrert platetopp og stekeovn, samt en ventilator i metall på vegg over platetopp. En varmtvannsbereder på ca. 116 liter er plassert i et benkeskap. Gulv er laminat, vegger malte plater og tak malt betong. Det er påvist skader på innredningen som følge av varmeutslipp fra stekeovnen, og kjøkkenet har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom:
Badet ble pusset opp med nye overflater og innredninger av en tidligere eier i 2016. Gulvet har keramiske fliser med varme, vegger har keramiske fliser og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin. Sluk er i plast. En elektrisk baderomsvifte er installert i vegg. Taket ble revet og satt opp på nytt i 2025 etter en vannlekkasje fra leiligheten over. Badet har et oppgraderingsbehov, med dokumenterte skader på innredningen, avvik ved fallforhold til sluk og usikker membranstatus.

Overflater:
Gulv: Vinylbelegg i leiligheten generelt. Laminat på kjøkken og i bod. Keramiske fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte plater i leiligheten. Keramiske fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malt betong i leiligheten. Himlingsplater på bad/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Leilighetens gulv er i betong. Underetasjens gulv er i betong. Grunn er uten radonsperre.

Pipe og ildsted:
Murpipe kledd med keramiske fliser. Pipa er tilkoblet en vedovn med glassplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall er i underetasjens felles areal. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig ble utført 09.03.2026, og feiing av skorstein ble utført 16.10.2025.

Innvendige trapper:
Felles innvendig trapp i betong med rekkverk i metall.

Innvendige dører:
Innvendige dører har profilerte dørblad som er skiftet, med trekarmer fra eldre årstall eller byggeår.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger som var synlige er med kobberrør.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonstypen er periodisk avtrekk. Ventiler med naturlig avtrekk på alle soverom. Ventilator på kjøkken og elektrisk baderomsvifte på våtrommet.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 116 liter er plassert i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har automatsikringer i felles sikringsskap i felles gang. Ny sikringsboks og automatsikringer ble installert i 2025, og det ble lagt inn flere stikkontakter i stuen samme år. Samsvarserklæring for arbeidet utført i 2025 kan fremlegges.

Branntekniske forhold:
Inngangsdøren er brannklassifisert B30. Branntilsyn av fyringsanlegg ble utført 09.03.2026.

Lagring:
Leiligheten disponerer en innvendig bod i 2. etasje med hyller på vegg, samt en ekstern bod på ca. 3 m² i bygningens 1. etasje/underetasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom Hovedetasje/2.etg. Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredningen. Dusjkabinettet er for bredt og ikke tilpasset vegg og veggskap, noe som har medført fuktpåkjenning på innredningen.

- Kjøkken Hovedetasje/2.etg. Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er en lekkasje mellom dør og pakning på stekeovnen som slipper ut varme, og dette har medført svelling og sot eller brennmerker i fronten av skapsiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Årsaken er dårlig utlufting bak kledningen eller i nedre kant som stenges fuktighet inne, samt endeved som suger vann. Borettslaget har planer om maling og utskifting av utvendige trekledninger med råte.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetid er minimum 30 år forutsatt normal bruk. Pipa er ikke mulig å kontrollere på alle sider, da bare én side er synlig i leiligheten.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dørblad eller karmer har skjevheter, og hengsler på noen dører er løse.

- Våtrom Hovedetasje/2.etg. Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom Hovedetasje/2.etg. Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er montert dels under dusjkabinettet og ble ikke kontrollert tilstrekkelig. Det forventes at et membransjikt er vanntett i minst 25 år, og mer enn halvparten av forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom Hovedetasje/2.etg. Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Våtrommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon slik forskriftene krever.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forventet teknisk levetid for kobberrør er 25-50 år.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon og trapp: Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Åpninger mellom trinn i innvendig felles trapp er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Det oppstod en vannlekkasje fra leiligheten over i forbindelse med oppussing der. Dette medførte synlige skader i taket. Taket i leiligheten ble revet og satt opp på nytt i 2025 som del av en forsikringssak.

Pkt. 2: En tidligere eier pusset opp badet ved egeninnsats i 2016. Det er ikke kjent hva som ble gjort. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 17: Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025 med ny sikringsboks og automatsikringer. Det ble også lagt inn flere stikkontakter i stuen.

Pkt. 25: Det finnes en rapport fra 2026 som beskriver vedlikeholdsbehov for hele blokka utvendig.

Pkt. 28: Det er planer om maling av bygget og utskifting av råtten panel. Dette vil sannsynligvis medføre en mindre økning av fellesutgiftene, men dette er uavklart på nåværende tidspunkt.

Pkt. 29: Boligen har tilgang til uthus. Det gamle uthuset er i dårlig stand og byttes ut i 2026.

Pkt. 31: Det er en lekkasje i den innebyggede stekeovnen som slipper ut litt varme. Dette er ikke utbedret.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flat takkonstruksjon kledd med membrantekke av PVC, asfaltpapp eller lignede.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er med konstruksjoner i tre som er kledd med liggende malte trekledninger.

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass fra 2023.

Dører:
Inngangsdør med brann B30 og lyd 35db. Balkongdør har 2-lags energiglass fra årstall 2023. Felles isolert inngangsdør i tre i underetasje som er malt.

Balkonger/terrasser:
Veranda fra stue på ca. 8,40 m² er dels med dekke i betong og dels med konstruksjoner i tre, som er kledd med impregnerte terrassebord. Den har malt rekkverk i tre. Levegger er i betong og med konstruksjoner i tre som er malt.

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

bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten er en del av et lite borettslag på Stangnes, ca. 4 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Thon senter Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområde som bl. a. Gangsåstoppen.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «Nybygg boligblokk 2 etasjer», datert 14.07.1972. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen er oppført med enkelte gjenstående arbeider, deriblant at tilfluktsrom må bringes i overensstemmelse med forskriftene.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Primær oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er en vedovn tilkoblet murpipe. Bad/vaskerom har gulvvarme.

Det er registrert avvik på pipe/ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Beboer må selv tegne avtale for TV. Internettlinje er inkludert i felleskostnadene, men abonnement må dekkes av andelseier selv.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i leiligheten.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger, felles avkjørsel, offentlig trafikkområde og offentlig friområde, i eldre reguleringsplan for Stangnes med plan-ID 108, datert 20.02.1970. I kommuneplanens arealdel 2020-2030 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, plan-ID 605, datert 03.09.2020.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 674 923,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 699 692,-.

Andel felles formue
kr 155 594,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseiere i borettslaget (kun intern forkjøpsrett) har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

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

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
May Bente Rognli

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
Aspåsen Borettslag er et samvirkeforetak i Harstad kommune og består av 12 leiligheter. Borettslaget er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 38031679.

Fra innkalling til generalforsamling 11.02.2026 var følgende saker til behandling:

- Vedlikeholdsplan for 2026
- Informasjon om skattetakst
- Opptak av lån for utbedring
- Revidering av vedtekter og husordensregler

Ifølge årsmeldingen for 2025 må borettslaget antakelig utvide lånet for å dekke nødvendig vedlikehold. Planlagte arbeider inkluderer overbygg over ytterdører, avretting av innkjørsel og utbedring av parkeringsområdene. Det vurderes også utvendig maling, mulig bytte av kledning og en ny redskapsbod. Reparasjon av en varmekabel på taknedløp gjenstår.

Borettslaget har fellesboder for oppbevaring av barnevogner, sykler, spark og lignende, samt en redskapsbod.

Det skal være alminnelig ro i blokken mellom kl. 23:00 og 07:00, og boring i vegger er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og 09:00. Grilling på veranda er kun tillatt med el-grill, og da med minst 3 meters avstand fra husveggen. Banking og risting av tepper fra verandaen er ikke tillatt mellom 1. mai og 1. september.

Styret er i dialog med nabosameiet angående en grensetvist som berører et parkeringsareal. I tillegg er det sendt en klage til skatteetaten vedrørende beregningen av eiendomsskatt.

Husdyrhold, som katt og hund, kan tillates etter søknad til styret. Dette forutsetter at det ikke medfører ulemper for andre beboere. Styret forbeholder seg retten til å vurdere enkelttilfeller dersom det oppstår klager.

Beboerne har plikt til å vaske felles ganger og korridorer ukentlig i henhold til vaskeliste. Hver beboer har ansvar for snømåking av egen parkeringsplass, og alle deltar i snømåking av fellesarealer. Beboerne har også ansvar for gressklipping om sommeren. I tillegg arrangerer styret dugnad for raking av plen hver vår.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 24-05-2026.
Leiligheten ligger i bygningens andre etasje og disponerer en bod i underetasje. Veranda fra stue har et areal på ca. 8,40kvm. Felles ganger, trapperom og boder i underetasje er ikke medregnet i arealet.

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 24.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 01.05.2026
Energiattest, datert 23.05.2026
Innkalling til generalforsamling 11.02.2025
Årsmelding 2025, datert 22.01.2026
Referat etter generalforsamling, datert 11.02.2026
Husordensregler
Vedtekter
Bygningstegninger, datert 19.08.1999
Midlertidig brukstillatelse, datert 14.07.1972
Matrikkelrapport, datert 21.04.2026
Kommuneplan, datert 21.04.2026
Reguleringsplan, datert 21.04.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434
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





Kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp og stekeovn i ergonomisk arbeidshøyde.


















EiendomsMegler 1
Til salgs



Plantegning



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

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

GRØNNLIVEIEN 7A

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stangnes		**2 min**
Linje 10, 250, 542		0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**41 min**

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)		**6 min**
51 elever, 4 klasser		0.5 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)		**4 min**
253 elever, 16 klasser		2.3 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**7 min**
323 elever, 17 klasser		3.9 km
Stangnes skole (8-10 kl.)		**6 min**
71 elever, 6 klasser		0.6 km
Stangnes Rå videregående skole		**9 min**
600 elever, 40 klasser		0.8 km
Heggen videregående skole		**9 min**
480 elever, 18 klasser		4.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

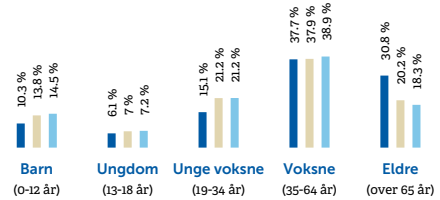
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ..		**17 min**
108 barn		1.5 km
Kanebo naturbarnehage (1-5 år)		**22 min**
45 barn		1.9 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...		**22 min**
119 barn		2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås		**18 min**
PostNord		1.5 km
Rema 1000 Kanebogen		**20 min**
Post i butikk, PostNord		1.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

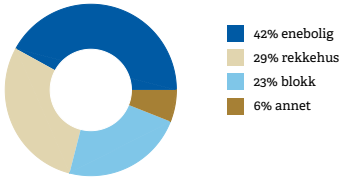
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Stangnes barneskoles		**6 min**
Aktivitetshall		0.6 km
Stangnes løkkebane Fruhallarn		**9 min**
Fotball		0.6 km
InterPadel Harstad		**21 min**
Feel24 Seljestad		**6 min**

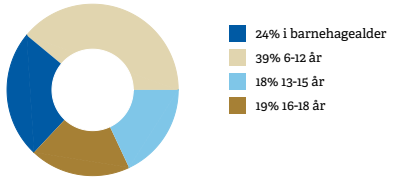
BOLIGMASSE



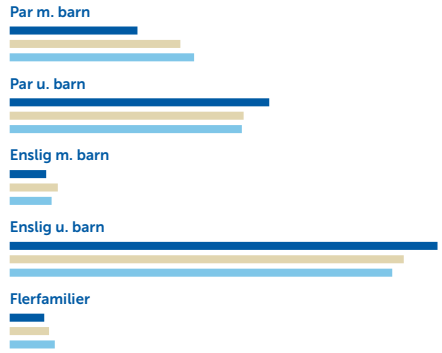
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



