

Velkommen til

Østenbekkveien 51A, 9403 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østenbekkveien 51A
9403 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 150 000,-	**BRA/BRA-i**	56 / 52 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 151 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	166 887,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 317 977,-	**Byggeår**	1983
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 570,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Østenbekkveien 51A, 9403 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 4 i ØSTENBEKKVEIEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 950489286, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 316 887,-
Prisantydning	kr	2 150 000,-
Andel fellesgjeld	kr	166 887,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 317 977,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 325 877,-

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,-

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 5 570,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag lån kr 845
Felleskostnader kr 3 499
Renter lån kr 707
TV/bredbånd kr 519

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 3 072 179.92,- pr 04-03-2026

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

Lånenummer: 12135439744, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 04.03.2026: 3 072 180
Andel av saldo: 166 887
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.03.2038)
Flytende rente
Renovering av bygningsmassen

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 104 102.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 98 390.

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Bonord
Postboks 6156, 9291 Tromsø
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: 52 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 56 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
1
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
Rekkehus

Parkering
I følge husordensregler har andelseierne faste parkeringsplasser. Selger benytter parkeringsplass utenfor stuevinduer / ved inngangsparti på egen bolig. Det er for øvrig rikelig med gjesteparkering i borettslaget på anviste plasser. Det er ikke montert elbil-lader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 61, Bnr. 472, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 6 706 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Arealet inkl. noe veiareal.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunn ble ikke kontrollert. Ingen dreneringsfunksjon ble observert. Grunnmur i forskalt betong. Bygningen ligger i flatt terreng. Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig på våtrommet og på kjøkken. Stoppekrane i kjøkkeninnredningens benkeskap.

Felles tomt eid av borettslaget. Tomta er med felles plen, gjesteparkering og lekeplasser i nærheten.

Byggeår
1983 ifølge kommunen.

Innhold
Hovedetasje:
BRA-i 52 m²: Vindfang, entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod.
BRA-e 4 m²: Bod.

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 plantegninger, men disse mangler rombenevnelse. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dagens bruk samsvarer for øvrig med rominndeling på byggegodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med god standard.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Fabrikkmalte plater på vegger. Malte plater i tak. Innredning fra år 2025 med slette fabrikkmalte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Varmvannsbereder i hjørneskap. Ventilator over komfyr. Ventilator over komfyr.

Bad:
Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Keramiske fliser og varme i gulv. Fall mot sluk ble målt til 2,0cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 0,50cm. Sluk i plast. Smøremembran på gulv med dokumentert utførelse. Innredning med servant, speil, dusjkabinett, toalett og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i tak og til-luft med flat terskel under dør. Hulltaking og fuktmåling ble utført på nedre innvendig i vegg fra bod mot våtrommet.

Innvendige overflater:
Laminat og keramiske fliser (vindfang) på gulv. Fabrikkmalte og malte plater på vegger. Malte plater i tak. Etasjeskille/gulv mot grunn er gulv i betong. Innvendige dører er malte fyllingsdører med trekarmer.

Pipe og ildsted:
Elementpipe som er murpusset og malt med sotluke/feieluke i metall. Vedovn med metallplate på gulv er fra år 2025

Vannledninger:
Kobberrør. Stoppekran i kjøkkeninnredningens benkeskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Ventiler i vindu fra 80-tallet. Soverommet er uten ventilering.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder av ukjent størrelse og alder er montert innvendig i kjøkkeninnredningens benkeskap.

Elektrisk anlegg:
Skjult ledningsnett med skrusikringer i skap. El-kontroll er utført av Caverion 24.06.2024.

Innvendig bod:
Bod innvendig i leiligheten er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Ventil i yttervegg.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Takkonstruksjon/loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Vinduer: Utvendig kledningsbord i tre er ikke utført fagmessig.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG2 - Innvendig:
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bad, hovedetasje: Rommet mangler mekanisk avtrekk eller ei elektrisk baderomsvifte.
- Stue/Kjøkken, hovedetasje: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre i grunn ved bygningens byggeår. Det er ikke krav om å utføre radonmåling, men de anbefales.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2. Oppusset hele badet før salg. Flislagt gulv og baderomsplater på vegg. Ny innredning og dusj. Utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 5. Dårlig vindu på soverom. Ikke fukt som jeg kjenner til, men pakninger er dårlige og vinduet skal stå for tur i borettslagets vedlikeholdsarbeid.

Pkt. 9. Det har vært mus i vegg i en annen leilighet. Ikke i denne. Borettslagets styre tok jobben og la musebust rundt alle leilighetene høsten 2025.

Pkt. 11. I forbindelse med nytt kjøkken ble rør tilknyttet kjøkken, oppvaskmaskin og vask oppgradert. Arbeidet er utført av min sønn som er rørlegger og på det tidspunkt var ansatt i Caverion. Utført ufaglært av faglært person i 2025.

Pkt. 15. Satt inn vedovn. Denne er kontrollert og godkjent. Dokumentasjon ligger hos Harstad Brannvesen. Utført av Varmefag i 2025.

Pkt. 17. Nye stikk i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Hitt Elektro i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Steinbelagte takplater i metall. Undertak, ukjent. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Takrenner med beslag i metall. Pipebeslag, underbeslag, stigetrinn og feieplattform i metall. Saltak med sperrekonstruksjon i tre, der deler av taket er med kaldt loft med tilkomst via en takluke fra entre.

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

Vinduer:
Vindu med 3-lags isolerglass fra år 1981, 1983 og 1984. Vindu i front er med 3-lags energiglass fra år 2025.

Dører:
Isolert ytterdør med 3-lags glassfelt og trekarmer.

Balkonger/terrasser:
Platting på bakkenivå ved hovedinngang er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer.

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.

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 datert 22.08.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser

knyttet til dette.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig mm. i følge eldre reguleringsplan for Blåbærhaugen med planID 196, datert 06.07.1976. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2020-2030.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag. Byggegrenser fremkommer av arealplanen. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

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 475 281,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 901 124,-.