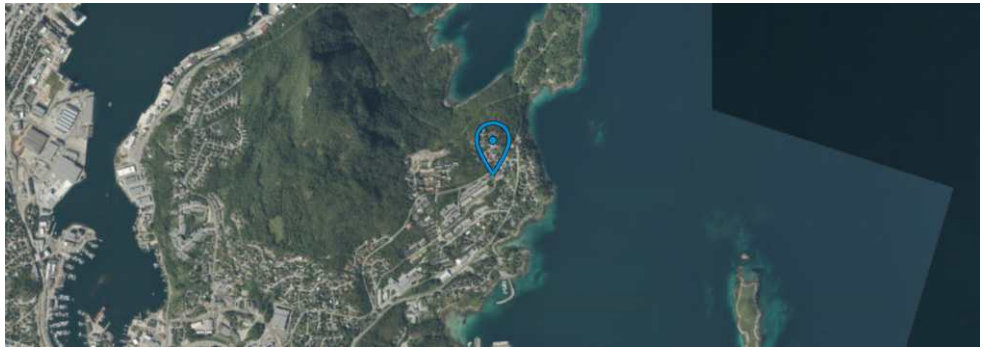
FAMILIESAMMENSETNING

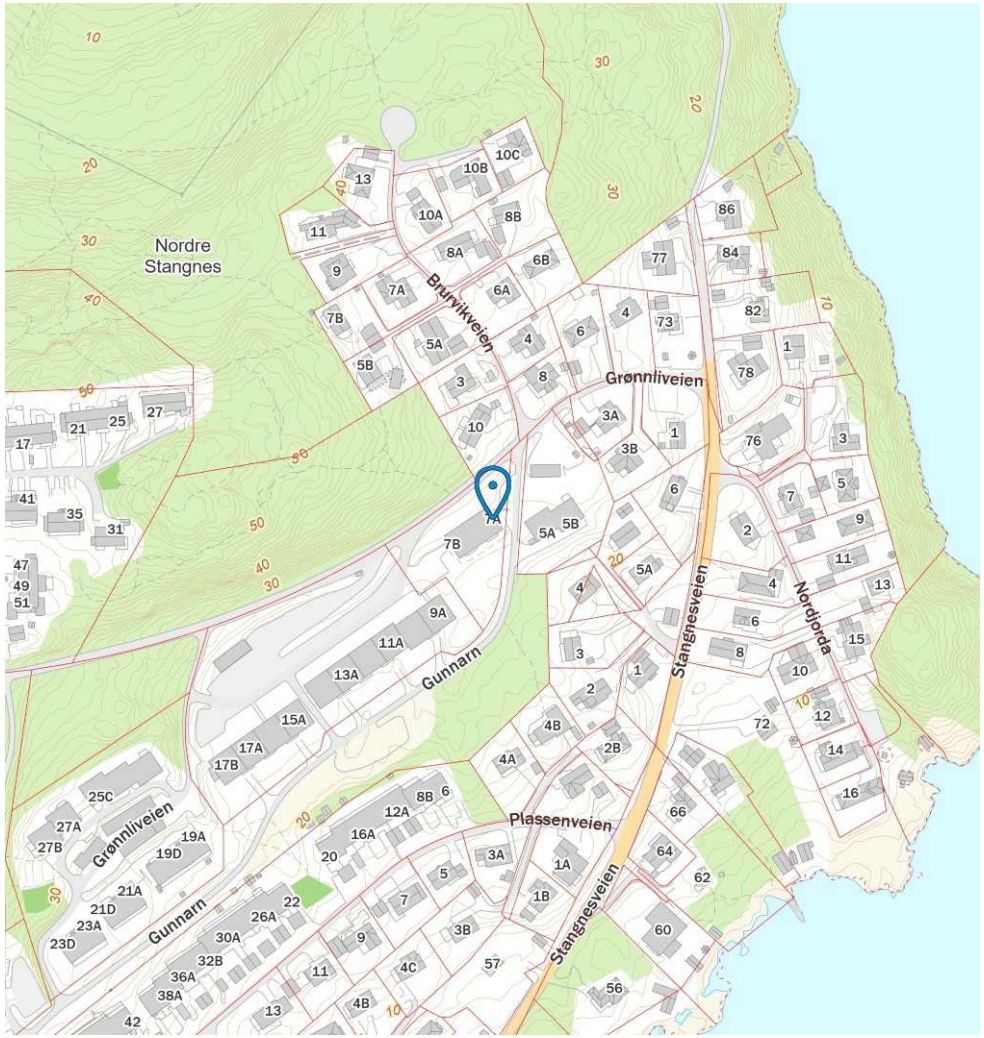


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grønnliveien 7 A, 9409 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 54, bnr. 266
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 400 000

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



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1531 **Eiendomsverdi ref nr:** DD9600

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entre, 3 soverom, stue, kjøkken, bad og bod. I tillegg er det en bod i 1.etg/underetasje som disponeres av leiligheten.

For leiligheter og boliger som ble bygd år 1972 var det Byggeforskrifter av 1. august 1969 (ofte omtalt som «byggeforskrift 1969») som gjaldt, med endringer som var oppdatert frem til 7. oktober 1983.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG:2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid, manglende dokumentasjon eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold, mangler og kostnadsestimater der det fremkommer TG:3 kan være ulovlige forhold, sikkerhetsmessige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG:3

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Flat takonstruksjon kledd med membrantekke av PVC, asfaltpapp eller lignede.

Yttervegger er med konstruksjoner i tre som er kledd med liggende malte trekledninger.

Vindu med 2-lags energiglass. Inngangsdør med brann B30 og lyd 35db. Balkongdør har 2-lags energiglass fra årstall 2023. Felles isolert inngangsdør i tre i underetasje som er malt.

Veranda fra stue er dels med dekke i betong og dels med konstruksjoner i tre, som er kledd med impregnerte terrassebord. Malt rekkverk i tre. Levegger i betong og med konstruksjoner i tre som er malt.

INNVENDIG Gå til side

Underetasjens gulv og leilighetens gulv er i betong. Leiligheten er kledd med vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegger. Malt betong i tak.

Leilighetens bod er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger og malt betong i tak.. Rommet inneholder hyller på vegg.

Murpipe som er kledd med keramiske fliser. Pipa er tilkoblet en vedovn med glassplate på gulv. Sotluke/ feieluke i metall i underetasjens felles areal.

Profilerte dørblad som er skiftet med trekarmer fra eldre årstall.

Felles boder i underetasje er med betong på gulv. Vegger er avdelt med konstruksjoner i tre og noen vegger er i betong. Tak er med trepanel og i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Tidligere eier har pusset opp våtrommets overflater og skiftet innredninger ved egeninnsats år 2016.

Keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjkabinett(ikke tilpasset vegg og veggskap) og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderoms vifte i vegg. Sluk i plast.

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med gipsplater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg bak kjøleskapet mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 8 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte betong i tak. Innredning med slette fronter med takhøye veggskap. To veggskap er med glass. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Integrert platetopp og stekeovn. Ventilator i metall på vegg over platetopp.

Eier opplyser at det er en lekkasje mellom dør og pakning på stekeovnen, slik at varme slipper ut og har medført svelling og sot eller brennmerker i fronten av skapsiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmvannsbereder ca,116.liter i benkeskap på kjøkken. Ventiler med naturlig avtrekk på alle soverom. Ventilator på kjøkken og ei elektrisk baderomsvifte på våtrommet.

Det elektrisk anlegget er med automatsikringer i felles sikringsskap i felles gang. Installert automatsikringer i felles sikringsskap og montert flere stikkontakter i stue år 2025. Samsvarserklæring for det elektriske som er skiftet og oppgradert år 2025 kan fremlegges.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt er med plen, lekeareal, parkering og gjesteparkering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

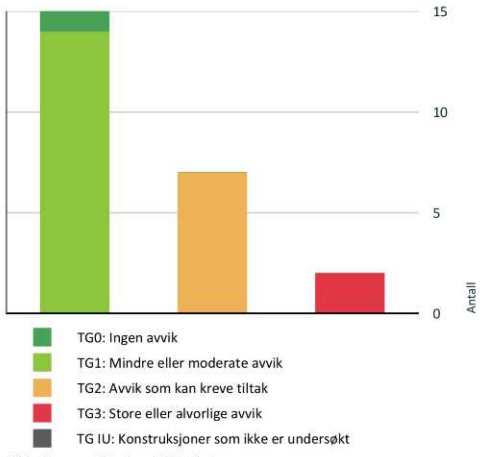
Boligbygg med flere boenheter

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

Rom stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten følger forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her. Takstmann forutsetter at bygningene er lovlig oppført.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av leilighetens tilstand etter befaring ble utført. Bod i underetasje er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som utvendig tak med taktekke, yttervegger, grunnmur, drenering eller felles tekniske installasjoner som er montert.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert. Utvendig taktekke med takrenner, beslag, drenering og grunnmur ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Det er egen nettilgang/tv og innboforsikring for leiligheten. Det er vurdert vedlikeholdsarbeid som kan medføre en økning av fellesutgiftene. Foreløpig uavklart omfang.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og selger må gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje/2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse
Borettslagsleilighet.

Standard
Leilighetens overflater og innredninger fremstår med normal standard.

Vedlikehold
Det er under planlegging at trekledninger på yttervegger skal renoveres og males. Leiligheten virker å være bra vedlikeholdt siden byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegge er med konstruksjoner i tre som er kledd med liggende malte trekledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Årsak: Dårlig utlufting bak kledningen eller i nedre kant som stenger fuktighet inne. Endeved som ikke er ordentlig mettet med grunning eller maling, suger vann som en svamp.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteskader og skader på underliggende konstruksjon, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader.

Tiltak: Borettslaget har planer om maling og utskifting av utvendige trekledninger som er med råte og som kan medføre en mindre økning av fellesutgiftene, men dette er uavklart på nåværende tidspunkt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2-lags energiglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann B30 og lyd 35db. Balkongdør har 2-lags energiglass fra årstall 2023. Felles isolert inngangsdør i tre i underetasje som er malt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda er dels med dekke i betong og konstruksjoner i tre som er kledd med impregnerte terrassebord. Malt rekkverk i tre.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det kan fremlegges rapport fra år 2026 som beskriver vedlikeholdsbehov for hele bygningen utvendig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten er kledd med vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegger. Malt betong i tak.

Felles ganger er med vinylbelegg på gulv i betong. Malte vegger i betong. Egen bod og felles boder i underetasje er med trekonstruksjoner og betong på vegger. Gulv og tak er i betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasjens gulv og leilighetens gulv er i betong.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murpipe som er kledd med keramiske fliser. Pipa er tilkoblet en vedovn med glassplate på gulv. Sotluke/ feieluke i metall i underetasjens felles areal. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført 09.03.2026. Feiing av skorstein er utført 16.10.2025. Det ble ikke av Harstad Kommune registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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

Årsak: Levetid/brukstid er minimum 30 år forutsatt normal bruk og at anvisninger for drift og vedlikehold følges. Pipa er ikke mulig og kontrollere på alle sider, da bare en side er synlig i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og ikke alle sider av pipen er tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens: Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for funksjonssvikt eller brannfare.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles innvendig trapp i betong og rekkverk i metall.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dørblad som er skiftet. Trekarmer er fra eldre årstall eller byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Årsak: : Enkelte dørblad eller karmer har skjevheter. Hengsler på noen dører er løse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

tiltak: Dører med skjevheter eller løse hengsler bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørblad og karmer.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm over tid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leilighetens bod er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Rommet inneholder hyller på vegg. Felles boder i underetasje er kledd med betong på gulv. Vegger er avdelt med konstruksjoner i tre og noen vegger er i betong. Tak er med trepanel og betong.

VÅTROM

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tidligere eier har pusset opp våtrommets overflater og skiftet innredninger ved egeninnsats år 2016.

Keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjkabinett(ikke tilpasset vegg og veggskap) og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderoms vifte i vegg. Sluk i plast.





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall på gulv rundt sluk ble målt til 0,5 cm. Fall på gulv mot sluk i dusjsone ble målt til 0,5 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 0,3 cm. Høyde fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm. Høyden fra ferdig gulv til topp dørterskel skal være på minst 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader på bygget.

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og membran/ dørterskel, for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Tettesjikt og membran på gulv ble ikke observert.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak Sluk er montert dels under dusjkabinettet og ble ikke kontrollert tilstrekkelig.

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

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker tilstand er økt risiko for at membran og tettesjikt ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan medføre store økonomiske konsekvenser ved eventuelle skader.





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjkabinett(ikke tilpasset vegg og veggskap) og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Årsak: Det er fuktpåkjenning på innredningen. Dusjkabinettet er for bredt og ikke tilpasset vegg og veggskap.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av innredningen for å hindre videre fuktskader. Dusjkabinettet bør byttes ut eller tilpasses slik at det ikke gir fuktpåkjenning på vegg og innredning, for å redusere risiko for ytterligere skader og forringelse av materialene.

Kostnadsestimat: Under 20 000





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderoms vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon med for eksempel flat dørterskel, spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for soppdannelse og skader på bygningsdeler.

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

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

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med gipsplater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg bak kjøleskapet mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 8 vektprosent som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





KJØKKEN

HOVEDETASJE/2.ETG. > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken.
Laminat på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Innredning med slette fronter med takhøye veggskap. To veggskap er med glass. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Integrert platetopp og stekeovn. Ventilator i metall på vegg over platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Årsak: Eier opplyser at det er en lekkasje mellom dør og pakning på stekeovnen, slik at varme slipper ut og har medført svelling og sot eller brennmerker i fronten av skapsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og redusert levetid på kjøkkenet.

Tiltak: Skapsiden ved stekeovnen bør skiftes for å utbedre skadene etter varmeutslipp og svelling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE/2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i metall på vegg over platetopp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger som var synlig er med kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: : Forventet teknisk levetid for kobberrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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

Tilstandsrapport

Tiltak: Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette driftsavbrudd.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler med naturlig avtrekk på alle soverom. Ventilator på kjøkken og ei elektrisk baderomsvifte på våtrommet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereder ca,116.liter i benkeskap på kjøkken.





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.

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

Beskrivelse

Det elektrisk anlegget er med automatsikringer i felles sikringsskap i felles gang. Installert automatsikringer i felles sikringsskap. Fikk også lagt inn flere stikkontakter i stue år 2025.

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

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for det elektriske som er skiftet og oppgradert år 2025 kan fremlegges.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndige.





TOMTEFORHOLD

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Felles tomt er med plen, lekeareal, parkering og gjesteparkering.

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

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

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak: Det er ikke montert radonsperre i grunn og ikke utført radonmålinger. Innvendig felles trapp er ikke med håndløper på vegg og åpning mellom rekkverks spiler er over dagens krav på 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: Radonmåling er ikke påbudt i egen leilighet eller bolig, men det er lovpålagt for alle som leier ut bolig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/81 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 300 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	155 594
Fradrag for andel felles gjeld	-	45 689
Konklusjon markedsverdi		**2 400 000**

Markedsvurdering

Borettslagsleilighetens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av vurdert markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

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

Sammenlignbare salg

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

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

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønnliveien 17B ,9409 HARSTAD 79 m²	1972	2 sov	08-09-2025	2 300 000	**2 670 000**	172 517	2 842 517	**34 247**
2	Grønnliveien 11B ,9409 HARSTAD 84 m²	1972	3 sov	09-10-2025	2 550 000	**2 810 000**	181 576	2 991 576	**33 613**
3	Grønnliveien 7A ,9409 HARSTAD 81 m²	1972	3 sov	02-07-2025	2 550 000	**2 580 000**	81 695	2 661 695	**32 860**
4	Grønnliveien 7A ,9409 HARSTAD 77 m²	1972	3 sov	10-04-2024	2 350 000	**2 300 000**	74 162	2 374 162	**29 311**
5	Grønnliveien 11A ,9409 HARSTAD 90 m²	1970	3 sov	15-04-2025	2 500 000	**2 350 000**	191 894	2 541 894	**28 243**
6	Grønnliveien 13B ,9409 HARSTAD 86 m²	1971	3 sov	06-01-2026	1 800 000	**2 100 000**	179 031	2 279 031	**25 323**
7	Grønnliveien 15B ,9409 HARSTAD 87 m²	1971	3 sov	13-11-2025	1 600 000	**1 975 000**	179 632	2 154 632	**23 940**
8	Grønnliveien 15B ,9409 HARSTAD 86 m²	1972	3 sov	03-04-2025	1 600 000	**1 700 000**	188 147	1 888 147	**20 979**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel av husleie som dekker forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av felles rom og overflater, strøm fellesområder og løpende regnskap.	Kr.		37 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Veranda	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 050 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

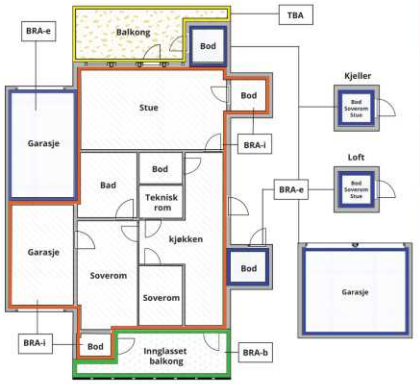
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje/2.etg.	81			81	8
Underetasje/1.etg.		3		3	
SUM	**81**	**3**			**8**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje/2.etg.	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod		
Underetasje/1.etg.		Bod	

Kommentar

Leiligheten ligger i bygningens andre etasje og disponerer en bod i underetasje. Veranda fra stue har et areal på ca. 8,40kvm. Felles ganger, trapperom og boder i underetasje er ikke medregnet i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	May Bente Rognli	Kunde

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

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

Matrikkeldata

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

Adresse
Grønnliveien 7 A

Hjemmelshaver
Al Aspåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102 /AL ASPÅSEN BORETTSLAG	962168779	H0102	Altipluss AS	Rognli May Bente

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	155 594	*31.12.2025*	45 689	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stangnes ca. 5,0km Sør for Harstad sentrum. Eiendommen ligger sentralt til med nærhet til Amfi Kanebogen senter og Stangnes videregående skole.

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

Adkomstvei

Eiendommen er med adkomst og innkjøring via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Flat tomt hovedinngang og felles uteareal bestående av plen, lekeareal og parkeringsplasser som er gruset. På fremside og på baksiden av rekkehuset er tomta med felles plen. Parkering for bil og felles gjesteparkering ved siden av bygningen.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Man oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen. Reguleringsplan følger vedlagt i prospekt fra megler.

Om tomten

Flat tomt hovedinngang og felles uteareal bestående av plen, lekeareal og parkeringsplasser som er gruset. På fremside og på baksiden av rekkehuset er tomta med felles plen. Parkering for bil og felles gjesteparkering ved siden av bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.05.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	01.05.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	Rapporten er godkjent av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD	
Dato for energimerking **23.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301235**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12693052**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **266**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
172,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
197,05 kWh/m²	**15 961 kWh**



Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 01.05.2026 Rognli, May Bente

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

May Bente Rognli

Boligen

Grønnliveien 7A
9409 HARSTAD

5503-54/266/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det ble vannlekkasje ved oppussing i leiligheten over meg. Det ble synlige skader i taket mitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skadeservice Nor 1

Beskrivelse av arbeidet: Det var forsikringsselskapet til borettslaget som bestilte fagfolk til å reparere. Taket i min leilighet ble revet og nytt kom opp etter reparasjon oppe.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hva som er gjort, men en tidligere eier renoverte badet ved egeninnsats i 2016

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Volt elektro

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk installert ny sikringsboks, automatsikringer. Fikk også lagt inn flere stikkontakter i stua

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

Det finnes en rapport fra 2026 som beskriver vedlikeholdsbehov for hele blokka utvendig.

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

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

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

Det er planer om maling av bygget, og utskifting av panelbord som er råtten. Sannsynligvis en mindre økning av fellesutgiftene, uavklart på nåværende tidspunkt.

Generelt

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

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

Uthus blir byttet ut denne våren. Det gamle er dårlig.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Stangnes/Rå vg skole
   Beskrivelse av arbeidet: Det settes opp nytt

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

I innebygget stekeovn er det en lekkasje som slipper ut litt varme

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aspåsen borettslag

Innkalling til generalforsamling for 2025

Tidspunkt: 11.02.2025 kl 1800

Sted: Hjemme hos Aina Brox, inngang B

Saksliste:

1. Konstituering.
    a. Valg av møteleder/dirigent
    b. Valg av sekretær
    c. Valg av to til å underskrive protokollen

2. Årsmelding.

3. Årsoppgjør, med disponering av overskudd eller dekning av tap.
    a. Regnskap for 2025
    b. Budsjett 2026

4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
   Følgende er på valg:
   Styreleder Aina Brox
   Varamedlem Inger Lise Piteira

5. Innmeldte saker:
    a. Vedlikeholdsplan 2026
    b. Informasjon om skattetakst
    c. Opptak av lån til utbedring
    d. Revidering av vedtekter
    e. Revidering av husregler
    f. Godtgjøring til leder

Vedtekter, husregler, årsmelding og kopi av brev til skatteetaten legges ved innkallingen slik at alle kan sette seg inn i de. Saker som ønskes tatt opp meldes til leder **innen 09.02.2026.**

Håper at alle kan komme.

Styret

ÅRSMELDING 2025

Styret har siden siste generalforsamling den 17.06.25 hatt til sammen 5 møter. Det har vært behandlet 15 saker.
Styret har bestått av May Bente Rognli, Karina Ellingsen og Aina Brox. Vara Inger Lise Piteira. På valg i år er Aina Brox og Inger Lise Piteira.

I forrige generalforsamling ble det vedtatt følgende fremdriftsplan for vedlikehold:

- Veranda til Edel Hardersen – råttent
  - Er skiftet ut og i orden
- Stikkontakt ved inngang
  - Er satt opp
- Overbygg over ytterdørene
  - gjenstår
- Innkjørsel, avretting
  - gjenstår
- Varmekabel på nedløp fra tak må sjekkes
  - Er sjekket, men ikke reparert
- Feiing, må settes opp trinn ved pipene
  - En trapp er i orden, den andre må settes opp. Ble godkjent av feier at det var slik
- Motorvarmere ved inngang A, må fjernes. Sikring er fjernet. Mulig med elbilladere?
  - Motorvarmere fjernet og koblet fra i sikringsskap
- Redskapsbod må ny, på ny plassering?
  - Tatt kontakt med Stangnes Rå vg skole
- Beising av platter, borettslaget dekker beis
  - Noen platter er beiset, blant annet i kommunens leilighet
- Maling utvendig, noe kledning må sannsynligvis byttes
  - Avventer ny kontakt med entreprenør
- Noe belysning må byttes ut i fellesarealene
  - Volt elektro utførte dette:
    - Belysning i bodgang og oppgang på B-siden
    - Kontakt på vegg i bodgang
    - I tillegg har de som ønsket det fått lagt om til automatsikringer.
- Maling i felles arealer
  - Det meste er gjort:
    - Bodganger
    - Gulv i bodganger
    - Ytterdører
    - Boddører
    - Rundt inngangsdører på B-siden
    - Postkasser

Styret er fornøyd med det som er blitt utført og vil jobbe videre med det som gjenstår.

Vi har hatt en skadesak knyttet til bad i leilighet nr 6. Der påløpte det oss en egenandel på 20.000 kroner. Saken er ferdig og vi har betalt.

Høsten 2025 fikk vi gjort en oppmåling av grensen vår mot Storholtan. Det viser seg at vår eiendom strekker seg langt inn på område de bruker til parkering. Vi har vært i kontakt med styreleder i Storholtan og vil ha en ytterligere dialog med de utover våren. Da særlig med tanke på å utbedre parkeringsområdene våre.