Andel felles formue
kr 10 011,- 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
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

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

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

videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Astrid Kristin Kristensen

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

Andre relevante opplysninger
Østenbekkveien borettslag:
Borettslaget består av 18 boliger og styreleder er Ludwig Dankertsen.

Andelseier må søke styret om tillatelse til å holde dyr. Før noen tillatelse gis må det inngås en avtale om dyrehold. Eget skjema for dette, som fås av styreleder.

I følge husordensreglene har de fleste i borettslaget et "privat" uteområde. Det være seg plen, oppgang, blomsterbed o.l.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 33 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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 15-03-2026.

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 15.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.03.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Innkalling ekstraordinær generalforsamling
Protokoll ekstraordinær generalforsamling
Bygningstegninger, datert 16.09.1981
Midlertidig brukstillatelse, datert 22.08.1983
Matrikkelrapport, datert 04.03.2026
Grunnkart, datert 04.03.2026
Kommuneplan, datert 04.03.2026
Reguleringsplan, datert 04.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
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




























51 B

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet i et borettslag.
Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 472
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 15.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1505 **Eiendomsverdi ref nr:** FS3328

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.

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
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

Eiendommen ligger i Blåbærhaugen ca. 3,50km Nord for Harstad sentrum. Leiligheten ligger i bygningens første etasje og er med en utvendig bod.

Leilighetens overflater er malt, renovert og skiftet, de senere år. Våtrommet er renovert og innredninger er skiftet år 2020. Kjøkkeninnredningen er skiftet år 2025. Vedovn er montert til pipa år 2025. Vindu i front er skiftet år 2025.

Innredninger og overflater som er skiftet og overflater som er renovert fremstår med bra standard.

Bygningsdeler eller forhold der det fremkommer TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Eventuelle forhold/mangler der det fremkommer TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

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

Rekkehusleilighet i et borettslag. - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

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

Saltak med sperre-konstruksjon i tre, som er kledd med steinsbelagte takplater i metall. Takrennersystem, beslag, heldekkende pipebeslag, stigetrinn og feie plattform i metall.

Vindu i front med 3-lags energiglass fra år 2025. Resterende vindu er med 3-lags isolerglass fra år 1981, 1983 og 1984. Isolert ytterdør med 3-lags glassfelt og trekarmer fra år 2019.

Platting på bakkenivå er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og keramiske fliser(vindfang) på gulv. Fabrikkmalte og malte plater på vegger. Malte plater i tak.

Bod innvendig i leiligheten er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Ventil i yttervegg.

Elementpipe og sotluke/feieluke i metall fra byggeår, som er tilkoblet en vedovn med metallplate på gulv fra år 2025.

Malte fyllingsdører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Keramiske fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, speil, dusjkabinett, toalett og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i tak og til-luft med flat terskel under dør.

Hulltakning og fuktmåling ble utført på nedre innvendig i vegg fra bod mot våtrommet. .

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 6,8 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv. Fabrikkmalte og malte plater på vegger. Malte plater i tak. Innredning med slette fabrikkmalte fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall fra år 2025. Ventilator over komfyr fra år 2025. Varmvannsbereder i hjørneskap på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmvannsbereder av ukjent størrelse og alder er montert innvendig i kjøkkeninnredningens benkeskap. Skjult ledningsnett med skrusikringer i skap. El-kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten er utført av Caverion 24.06.2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er med felles plen og felles gjesteparkering som er asfaltert.

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

Radonmåling er ikke utført.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehusleilighet i et borettslag.

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

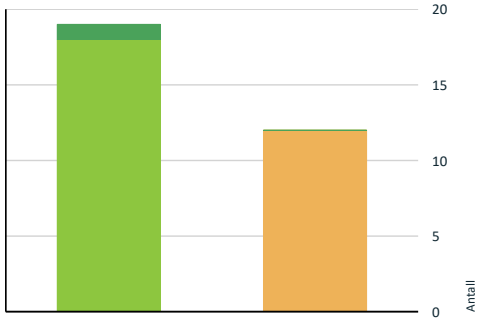
Leilighetens rom stemmer med dagens bruk.

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Tilleggs rom slik som bod ved hovedinngang er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av denne på grunn av arealmåling.

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.

Alle utvendige overflater og tomta var dekt av snø. Taktekker, takrennesystem med nedløp og beslag, luftehatt med underbeslag, pipehatt med underbeslag, takstige/stigetrinn, grunnforhold til terrasse, verandaer og trapper, grunnmur, drenering og tomta ble ikke vurdert og kontrollert.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av leilighetens tilstand etter befaring ble utført.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og eier skal 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.

Rekkehusleilighet i et borettslag.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje. > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET I ET BORETTSLAG.



Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Borettslagsleilighet.

Standard
Leilighetens overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen og leiligheten er godt vedlikeholdt, siden byggeår.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet vinduer i front. Montert vedovn til pipa. Skiftet kjøkkeninnredning, det elektriske og rørsystem på kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Steinsbelagte takplater i metall. Undertak, ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med beslag i metall. Pipebeslag, underbeslag, stigetrinn og feieplattform i metall.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Årsak: Bak trekledninger på yttervegger bør det være mellom 2,0 og 5,0 cm lufting, avhengig av hvor vær utsatt ytterveggene er. Avstand til terreng bør være på 200 mm(20 cm) over ferdig terreng/ bakkenivå eller minst 10 - 15cm, i følge anbefaling fra Sintef byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Konsekvens: Manglende lufting og for liten avstand til terreng kan føre til oppfukting og råteskader på kledningen, samt redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperre konstruksjon i tre, der deler av taket er med kaldtloft med tilkomst via ei takluke fra entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Årsak: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens: Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for kondens, råte og redusert isolasjonsevne. Plastfolie og tetting rundt rørgjennomføringer i tak må utbedres for å hindre luftlekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vindu med 3-lags isolerglass fra år 1981, 1983 og 1984.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu i front er med 3-lags energiglass fra år 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Årsak: Utvendig kledningsbord i tre er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Mangelfull utførelse kan føre til fuktinntrengning og redusert levetid på både vindu og omkringliggende konstruksjon. Tiltak: Det bør utbedres slik at utvendig kledningsbord monteres fagmessig rundt vinduer.

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med 3-lags glassfelt og trekarmer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting på bakkenivå ved hovedinngang er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og keramiske fliser(vindfang) på gulv. Fabrikkmalte og malte plater på vegger. Malte plater i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er murpusset og malt med sotluke/feieluke i metall. Vedovn med metallplate på gulv er fra år 2025.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med trekarmer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bod innvendig i leiligheten er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Ventil i yttervegg.

VÅTROM

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom omhandler Byggeteknisk forskrift(TEK17) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall mot sluk ble målt til 2,0cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 0,50cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Smøremembran på gulv med dokumentert utførelse(bilder)

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil, dusjkabinett, toalett og røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i tak og til-luft med flat terskel under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Årsak: Rommet mangler mekanisk avtrekk eller ei elektrisk baderomsvifte.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for kondens og fuktskader, samt dårligere luftkvalitet.

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

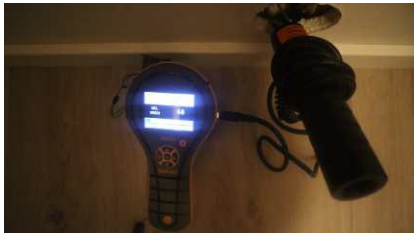
Beskrivelse

Hulltakning og fuktmåling ble utført på nedre innvendig i vegg fra bod mot våtrommet. .

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 6,8 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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





KJØKKEN

HOVEDETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken.
Laminat på gulv. Fabrikkmalte plater på vegger. Malte plater i tak. Innredning fra år 2025 med slette fabrikkmalte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Varmvannsbereder i hjørneskap. Ventilator over komfyr.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyr-vakt i alle nye boliger. Kravet kom årstall 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Det er ikke montert komfyr-vakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Årstall 2010 innførte myndighetene krav om lekkasje-sikring i alle nye boliger og ved rehabilitering

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.





HOVEDETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kobber-rør. Stoppekrane i kjøkkeninnredningens benkeskap.

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

Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber er fra 25 - 50år. Andre avvik: Ved totalrenovering av våtrom er det i praksis krav om å benytte rør-i-rør-system (eller tilsvarende lekkasjesikkert system) for å tilfredsstille TEK17-kravene om utskiftbarhet og skadeforebygging.

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

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

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

Årsak: Rørsystem i plast har en teknisk levetid fra 25 - 50år.

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

Konsekvensen av å ikke følge opp eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vindu fra 80-tallet. Soverommet er uten ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Årsak: Ved leilighetens byggeår var det ikke vanlig å montere ventiler i alle rom, noe som medfører mangelfull ventilasjon på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereder av ukjent størrelse og alder er montert innvendig i kjøkkeninnredningens benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak: Årstall 2010 innførte NEK(Norsk elektroteknisk komite) et krav om direkte påkobling for beredere. I henhold til nye forskrifter skal rom som inneholder varmtvannsberedere være med sluk i gulv eller annen tilfredsstillende kompenserende løsning(vanstoppersystem) Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt fare for varmgang og brann ved feil el-tilkobling.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslange i skap på vegg i entre.

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

Skjult ledningsnett med skrusikringer i skap. El-kontroll er utført av Caverion 24.06.2024.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

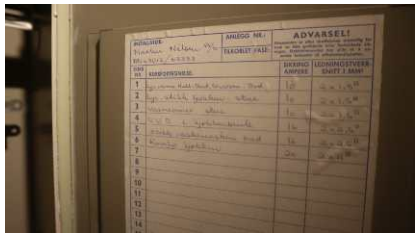
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El-kontroll fra år 2024.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen drenerings funksjon ble observert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40år vil dermed drens-svikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i forskalt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Årsak: Terrenget faller inn mot grunnmur på bakside, ved siden ved hovedinngang og i front av bygningens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig på våtrommet og på kjøkken. Stoppekrane i kjøkkeninnredningens benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på rørsystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomta er med felles plen og felles gjesteparkering som er asfaltert.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det var ikke krav om radonsperre i grunn ved bygningens byggeår. Det er ikke krav om å utføre radonmåling, men de anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens: Manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier innendørs, noe som kan påvirke inneklimaet og helsen til brukerne av bygget.

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/52 m²

Rekkehusleilighet i et borettslag. : Vindfang, Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 3 300 000

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	+	10 011
Fradrag for andel felles gjeld	-	168 559
Konklusjon markedsverdi		**2 150 000**

Markedsvurdering

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østenbekkveien 45 ,9403 HARSTAD 82 m² 1983 2 sov	24-11-2025	2 450 000	**2 400 000**	194 305	2 594 305	**41 179**
2	Østenbekkveien 51B ,9403 HARSTAD 52 m² 1984 2 sov	28-04-2021	1 700 000	**1 900 000**	214 115	2 114 115	**40 656**
3	Østenbekkveien 51 C ,9403 HARSTAD 0 m² 1983 1 sov	24-02-2026	1 950 000	**1 900 000**	168 560	2 068 560	**39 029**
4	Østenbekkveien 51C ,9403 HARSTAD 47 m² 1983 1 sov	18-08-2021	1 650 000	**1 475 000**	212 264	1 687 264	**35 899**
5	Østenbekkveien 101 ,9403 HARSTAD 115 m² 1982 3 sov	30-10-2023	3 290 000	**3 250 000**	431 613	3 681 613	**32 014**
6	Østenbekkveien 69 ,9403 HARSTAD 116 m² 1982 3 sov	12-06-2024	2 990 000	**2 885 000**	420 486	3 305 486	**28 496**
7	Østenbekkveien 113 ,9403 HARSTAD 126 m² 1982 3 sov	10-06-2024	2 700 000	**3 170 000**	420 485	3 590 485	**28 496**
8	Østenbekkveien 85 ,9403 HARSTAD 119 m² 1982 3 sov	10-06-2025	3 100 000	**3 250 000**	405 221	3 655 221	**28 335**
9	Østenbekkveien 71 ,9403 HARSTAD 114 m² 1982 3 sov	22-01-2024	2 550 000	**2 500 000**	431 613	2 931 613	**25 716**
10	Østenbekkveien 69 ,9403 HARSTAD 116 m² 1982 3 sov	03-06-2025	2 800 000	**2 830 000**	405 221	3 235 221	**25 676**
11	Tegerbærveien 17B ,9403 HARSTAD 84 m² 1985 2 sov	26-08-2021	1 500 000	**1 500 000**	629 580	2 129 580	**25 352**
12	Krøkebærveien 16B ,9403 HARSTAD 85 m² 1985 2 sov	19-06-2018	2 000 000	**2 100 000**		2 100 000	**24 706**
13	Krøkebærveien 8B ,9403 HARSTAD 81 m² 1984 2 sov	18-09-2018	2 200 000	**2 000 000**		2 000 000	**24 691**
14	Østenbekkveien 111 ,9403 HARSTAD 115 m² 1982 3 sov	22-01-2024	1 800 000	**1 870 000**	435 665	2 305 665	**20 049**