Alle er ajour med husleiene og det er kjempefint. Vi har en relativt grei økonomi slik det er nå, men må antakelig utvide vårt lån for å få gjort nødvendig vedlikehold på blokka.

Søppeldunker, her har vi rettet en henvendelse til HRS, men har ikke kommet i mål med dette.

I desember 2025 fikk vi varsel fra Harstad kommune og beregning av eiendomsskatt. I dette varslet fremkom det ikke opplysninger om hvilke enheter som hadde de ulike verdiene. Jeg tillot meg på vegne av dere å sende inn brev til kommunen for å få vite mer om saken.

Kommunen har i brev av 13.01.26 opplyst at de har tatt utgangspunkt i den boligverdien som er oppgitt til skatteetaten. Styret ser at det er stor differanse mellom de ulike enhetene, selv de som er like store og av noenlunde lik markedsverdi. Styret sender derfor inn klage til skatteetaten for å få rettet opp i disse forholdene. I henhold til en rapport som tidligere styreleder har gitt til regnskapsbyrået i fjor er p-rom i hver leilighet slik:

Leilighet 1 og 8	45 m²
Leilighet 2 og 7	51 m²
Leilighet 3, 5,10 og 12	74 m²
Leilighet 4, 6, 9 og 11	77 m²

Vi har bedt skatteetaten om også å ta hensyn til reell markedsverdi og byggeår for blokka.

Legger ved kopi av brev som er sendt til skatteetaten.

Harstad 22.01.26

Aina Brox
styreleder

BankID Signing
Aina Brox
2026-01-19
BankID Signing
May bente Rognli
2026-01-19
BankID Signing
Karina Margrete Ellingsen
2026-01-20

Årsoppgjør for

AL ASPÅSEN BORETTSLAG

962168779

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Sluttposteringer	10
Saldobalanse	11

Årsregnskap for

AL ASPÅSEN BORETTSLAG

962168779

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		547 256	484 680
Sum driftsinntekter		**547 256**	**484 680**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-415 536	-407 681
Sum driftskostnader		**-415 536**	**-407 681**
Driftsresultat		**131 721**	**76 999**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		49	49
Sum finansinntekter		**49**	**49**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-65 360	-68 953
Annen finanskostnad		-920	-720
Sum finanskostnader		**-66 280**	**-69 673**
Netto finans		**-66 231**	**-69 624**
Årsresultat		**65 490**	**7 375**
Overføringer			
Annen egenkapital		65 490	7 375
Sum overføringer		**65 490**	**7 375**

AL ASPÅSEN BORETTSLAG
962 168 779

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	1 785 076	1 785 076
Sum varige driftsmidler		**1 785 076**	**1 785 076**
Sum anleggsmidler		**1 785 076**	**1 785 076**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	10 293	9 184
Sum fordringer		**10 293**	**9 184**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	155 593	154 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**155 593**	**154 947**
Sum omløpsmidler		**165 887**	**164 131**
SUM EIENDELER		**1 950 962**	**1 949 207**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	929 791	864 301
Sum opptjent egenkapital		**929 791**	**864 301**
Sum egenkapital		**930 991**	**865 501**
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	0	35 702
Sum avsetning for forpliktelser	3	**0**	**35 702**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6, 7	808 375	844 571
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	186 000	186 000
Sum annen langsiktig gjeld		**994 375**	**1 030 571**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 403	11 727
Annen kortsiktig gjeld		4 194	5 706
Sum kortsiktig gjeld	4	**25 597**	**17 433**
Sum gjeld		**1 019 972**	**1 083 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 950 962**	**1 949 207**

HARSTAD, 19.01.2026

Aina Brox styrets leder	Karina Margrete Ellingsen styremedlem	May Bente Rognli styremedlem

AL ASPÅSEN BORETTSLAG
962 168 779

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Driftskostnader

	2025	2024
Kommunale avgifter, eksklusive eiendomsskatt	192 690	212 561
Kabel-TV/Bredbånd	14 256	14 256
Forsikring	60 649	55 252
Eiendomsskatt	59 408	25 745
Reparasjon og vedlikehold	59 888	1 441
Lys og varme - felles	5 919	6 711
Regnskap/revisjon	39 419	43 357
Andre driftskosnader (leie datasystem, div bankgebyr, møtekostnader o.l.)	19 007	11 000
Avsetning til vedlikehold	-35 702	35 702
Sum driftskostnader	415 536	407 681

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	1 823 026
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**1 823 026**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-37 950
Balanseført verdi per 31.12.	**1 785 076**

AL ASPÅSEN BORETTSLAG
962 168 779

Note 3 - Tomter,bygninger og annen fast eiendom

Byggeår 1972

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

Avskrvningssatsen for bygninger er satt til null. Det forutsettes at det utføres vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningene.

Forrige større utbedring var i 2023, da vinduer og dører ble skiftet ut.

Note 4 - Disponible midler

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Omløpsmidler	165 887	164 131
Kortsiktig gjeld	25 597	17 433
Disponible midler per 31/12	140 290	146 698

	2025	2024
Disponible midler per 1/1	146 698	139 817
Periodens resultat	65 490	7 375
Avdrag på lån	-36 196	-36 196
Avsetning til vedlikehold	-35 702	35 702
Nytt lån		
Endring disponible midler	-6 408	6 881
Sum disponible midler	140 290	146 698

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	1 200	864 301	865 501
Årsresultat	0	65 490	65 490
Egenkapital 31.12.2025	**1 200**	**929 791**	**930 991**

Mer om egenkapital
Andelens størrelse er kr 100,- for hver leilighet, 12 leiligheter a 100 kroner = 1.200,-

Leieboerinnskudd har tidligere vært medregnet egenkapitalen, denne er nå flyttet til langsiktig gjeld.

Note 6 - Fellesgjeld per andelstype

Andelstype	Antall enheter	Fellesgjeld per enhet	Fellesgjeld per andelstype
Type 1	2	61.685,-	123.370,-
Type 2	2	69.957,-	139.914,-
Type 3	4	101.454,-	405.816,-
Type 4	4	105.569,-	422.276,-

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	627 395
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	808 375
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 785 076
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Utløpsdato for lån er den 9. april 2048. Nominell debetrente er per dags dato 8,00 %.

Note 8 - Leieboerinnskudd

Leieboerinnskuddet beløper seg til kr. 186.000,-

2 stk. a kr 10 000

2 stk. a kr 11 000,

4 stk. a kr 17 500

4 stk. a kr 18 500

Sum kr 186 000

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Honorar til forretningsfører

	2025	2024
Honorar til forretningsfører	31 294	35 233

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2025

Status Ikke overført

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2050 Annen egenkapital		65 489,57	
		8960 Overføringer annen egenkapital	65 489,57		
Sum			**65 489,57**	**65 489,57**	

Dato

Signatur

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
	Eiendeler					
1100	Bygninger	1100 Forretningsbygg (saldogruppe i)	1 126 835,00	0,00	1 126 835,00	1 126 835,00
1101	Oppussing 2002	1100 Forretningsbygg (saldogruppe i)	658 240,84	0,00	658 240,84	658 240,84
1720	Forskuddsbetalte forsikringer	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	10 293,20	0,00	10 293,20	9 183,64
1920	Driftskonto 4730 30 84769	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	154 051,65	0,00	154 051,65	153 454,74
1930	Sparekonto 4730 66 45850	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	1 541,67	0,00	1 541,67	1 432,61
	Sum Eiendeler		**1 950 962,36**	**0,00**	**1 950 962,36**	**1 949 206,83**
	Egenkapital og gjeld					
2000	Kapitalkonto	2050 Annen egenkapital	-864 301,25	0,00	-864 301,25	-857 326,33
2021	Andelskapital	2000 Aksjekapital/Egenkapital andre fo	-1 200,00	0,00	-1 200,00	-1 200,00
2050	Annen egenkapital	2050 Annen egenkapital	0,00	-65 489,57	-65 489,57	-6 974,92
2220	Lån 4730.21.14982 68nord	2240 Pantelån	-808 374,76	0,00	-808 374,76	-844 570,72
2230	Leieboerinnskudd	2290 Annen langsiktig gjeld	-186 000,00	0,00	-186 000,00	-186 000,00
2290	Avsetning til vedlikehold	2180 Andre avsetninger for forpliktels	0,00	0,00	0,00	-35 701,52
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-21 402,55	0,00	-21 402,55	-11 726,96
2910	Gjeld til ansatte og eiere	2910 Gjeld til ansatte / 1571 Forskudd	-246,50	0,00	-246,50	-1 460,46
2950	Påløpt rente	2950 Påløpt rente / 1760 Påløpt, ikke	-3 947,73	0,00	-3 947,73	-4 245,92
	Sum Egenkapital og gjeld		**-1 885 472,79**	**-65 489,57**	**-1 950 962,36**	**-1 949 206,83**
	Driftsinntekter					
3620	Annen leieinntekt	3620 Annen leieinntekt, utenfor avgift	-545 256,00	0,00	-545 256,00	-484 680,00
3910	Omkostninger i forbindelse med salg	3900 Annen driftsrelatert inntekt, ute	-2 000,00	0,00	-2 000,00	0,00
	Sum Driftsinntekter		**-547 256,00**	**0,00**	**-547 256,00**	**-484 680,00**
	Driftskostnader					
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	192 689,86	0,00	192 689,86	212 561,04
6340	Lys, varme	6340 Lys, varme	5 918,89	0,00	5 918,89	6 710,97
6420	Leie datasystemer	6420 Leie datasystemer	9 268,75	0,00	9 268,75	7 335,75
6540	Inventar	6540 Inventar	4 798,80	0,00	4 798,80	1 078,00
6560	Rekvisita	6560 Rekvisita	1 662,03	0,00	1 662,03	0,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	59 887,64	0,00	59 887,64	557,50
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0,00	0,00	0,00	483,40
6690	Avsetning til vedlikehold	6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-35 701,52	0,00	-35 701,52	37 758,82

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	6705 Regnskapshonorar	8 125,00	0,00	8 125,00	8 125,00
6720	Honorar for økonomisk og juridisk b	6720 Honorar for økonomisk rådgivning	31 294,37	0,00	31 294,37	35 232,50
6800	Kontorrekvisita	6800 Kontorrekvisita	0,00	0,00	0,00	259,90
6907	Internett	6907 Datakommunikasjon	14 256,00	0,00	14 256,00	14 256,00
	Sum Driftskostnader		**292 199,82**	**0,00**	**292 199,82**	**324 356,88**
	Driftskostnader					
7000	Drivstoff	7000 Drivstoff transportmidler	574,54	0,00	574,54	559,09
7500	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	60 649,44	0,00	60 649,44	55 252,08
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøte	329,00	0,00	329,00	152,10
7750	Eiendoms- og festeavgift	7750 Eiendoms- og festeavgift	59 408,00	0,00	59 408,00	25 745,28
7770	Bank- og kortgebyr	7770 Bank- og kortgebyr	1 552,00	0,00	1 552,00	1 384,00
7790	Annen kostnad	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	822,70	0,00	822,70	232,00
	Sum Driftskostnader		**123 335,68**	**0,00**	**123 335,68**	**83 324,55**
	Finansinntekter					
8050	Annen renteinntekt	8051 Renteinntekt bankinnskudd	-49,06	0,00	-49,06	-49,08
8150	Annen rentekostnad	8150 Annen rentekostnad	65 357,47	0,00	65 357,47	68 952,73
8151	Purre-renter	8151 Renter/provisjon kassakreditt	2,52	0,00	2,52	0,00
8170	Annen finanskostnad	8170 Annen finanskostnad	885,00	0,00	885,00	720,00
8171	Purregebyr	8170 Annen finanskostnad	35,00	0,00	35,00	0,00
8960	Overføringer annen egenkapital	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	65 489,57	65 489,57	7 374,92
	Sum Finansinntekter		**66 230,93**	**65 489,57**	**131 720,50**	**76 998,57**
	SUM SALDOBALANSE DEBET/KREDIT		**0,00**		**0,00**	**0,00**

HUSREGLER FOR

ASPÅSEN BORETTSLAG



Sist redigert i generalforsamling 11.02.2025

1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

2. BRUK AV FELLESROM

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

3. TRAPPEVASK / SNØMÅKING/GRESSKLIPPING

1. Vask av gangene og korridorene skal skje minst en gang pr. uke.
   Så fremst ikke oppgangene blir enstemmig enig om annet skal følgende vaskeordning følges:
   - *Gangene vaskes i henhold til vaskeliste – viktig at alle bidrar*
     - *Samtidig med trappevasken skal eventuelle flekker på veggene fjernes.*
   - *Bodgangene vaskes en gang i året pr. leilighet.*
2. Trappeoppgangene skal helst vaskes rundt en gang pr. år i fellesskap av samtlige i oppgangene. Styret samordner dette.
3. Hver enkelt beboer har ansvar for snømåkingen av sin parkeringsplass. Alle beboerne skal ta del i snømåkingen av fellesarealene. Biler må ikke parkeres foran inngangene.
4. Styret arrangerer dugnad for raking av plen hver vår. De som ikke kan rake kan kanskje bidra med en kanne kaffe el lign.
5. Alle beboerne har ansvar for gressklipping om sommeren.
6. De reglene som er nevnt i dette punktet faller bort dersom en beboer er sammenhengende borte i mer enn 3 uker.

4. LUFTING

1. Lufting osv av leilighetene må ikke foregå via inngangsdørene, eller via fellesoppgangene.
2. Ved behov for lufting og risting av tepper mv er det viktig å ta hensyn til de som bor under, sjekk at du ikke utsetter dine naboer for unødig irritasjon
3. Det er ikke anledning til å banke/riste eller å lufte tepper m.m. fra rekkverket på verandaen i tidsrommet fra **01.05 til 01.09.**

5. GENERELL BRUK AV VERANDAEN

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

6. HUSDYR M.M

1. Det er ikke tillatt å mate duer, småfugler osv fra verandaen eller plen.
2. Husdyr, dvs katter og hunder kan tillates etter søknad til styret. Forutsetning er at dette ikke medfører utfordringer for andre beboere i borettslaget. Styret forbeholder seg retten til å vurdere de enkelte tilfellene dersom husdyrhold fører til klager.

7. SØPPELTØMMING

1. Alt avfall leveres etter de gjeldende kommunale forskrifter/regler.
2. Det skal ikke oppbevares søppel på ganger, fellesrom/arealer osv.

8. MISLIGHOLDELSE

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

9. ENDRINGER OG TILLEGG TIL HUSREGLENE

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

VEDTEKTER

ASPÅSEN BORETTSLAG



Vedtatt første gang på generalforsamlingen 3.juni 1972
Endret på generalforsamling:
10.oktober 1991
10.april 1992
2.mai 1997
9.juni 2005
17. juni 2025
11. februar 2026

1. Innledende bestemmelser 3
1.1 Formål 3
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE 3
2-1 Andeler og andelseiere 3
2-2 Sameie i andel 3
2.3 OVERFØRING AV ANDEL 4
3. OMSETNING AV LEILIGHET, FORKJØPSRETT, GODKJENNING AV ANDELSEIERE. 4
4. FORKJØPSRETT 5
4-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 5
4-3 Nærmere om forkjøpsretten 5
5. STYRET 5
8. STYREVEDTAK 6
9. FIRMATEGNING 6
10. GENERALFORSAMLING 6
11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN 6
12. MØTELEDER / AVSTEMMING 7
13. REVISOR 7
14. ENDRINGER AV VEDTEKTER 7
15. FRAMLEIE 7
16. FORHOLDET TIL BURETTSLAGSLOVEN 8

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Aspåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), jf. borettslagsloven § 1-1og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Harstad kommune og har forretningskontor i Harstad

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 100 kroner.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser. Jmf *Lov om burettslag § 1-2*

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(4) Staten, en fylkeskommune, en kommune eller andre stiftinger med formål å skaffe bolig til vanskeligstilte kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

(5) Styret skal se til at andelseierne får utdelt et eksemplar av borettslagets vedtekter og husregler ved innflytting

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel, se burettslagsloven § 5-2

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen

(3) Andre enn ektefeller, eller personer som naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskuddet til en person som styret godkjenner.

2.3 OVERFØRING AV ANDEL

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om burettslag, § 4-4. 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. OMSETNING AV LEILIGHET, FORKJØPSRETT, GODKJENNING AV ANDELSEIERE.

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

(2) Det er selgers plikt med minst 14 dager skriftlig varsel å melde styret og øvrige andelseiere/beboere om salg, slik at de som ønsker det kan benytte seg av forkjøpsrett, under ellers like salgs og prisvilkår med kjøpere utenfor laget. Viser til burettslagslovens § 4-11

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

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

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

4. FORKJØPSRETT

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

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

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

4-2 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.

4-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

5. STYRET

Laget skal ha et styre som velges av generalforsamlingen og skal bestå av en leder, 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Det legges vekt på best mulig lik fordeling fra hver oppgang.

Funksjonstiden for leder og styremedlemmer er 2 år, da slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter først driftsår.

Vararepresentanter velges hvert år. Verv i styret skal gå på omgang blant andelseiere/beboere. Til styremedlemmer og varamedlemmer kan det velges beboere som ikke er andelseiere.

8. STYREVEDTAK

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

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

9. FIRMATEGNING

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

10. GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig,
eller når minst 3 av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som da skal være minst tre dager.

Saker som andelseierne ønsker behandlet på ordinær generalforsamling,
skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest 3 uker før generalforsamlingen, og saken ikke etter burettslagslova § 7-8 kan avgjøres uten at den er nevnt i innkallingen.

Vedtektene kan forlenge fristen til høyst åtte uker, men kan ikke på annen måte begrense andelseiernes forslagsrett.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

12. MØTELEDER / AVSTEMMING

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder om ikke generalforsamlingen velger en annen..

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

12-1 Avstemning. Habilitet
(1) Hver andelshaver har en stemme på generalforsamlingen.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til andelslaget. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslovas §§5-22 og 523

13. REVISOR

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

14. ENDRINGER AV VEDTEKTER

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

15. FRAMLEIE

Det skal gis melding til styret om framleie.
Andelseier har rett til å leie ut bolig i 3 (tre) år, forutsetningen er at andelseier selv har bodd i leiligheten i minst 1 av de 2 siste årene.

Det skal skrives framleiekontrakt i 3 eksemplarer. Framleier, eier og borettslag skal ha hver sitt eksemplar.

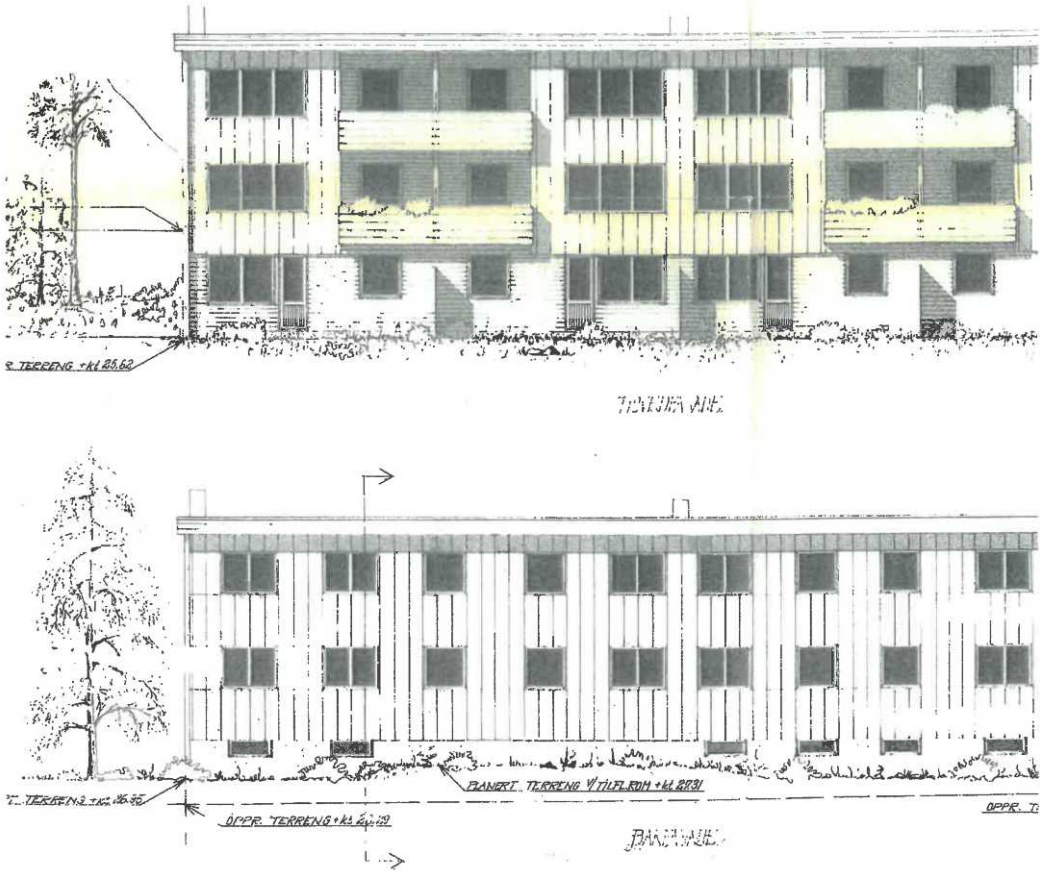
En andelseier som har leiligheten sin på framleie, taper ansiennitet i form av botid i den tid leiligheten er på framleie.

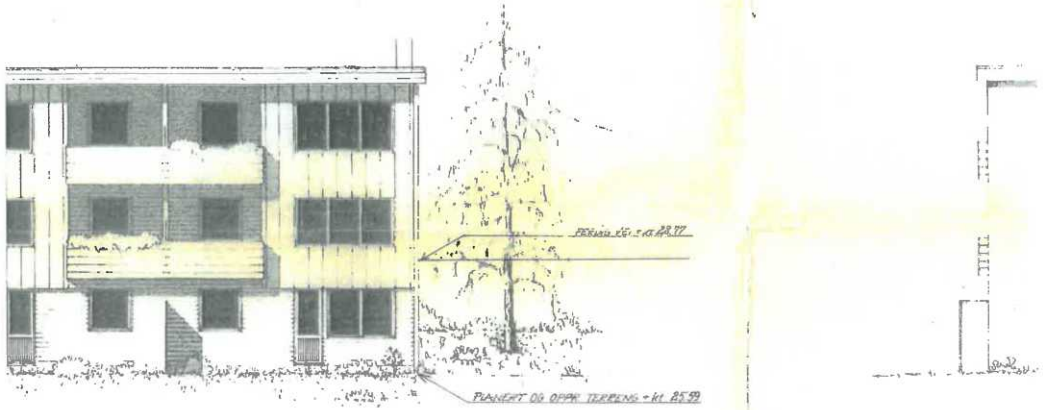
Leietaker opparbeider seg ansiennitet i form av botid i framleieperioden.

16. FORHOLDET TIL BURETTSLAGSLOVEN

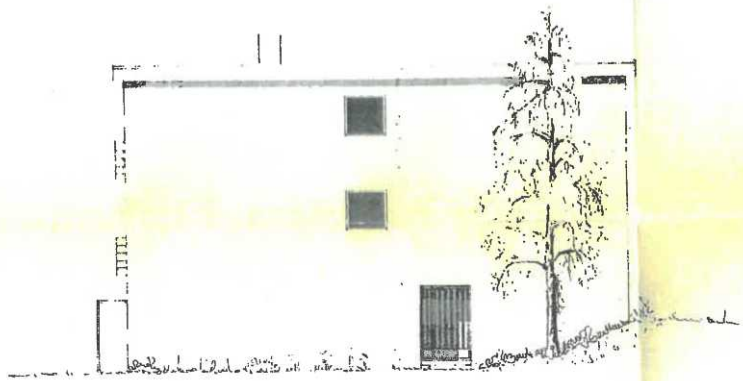
Hvis ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003, med endringer, sist ved lov av 1. juli 2022.