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.

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusleilighet i et borettslag.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Platting.	Kr.		10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusleilighet i et borettslag.	Kr.		**2 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

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.	+	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 100 000**

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.**	**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

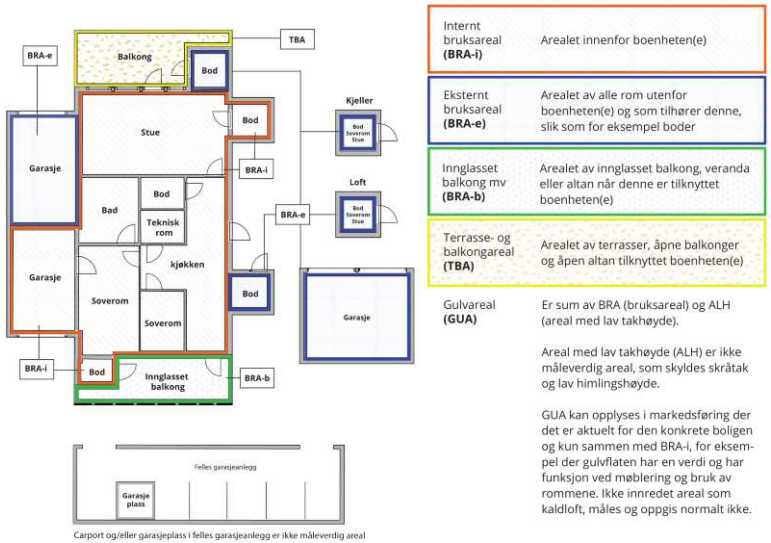
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 472
5503 HARSTAD

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

Arealer

Rekkehusleilighet i et borettslag.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje.	52	4		56	
SUM	**52**	**4**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.	Vindfang, entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod	Bod 2	

Kommentar

Leiligheten er på en etasje med inngang fra bakkenivå. Sportsbod ved hovedinngang som er opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusleilighet i et borettslag.	48	8

Kommentar

Rekkehusleilighet i et borettslag.	Bod innvendig i leiligheten og sportsbod ved hovedinngang er areal målt som sekundære rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Astrid Kristin Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	61	472		0	6706 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østenbekkveien 51A

Hjemmelshaver
Al Østenbekkveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL ØSTENBEKKVEIEN BORETTSLAG	950489286		Bonord	Kristensen Astrid Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	100	*04.03.2026*	127 600	*04.03.2026*	10 011	*04.03.2026*	168 559	*04.03.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Blåbærhaugen ca. 3,50km fra Harstad sentrum i et område som består av leiligheter. Fra leiligheten er det bra utsikt og området er med gode solforhold. Det er ca. 20.minutt å gå til Harstad sentrum og gangavstand til populære Folkeparken, Bjørnebåsen barnehage og UNN avd Harstad via Bjørnebåsen/Skaret.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 3,50km, Ekstra dagligvare i Flåtenveien ca. 2,40km, Rema 1000 på Bergseng ca. 3,10km, UNN avd Harstad ca.3,90km, Heggen videregående skole ca. 4,20km, Stangnes videregående skole ca. 7,50km, Bergseng skole ca. 3,0km, Hagebyen skole ca. 3,10km, Harstad skole ca. 2,70km, UiT - Norges arktiske universitet ca. 3,30km, Harstad Kulturhus ca. 3,40km, barnehager innenfor ca. 3,0km og offentlig transport ca. 150m.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert boligområde. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er med felles plen, gjesteparkering og lekeplasser i nærheten.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Anmerkinger fra Harstad Kommune: Terrenget må opparbeides ihht godkjente planer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema.	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport/El-sjekk	23.06.2024		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	Rapporten er godkjent av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.

bankID SIGNERT 04.03.2026 Kristensen, Astrid Kristin

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

Astrid Kristin Kristensen

Boligen

Østenbekkveien 51A
9403 HARSTAD

5503-61/472/0/0

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Oppusset hele badet før salg. Flislagt golv og baderomsplater på vegg. Ny innredning og dusj.

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?
• **Ja**

Dårlig vindu på soverom. Ikke fukt som jeg kjenner til, men pakninger er dårlige og vinduet skal stå for tur i borettslagets vedlikeholdsarbeid.

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

Det har vært mus i vegg i en annen leilighet. Ikke i denne.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Borettslagets styre tok jobben og la musebust rundt alle leilighetene høsten 2025

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken ble rør tilknyttet kjøkken, oppvaskmaskin og vask oppgradert. Arbeidet er utført av min sønn som er rørlegger og på det tidspunkt var ansatt i Caverion.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmefag

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn. Denne er kontrollert og godkjent. Dokumentasjon ligger hos Harstad Brannvesen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Hitt Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikk i forbindelse med nytt kjøkken

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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.

enova

Energiattest



Adresse	
Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272090**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13087059**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **472**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1983**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 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
311,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
357,70 kWh/m²	**19 768 kWh**

Detaljering

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

Østenbekkveien 51A, 9403 HARSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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.