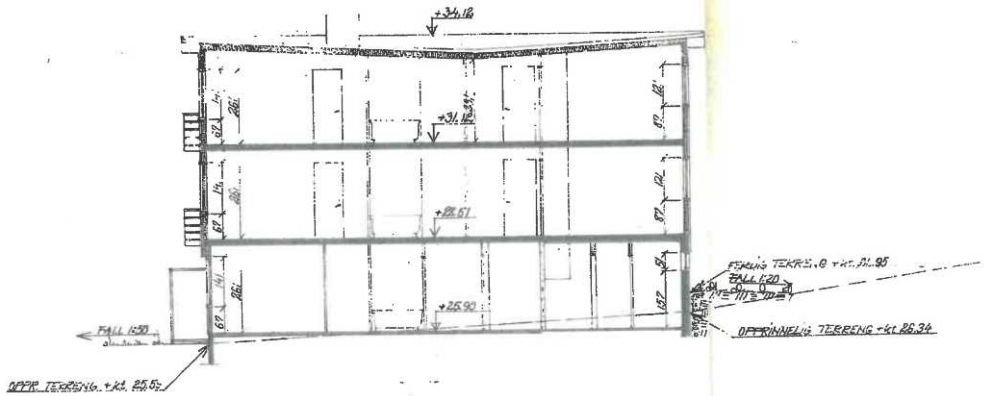
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39



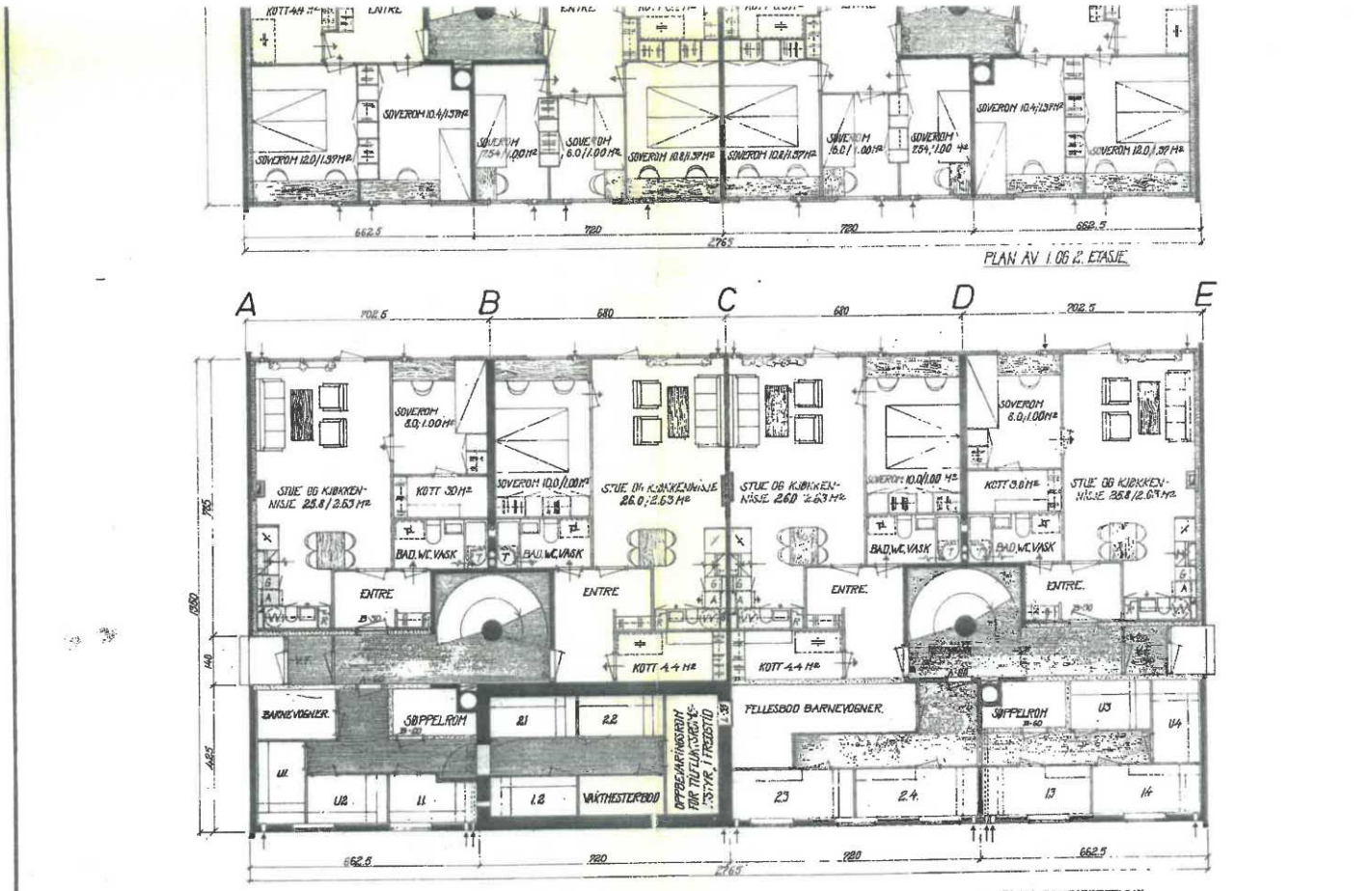






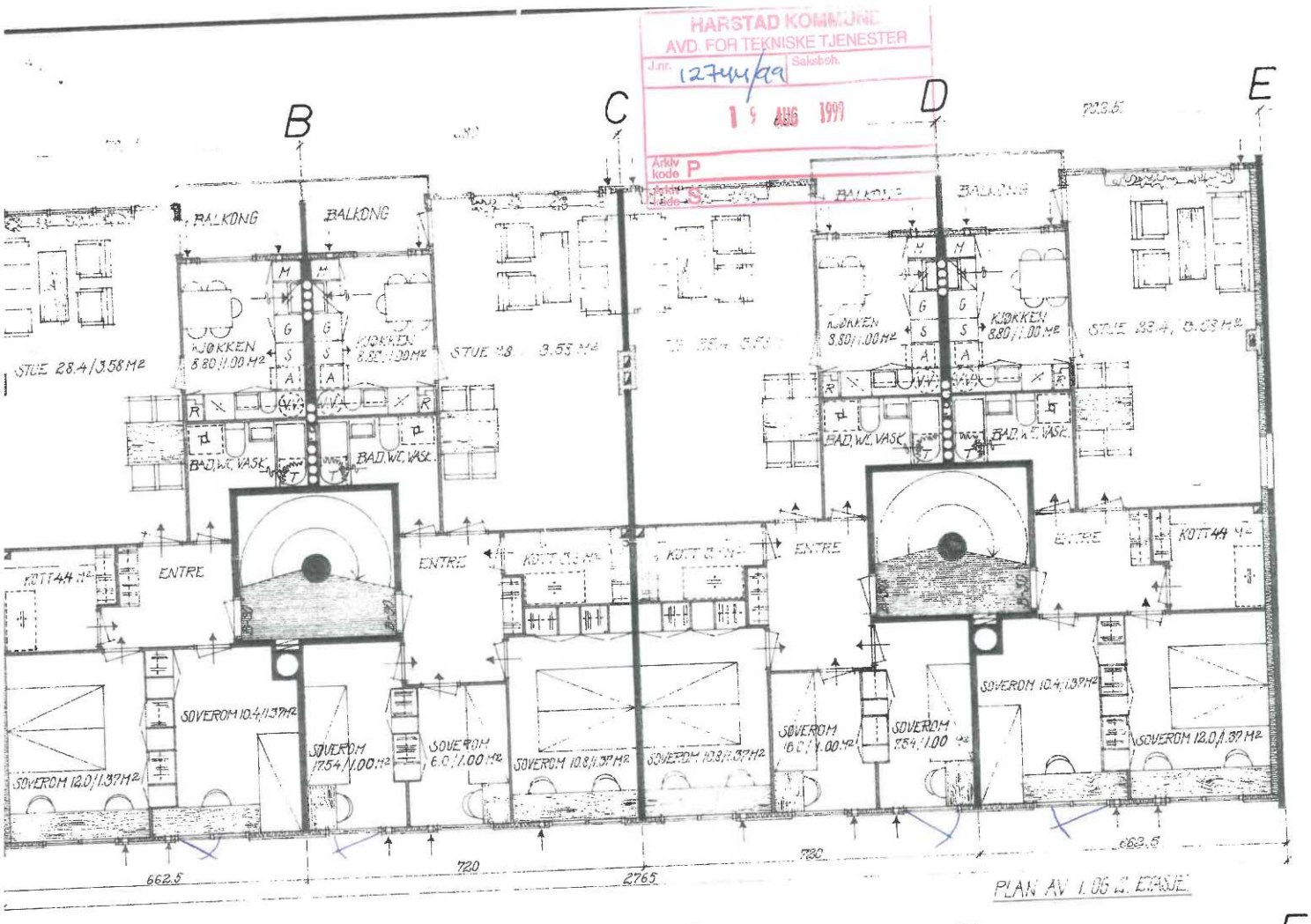


Boligfelt "ST
1.9.1970
FASADER OG
BLOKK TYPE



99

HARSTAD KOMMUNE
AVD. FOR TEKNISKE TJENESTER
J.nr. 1274/99 Saksbeh.
19 AUG 1999
Arkiv kode P
Jekslr. kode S



Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus m/2 leil.	30.9.70	dato 4.12.70 sak 410/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kr. Skåra A/S		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kr. Skåra A/S		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kr. Skåra A/S		

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

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

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

Fortauet må rettes.
Veggen i søppelnedkast må glattes bedre
Tilfluktsrom må bringes i overensstemmelse
med forskriftene.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 14.7.72

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

p.a. bygningssjef
Aulin.

Norsk Kommunaltekniker Forening. Rich. Andvord, Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 54, Bruksnr 266

Kommune: 5503 Harstad

Adresse:
Veiadresse: Grønnliveien 7 A, gatenr 1310
9409 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 307 Stangnes nord
Valgkrets: 15 Kanebogen
Kirkesogn: 11020302 Kanebogen
Tettsted: 8003 Harstad

Veiadresse: Grønnliveien 7 B, gatenr 1310
9409 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.11.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 048,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/54/266	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/266	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/266	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.11.1971	Avgiver	5503/54/188	-3 052,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/266	3 052,0

Gårdsnummer 54, Bruksnummer 266 i 5503 HARSTAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 21.04.2026 09:02 – Sist oppdatert 21.04.2026 09:02
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

ambita

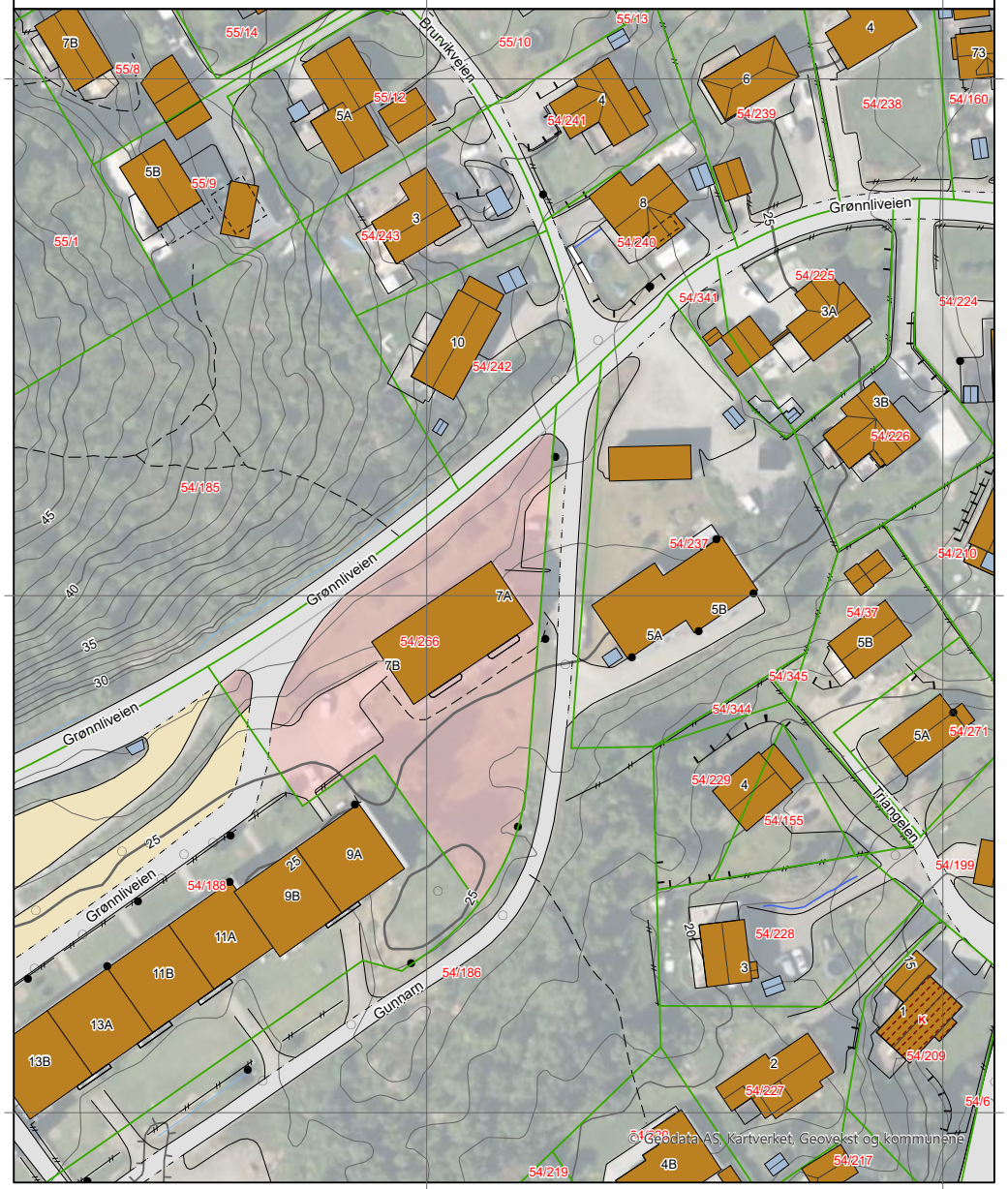
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/266/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

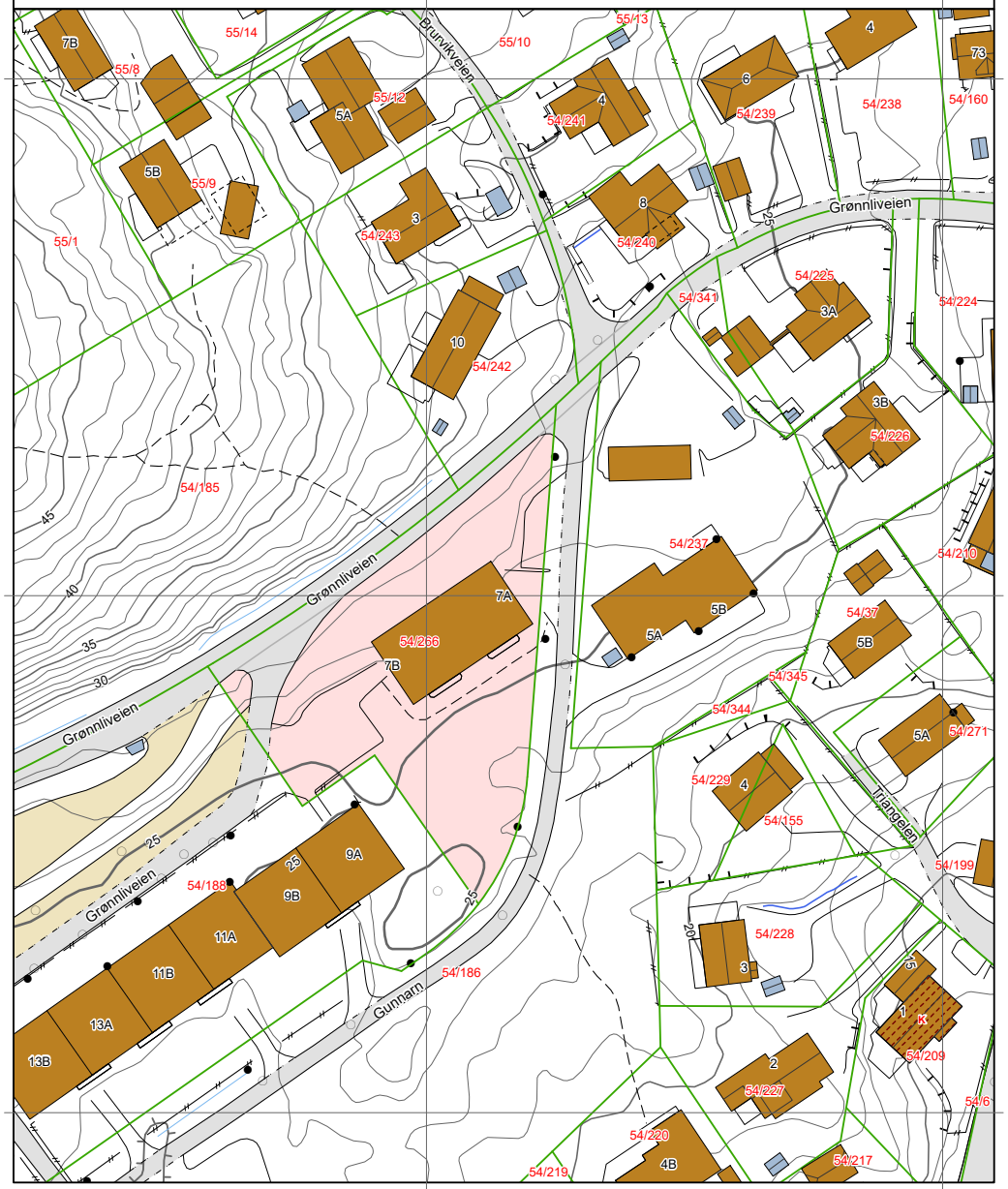
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/266/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
Telefon: 77026000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grønnliveien 7A, 9409 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

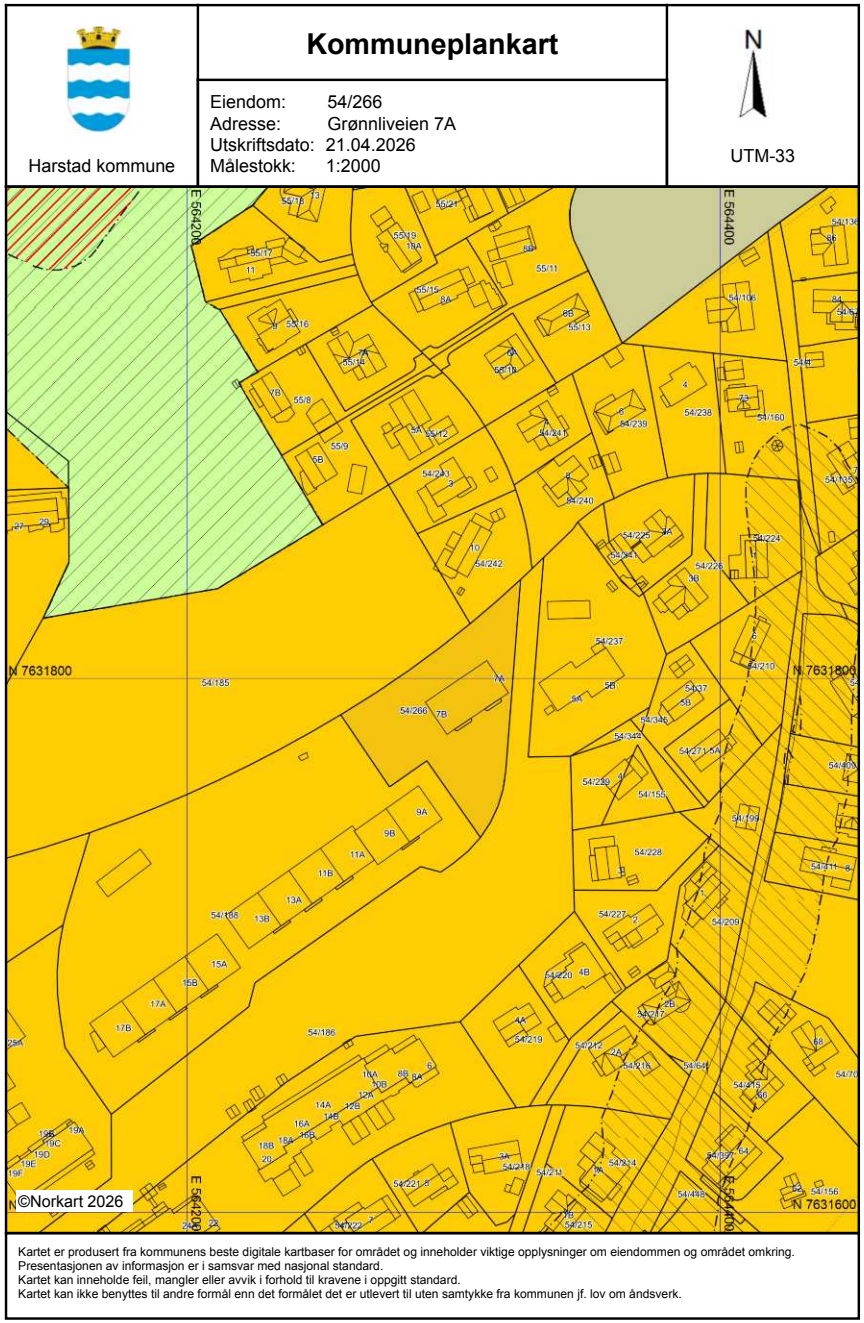
Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 049 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	108

Navn	Stangnes	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.02.1970	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7436/Planbestemmelser%20PID%20108%2C%20stadfestet%20av%20Kommunal-%20og%20arbeidsdepartementet%2020.11.70.pdf	
Delarealer	**Delareal** 349 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde	
	Delareal 427 m^2 **Formål** Felles avkjørsel	
	Delareal 35 m^2 **Formål** Offentlig friområde	
	Delareal 2 237 m^2 **Formål** Boliger	



Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende

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

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

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

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

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

FYLKESMANNEN I T...
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Jnr 0352 /24.10.70
ARKIVNR.

FEN
26/ 11. ..0
J.nr. 2947/70

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ STANGNES, HARSTAD KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor disse begrensningslinjer skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog foreta mindre justeringer av bygningsplassering innenfor byggegrensene, og mindre justeringer av gangvegtracèen.

§ 2.

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende. Mindre justeringer kan med bygningsrådets samtykke foretas når Stangnesvegens endelige tracè er bestemt.

§ 3.

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

- Høyden til gesims skal ikke være over 3,5 m for hus med 1 etasje, 5,5 m for hus med 1 etasje + sokkel, 8,5 m for hus med 2 etasjer + sokkel og 11,5 m for hus med 3 etasjer + sokkel.
- Maksimumshøyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
- Takvinkel må ikke overstige 30 ^{0}.
- Bygningsrådet kan kreve samme takutforming for hus som hører naturlig sammen i rekke eller gruppe.

§ 4.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal, ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som harmonerer med bebyggelse og terreng

§ 5.