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

Vedtekter

for AL Østenbekkveien borettslag org nr 950 489 286

tilknyttet
AL Harstad boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25. mai 2004.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER FOR ØSTENBEKKVEIEN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.
Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.
Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro etter kl. 23.00. Vaskemaskiner skal ikke være i bruk mellom kl 23.00 og 06.00.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Tomgangskjøring bør helst unngås.

§ 3 Dyrehold

Andelseier eller framleietaker må søke styret om tillatelse til å holde dyr. Før noen tillatelse gis, må det inngås en avtale om dyrehold. Det er eget søknadsskjema for dette. Skjemaet kan får hos styreleder.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
VÆR SNILL OG TA VARE PÅ DYRENE OG IKKE LA DE VÆRE TIL SJENANSE FOR ANDRE BEBOERE

Husordensregler rev 01/2010

§ 4 Fellesboder

Vi har to fellesboder i borettslaget. Disse er for å kunne sette inn hagemøbler, dekk, snøskufler og andre redskaper. Alle gjenstander MÅ merkes med navn.
Hver leilighet skal ha egen nøkkel, og den skal overleveres ny andelseier ved salg.
Borettslaget har kjøpt inn en del hageverktøy som er plassert i boden nærmest postkassene.
Hageverktøy: Spader, spett, pekke, hekksaks, hagesaks, slegge, jernrive, trillebor, krafse og mosefjerne/plenlufter.

§ 5 Vedlikehold

Oppdager beboerne/andelseiernc at noe må gjøres av ytre vedlikehold av boligene eller felles ytre rom, skal leder av borettslaget straks orienteres.

§ 6 Dugnad

Det er et ønske om at så mange som mulig stiller opp på dugnader. De som ikke er i stand til å møte opp, oppfordres til å få tak i en stedfortreder.

§ 7 Søppel

Søppelcontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall. Søppelposene skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.
Det er alle andelseiernes ansvar å sørge for at containerne blir trillet frem slik at de kan nås av søppelbilen. Biler etc skal ikke stå så nært containerne at de ikke lar seg flytte.

§ 8 Snørydding

Alle andelseiere som benytter fellesarealer må ta del i snørydding og sandstrøing. Biler MÅ parkeres slik at det er mulig å rydde snø rundt dem. Det må også ryddes snø rundt, og oppå søppelcontainerne.
Andelseierne har ansvar for at rømningsveier er tilgjengelige og ikke sperret med snø.

§ 9 Parkering

Andelseierne har faste parkeringsplasser i borettslaget og disse skal ikke benyttes av besøkende hvis ikke annet er avtalt. Det er ikke lov å parkere langs veien hvis det kan være til hinder for utrykningskjøretøy, snøbrøyting etc. Gjesteparkeringen skal benyttes hvis den er tilgjengelig.

§ 10 Privat eiendom

De fleste her i borettslaget har et "privat" uteområde. Det være seg plen, oppgang blomsterbed etc. Disse områdene er private og det skal ikke forekomme gjennomgangstrafikk over disse. Ta hensyn til andres uteområde.

§ 11 Diverse

1. Andelseier er selv ansvarlig for å vite av stoppekrane for vann.
2. Postkassene SKAL merkes med navn og husnummer.
3. Andelseierne er selv ansvarlig for at brannalarm, slukkeutstyr er i forskiftsmessig stand. Det er ønskelig at alle installerer pulverapparat.

§ 12 Vaktmestertjenester etc

Borettslaget har ingen vaktmester.
Trenger du hjelp kan du ta kontakt med:

Ellefsen Ryddehjelp

"Våres motto er å være der for eldre og for folk som ikke har så mye penger. Du ringer og vi gjør jobben for deg. NB: Vi er billigst i byen"
Vi gjør følgende arbeid:
Klippe gress, klippe/stusser hekker, kjører avfall (ca 150 pr lass), freser snø, måker snø +++
Ca 100 pr time.

Tlf 915 59 409

Hålogaland VaktmesterService AS

Ta kontakt med daglig leder Per Magne Jenssen, Tlf 98 84 48 36

Larsen Boss og bud

Trenger du hjelp til rydding av loft og kjeller -- og fjerning av søppel.
Jeg frakter til returpunkt og HRS. Rimelig.
Tlf 414 41 946

Plastelina

Ungdomsklubb som påtar seg ulike oppdrag mot betaling.

Tlf 77 02 62 15

Obligatorisk svarslipp vedr Husordensregler Rev 01/2010

Husordensreglene er lest og forstått av_____ _____

Østenbekkveien nr ____

Dato: ___/___-_____.

Svarslippen legges i postkassen til Roger Fagerland snarest.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Al Østenbekkveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 02.06.2025 kl. 17:00

Sted: Utenfor nr 51

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

09.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Al Østenbekkveien Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 19.06.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Al Østenbekkveien Borettslag torsdag 19.06.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Al Østenbekkveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 02.06.2025 kl. 17:00
Sted: Utenfor nr 51

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 09.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 20.06.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

Årsmelding 2024 for Al Østenbekkveien Borettslag

Generelle opplysninger

Al Østenbekkveien Borettslag, org.nr.950489286, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 18 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588872. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Al Østenbekkveien.

Drift og økonomi

Al Østenbekkveien Borettslag sin forretningsfører har vært Bonord. Revisor har vært Svein Mikael Gregussen. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 102 000.
Endring i disponible midler i 2024 er kr -109 000.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 175 718.