I rekkehusområdet kan man med bygningsrådets godkjennelse benytte typer der leilighetsbredden har andre mål enn 5 m som vist på planen.

To etter hverandre følgende rekkehus kan med bygningsrådets tillatelse plasseres nærmere hverandre enn 8 m såfremt begge hus er oppført med branngavl.

Rekkehusene skal ha adgang til terreng fra begge sider, slik at de er lett tilgjengelige fra hovedgangveg.

§ 6.

Høyde, utforming og farge på eventuell innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Ubebygde deler av tomter og fellesarealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som vil være til hinder for trafikksikkerheten.

Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må søkes mest mulig bevart.

§ 8.

Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:

- Plassering av boder eller garasje, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
- Plassering av eventuelt tørkestativ og søppelbeholder.
- Planering av tomten med kotehøyder foruten planlagt behandling av tomten.

§ 9.

Transformatorkiosker plasseres som vist på planen.

§ 10.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 11.

Foruten disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 20. november 1970

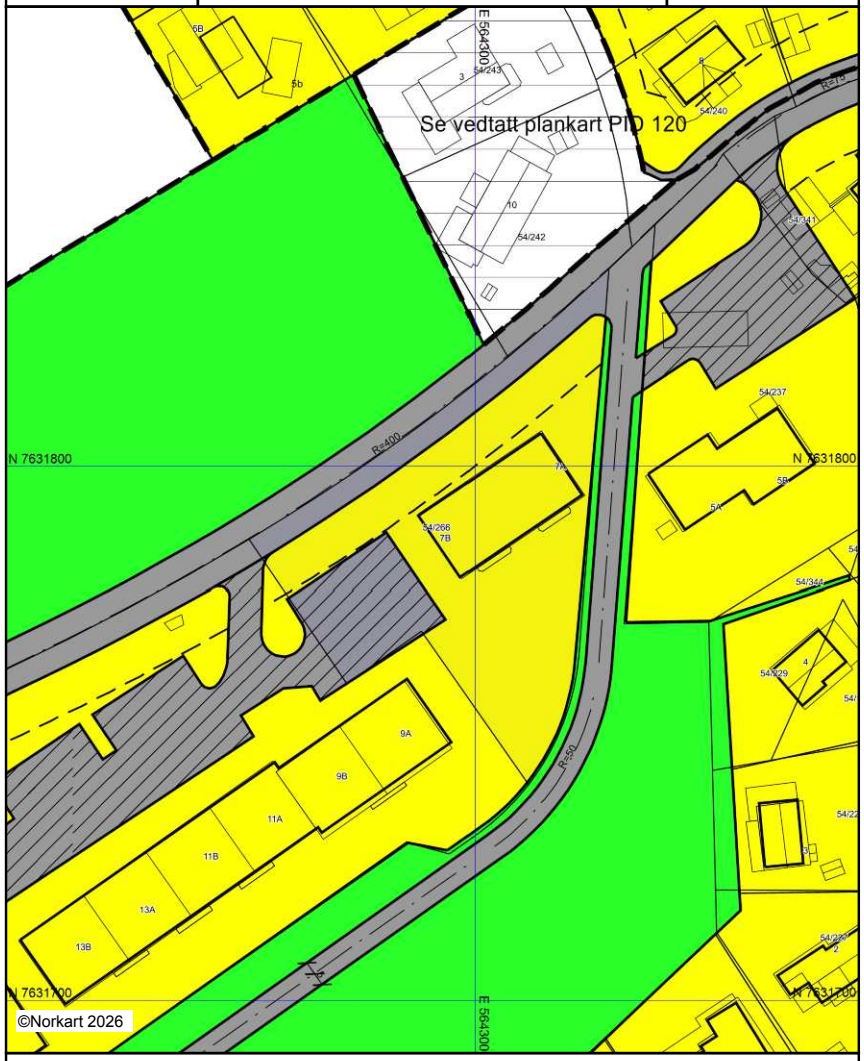
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/266
Adresse: Grønnliveien 7A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

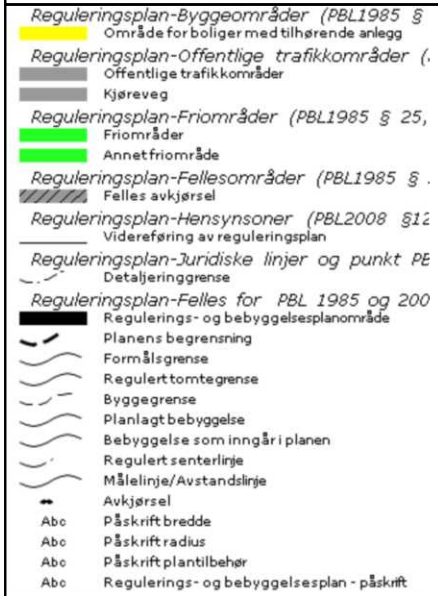
N

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



GRØNNLIVEIEN 7A

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stangnes		**2 min**
Linje 10, 250, 542		0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**41 min**

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)		**6 min**
51 elever, 4 klasser		0.5 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)		**4 min**
253 elever, 16 klasser		2.3 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**7 min**
323 elever, 17 klasser		3.9 km
Stangnes skole (8-10 kl.)		**6 min**
71 elever, 6 klasser		0.6 km
Stangnes Rå videregående skole		**9 min**
600 elever, 40 klasser		0.8 km
Heggen videregående skole		**9 min**
480 elever, 18 klasser		4.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

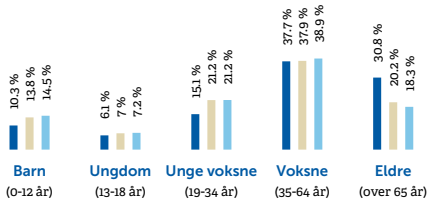
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ..		**17 min**
108 barn		1.5 km
Kanebo naturbarnehage (1-5 år)		**22 min**
45 barn		1.9 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...		**22 min**
119 barn		2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås		**18 min**
PostNord		1.5 km
Rema 1000 Kanebogen		**20 min**
Post i butikk, PostNord		1.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

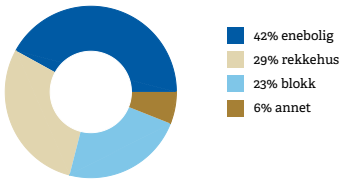
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Stangnes barneskoles Aktivitetshall	**6 min** 0.6 km
Stangnes løkkebane Fruhallarn Fotball	**9 min** 0.6 km
InterPadel Harstad	**21 min**
Feel24 Seljestad	**6 min**

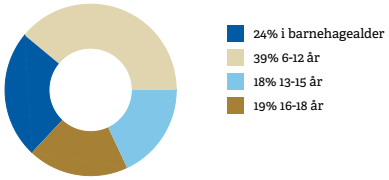
BOLIGMASSE



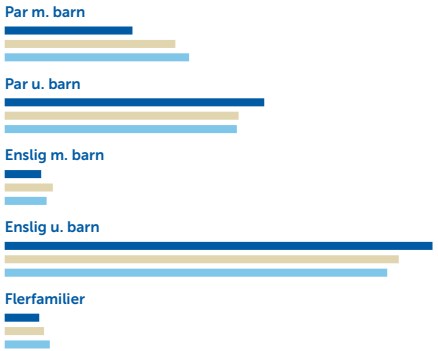
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



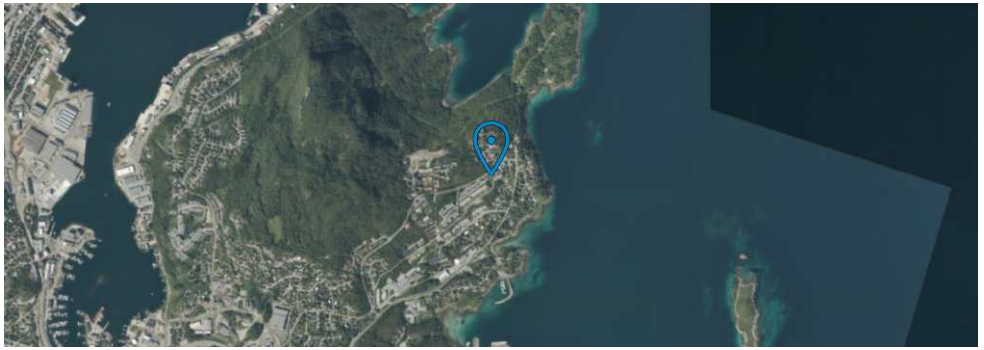
FAMILIESAMMENSETNING

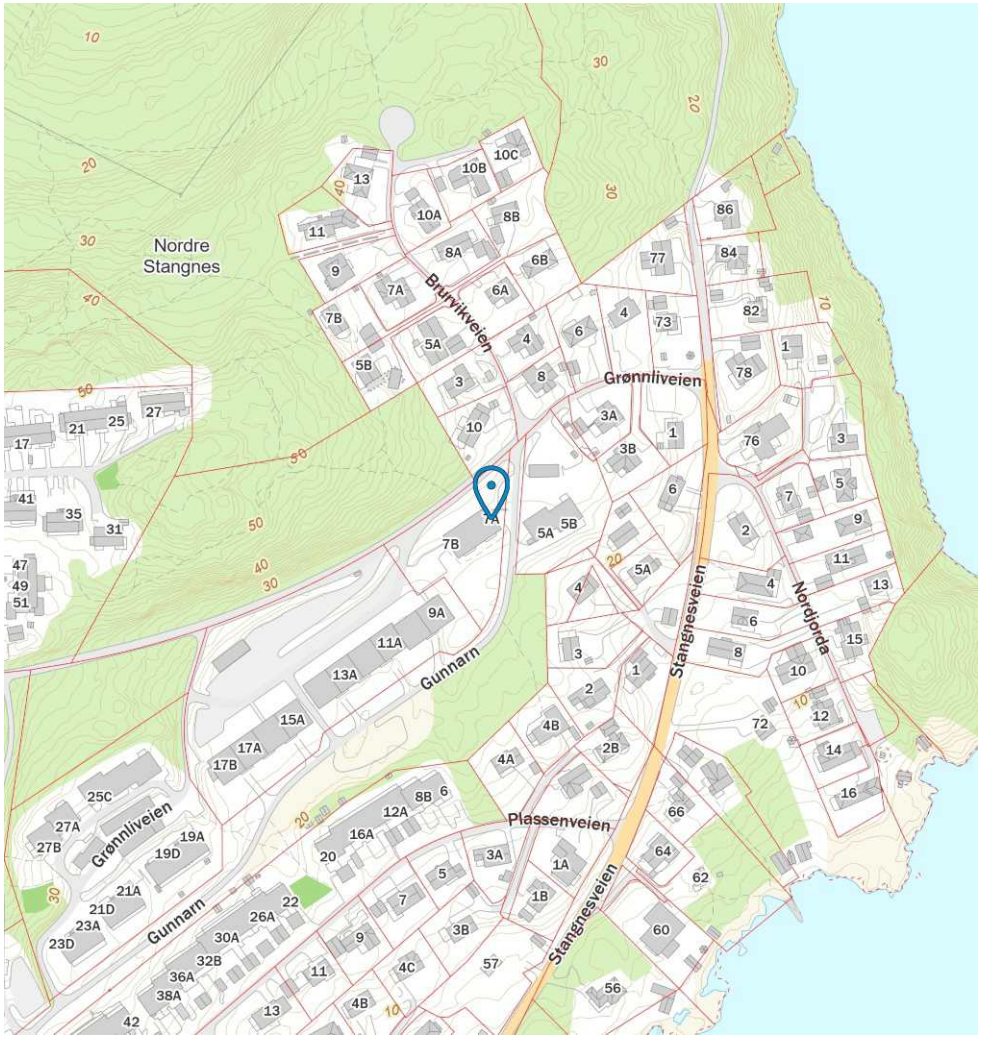


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260129 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Grønnliveien 7 A, 9409 Harstad.
Andelsnr. 4 i ASPÅSEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 962168779, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3260129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no