1 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 1 800 000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Ludwig Dankertsen

Nestleder, Stig Harald Holte
Styremedlem, Kjell Magne Angelsen
Styremedlem, Louise Falch Haugland
Varamedlem, Marie Iversen
Varamedlem, Tom Lorentzen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Vindusbytte

- Kommunikasjon/samarbeid med kommunen

- Behandling av søknader fra beboere

- Fordeling av styrehonorar

- Søknad om framleie

- Økning av husleie

- Skadedyr

- Parkering i borettslaget

- Generelt styrearbeid

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Forbedre samarbeid med kommunen

- Videre arbeid med vindusbytte

- Legge plan for framtidig vedlikehold

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2025

Årsregnskap 2024 Al Østenbekkveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 137 240	1 136 898	1 060 956	1 169 533
Sum inntekter		1 137 240	1 136 898	1 060 956	1 169 533
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	1 683	1 275	1 275	1 785
Styrehonorar	3	33 000	25 000	25 000	35 000
Revisjonshonorar	4	7 000	8 000	6 700	7 350
Forretningsførerhonorar		63 340	63 340	60 324	66 507
Konsulenttjenester	5	2 656	33 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	228 720	140 000	7 553	260 000
Annet vedlikehold	7	62 264	70 000	66 314	56 000
Kostnader TV/Internett		107 784	114 000	107 783	107 784
Forsikring	8	79 103	80 000	74 621	87 295
Kontingenter		5 400	5 400	5 400	5 400
Eiendomsavgift og renovasjon	9	258 296	239 000	227 378	266 045
Energi og brensel	10	2 880	0	0	3 000
Andre driftskostnader	11	2 355	21 000	3 386	1 500
Sum kostnader		854 481	800 015	585 735	897 666
Driftsresultat		282 759	336 883	475 221	271 867
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	11 691	2 500	7 163	8 000
Finanskostnader	13	190 348	192 558	167 182	181 477
Resultat finansposter		-178 657	-190 058	-160 019	-173 477
Ordinært resultat før skatt		104 102	146 825	315 202	98 390
Årets resultat		104 102	146 825	315 202	98 390
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		104 102	0	315 202	0
Sum disponeringer		104 102	0	315 202	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		285 495	285 495	134 850	177 820
Periodens resultat		104 102	146 825	315 202	98 390
Avdrag på lån		-161 302	-161 082	-164 557	-171 071
Innskudd øremerkede midler		-50 475	-50 000	0	0
Endring i disponible midler		-107 675	-64 257	150 645	-72 681
Sum disponible midler		177 820	221 238	285 495	105 139

Balanse desember 2024 Al Østenbekkveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	14, 18	5 435 813	5 435 813
Tomter	15, 18	367 495	367 495
Sum varige anleggsmidler		5 803 308	5 803 308
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	16	50 475	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 475	0
Sum anleggsmidler		5 853 784	5 803 308
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	642
Sum fordringer		0	642
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		199 698	297 853
Sum bankinnskudd og kontanter		199 698	297 853
Sum omløpsmidler		199 698	298 495
SUM EIENDELER		6 053 482	6 101 803

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital 01.01		271 729	-43 473
Årets endringer i egenkapital		104 102	315 202
Sum egenkapital 31.12		377 631	273 529
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18, 19	3 274 971	3 436 274
Borettsinnskudd	17, 18	2 379 000	2 379 000
Sum langsiktig gjeld		5 653 971	5 815 274
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 000	7 500
Påløpte renter		1 011	1 526
Påløpte avdrag	18, 19	868	1 231
Påløpte kostnader		0	2 102
Gjeld finansieringsforetak		0	642
Sum kortsiktig gjeld		21 879	13 001
Sum gjeld		5 675 850	5 828 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 053 482	6 101 803

31.12.24
Al Østenbekkveien Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Ludwig Dankertsen	Kjell Magne Angelsen	Louise Falch Haugland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	669 312	669 258	637 308	702 721
Renter lån	192 600	192 558	140 904	181 477
TV - Internett	114 264	114 000	107 784	114 264
Avdrag lån	161 064	161 082	174 960	171 071
Sum	1 137 240	1 136 898	1 060 956	1 169 533

Borettslaget består av 18 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	1 683	1 275	1 275	1 785
Sum	1 683	1 275	1 275	1 785

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	33 000	25 000	25 000	35 000
Sum	33 000	25 000	25 000	35 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	7 000	8 000	6 700	7 350
Sum	7 000	8 000	6 700	7 350

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

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	4 000	0	0
Honorar for juridisk rådgivning	2 656	0	0	0
Teknisk rådgivning	0	29 000	0	0
Sum	2 656	33 000	0	0

Juridisk honorar er styrebistand levert av Bonord.

Al Østenbekkveien Borettslag - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	228 720	130 000	7 553	250 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	5 000	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	5 000	0	5 000
Sum	228 720	140 000	7 553	260 000

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	45 000	60 000	50 883	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	4 000	2 190	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	8 251	0
Annet vedlikehold	17 264	6 000	4 990	6 000
Sum	62 264	70 000	66 314	56 000

Annet vedlikehold er containerleie og skadedyrbekjempelse.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	77 966	78 000	73 553	85 764
Premie sikringsfond felleskostnader	1 137	2 000	1 068	1 531
Sum	79 103	80 000	74 621	87 295

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	212 225	194 000	184 375	218 591
Eiendoms- og festeavgift	46 072	45 000	43 003	47 454
Sum	258 296	239 000	227 378	266 045

Note 10 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	2 880	0	0	3 000
Sum	2 880	0	0	3 000

Al Østenbekkveien Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	4 000	0	0
Driftsmateriale	0	0	718	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	0	10 000	0	0
Bank og kortgebyrer	1 176	2 000	1 168	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Andre driftskostnader	241	0	0	0
Sum	2 355	21 000	3 386	1 500

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	11 691	2 500	7 163	8 000
Sum	11 691	2 500	7 163	8 000

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	190 348	192 558	167 182	181 477
Sum	190 348	192 558	167 182	181 477

Note 14 - Bygninger

	Kostpris	Kabel-TV	Parkeringsplasser gjester	Oppgradering til bredbånd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 368 837	24 840	14 136	28 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 368 837	24 840	14 136	28 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 368 837	24 840	14 136	28 000
Anskaffelsesår :	1983	1992	2004	2009
Antatt levetid i år :				

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

Al Østenbekkveien Borettslag - noter

Note 15 - Tomt

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	367 495
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	367 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	367 495
Anskaffelsesår :	1983
Antatt levetid i år :	

Gnr 61/bnr 472

Note 16 - Øremerkede midler

	2024	2023
Innskudd	50 475	0
Sum	50 475	0

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 379 000	2 379 000
Sum	2 379 000	2 379 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	5 654 839	5 816 505
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 803 308	5 803 308

Al Østenbekkveien Borettslag - noter

Note 19 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Renovering av bygningsmassen
Lånenummer:	12135439744
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 437 505
Avdrag i perioden:	161 665
Lånesaldo 31.12:	3 275 839
Saldo 5 år frem i tid:	2 315 119

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135439744	3	202 195	606 585
	15	177 950	2 669 250

Resultat og balanse med noter for Al Østenbekkveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Al Østenbekkveien Borettslag

Styreleder	Ludwig Dankertsen (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Stig Harald Holte (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Kjell Magne Angelsen (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Louise Falch Haugland (sign.)	20.05.2025

Svein M. Gregussen
STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD
Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

Til generalforsamlingen i
AL Østenbekkveien Borettslag
9404 Harstad

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Østenbekkveien Borettslag som viser et overskudd på kr. 104.102. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Harstad, den 23. mai 2025

Svein Gregussen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Al Østenbekkveien Borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00 - Ukjent.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
7 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Stig Harald Holte er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Stig Harald Holte er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Ludwig Dankertsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 08.06.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det er ikke behov for tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 33 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 35 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 20.06.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:

Ludwig Dankertsen velges til styreleder for 1 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Vedtak:

Louise Falch Haugland, Astrid Kristiansen og Stig Harald Holte velges til styremedlem for 1 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Vedtak:

Tom Lorentzen Marie Iversen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Vedtak:

Tom Lorentzen og Marie Iversen velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Ludwig Dankertsen velges til delegat til boligbyggelagets generalforsamling frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for Al Østenbekkveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Harald Holte (sign.)	18.06.2025
Sekretær	Stig Harald Holte (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Ludwig Dankertsen (sign.)	18.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Al Østenbekkveien Borettslag søndag 09.03.2025

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Al Østenbekkveien Borettslag

Dato: søndag 09.03.2025 kl. 17:00

Sted: Utenfor Borettslaget

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

Hvem kan delta?

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

12.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Al Østenbekkveien Borettslag

Al Østenbekkveien Borettslag

Tidspunkt: Søndag 09.03.2025 kl. 17:00
Sted: Utenfor Borettslaget

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 SKRIV FORKLARENDE OVERSKRIFT PÅ SAK

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling søndag 09.03.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i Al Østenbekkveien Borettslag søndag 09.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

4 personer og en fullmakt

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Ludwig Dankertsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Forslag til vedtak: Louise Falch Haugland er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Louise Falch Haugland er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke relevant

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

1.8

Valg av nestleder i styret.
Styret har vært uten nestleder siden i fjor sommer.

Kandidat Stig Harald Holte

Forslag til vedtak: Stig Harald Holte som ny nestleder i styret.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Al Østenbekkveien Borettslag søndag 09.03.2025 kl. 17:00 - Utenfor Borettslaget.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

4 personer og en fullmakt

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Ludwig Dankertsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Ludwig Dankertsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Louise Falch Haugland er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke relevant

Vedtak:

_____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

1.8

Valg av nestleder i styret.
Styret har vært uten nestleder siden i fjor sommer.

Kandidat Stig Harald Holte

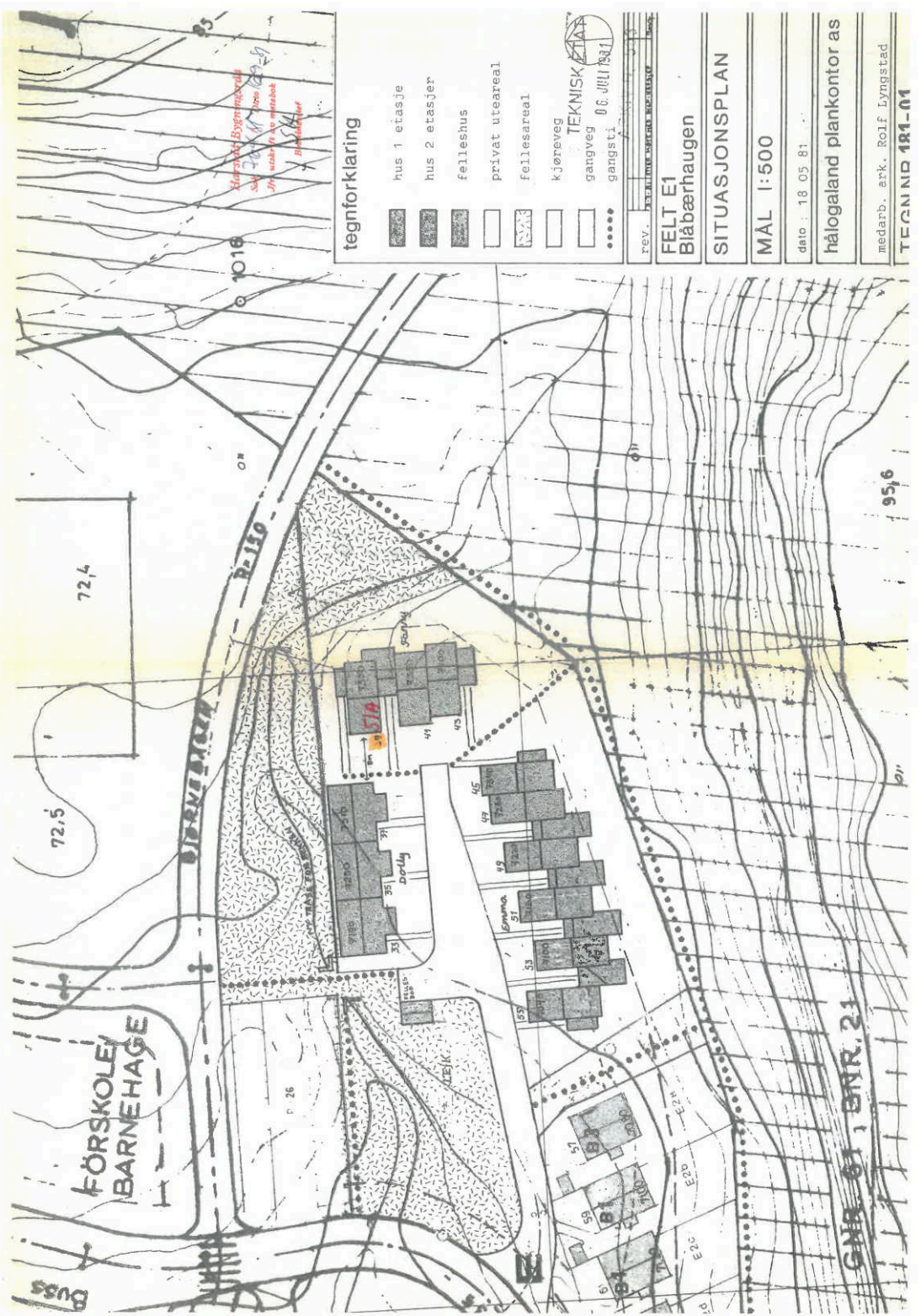
Vedtak:

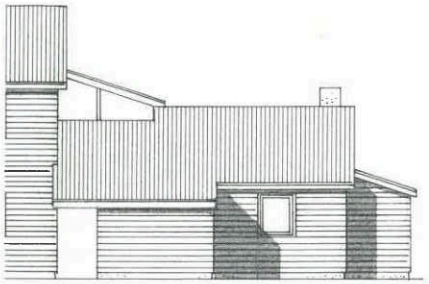
Stig Harald Holte er valgt som ny nestleder i styret.

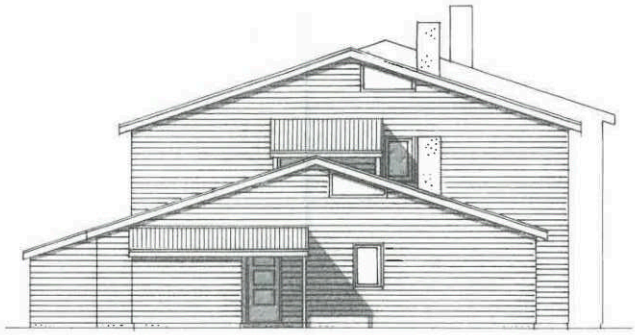
Protokoll ekstraordinært møte for Al Østenbekkveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ludwig Dankertsen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Louise Falch Haugland (sign.)	26.03.2025







OT ØST, FANNY

FASADE MOT NORD, FANNY

Harstad Bygningsråd
Sak 76/81 Dato 16/09-81
Jfr. utskrift av møtebok
Byggesjef

FELT E1
Blåbærhaugen

FASADER

MÅL 1:100

dato 26 5 81 rev

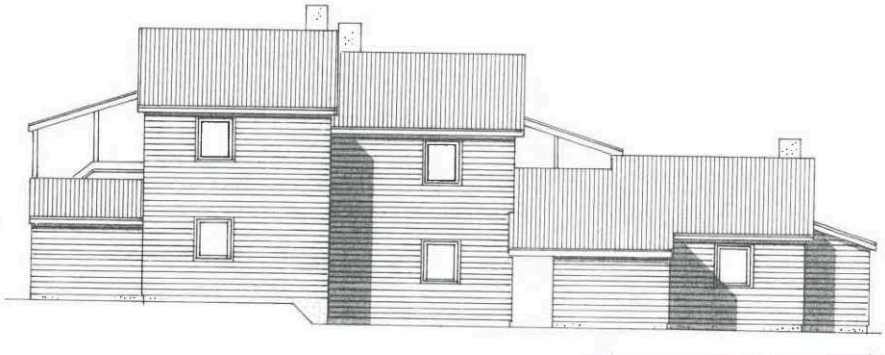
hålogaland plankontor as

medarb. Rolf Lyngstad

TEGN.NR 181-20

TEKNISK ETAT
16. JUNI 1981
ARKIV Nr. 503

99



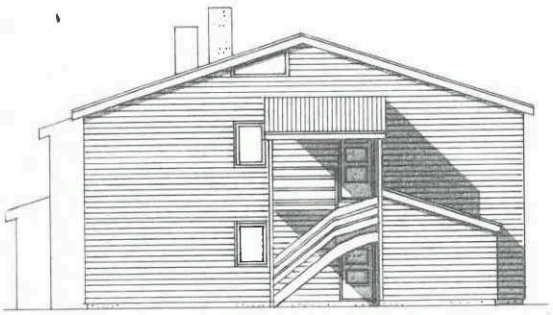


FASADE MOT ØST, FANNY

FASADE MOT NORD, FANNY



ɔADE MOT VEST, FANNY



FASADE MOT SØR, FANNY

Harstad Bygningsråd
Sak 76418 Dato 10.9
Jfr. utskrift av møtebok
Bygningssjef

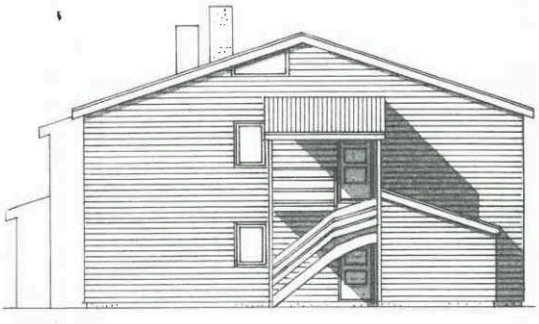
FELT E1 Blåbærhaugen
FASADER
MÅL 1: 100
dato 26.5.81 rev.
hålogaland plankontor as
medarb. Rolf Lyngstad
TEGN.NR 181-19

TEKNISK ETAT
10. JUNI 1981
ARKIV Nr. 503

67



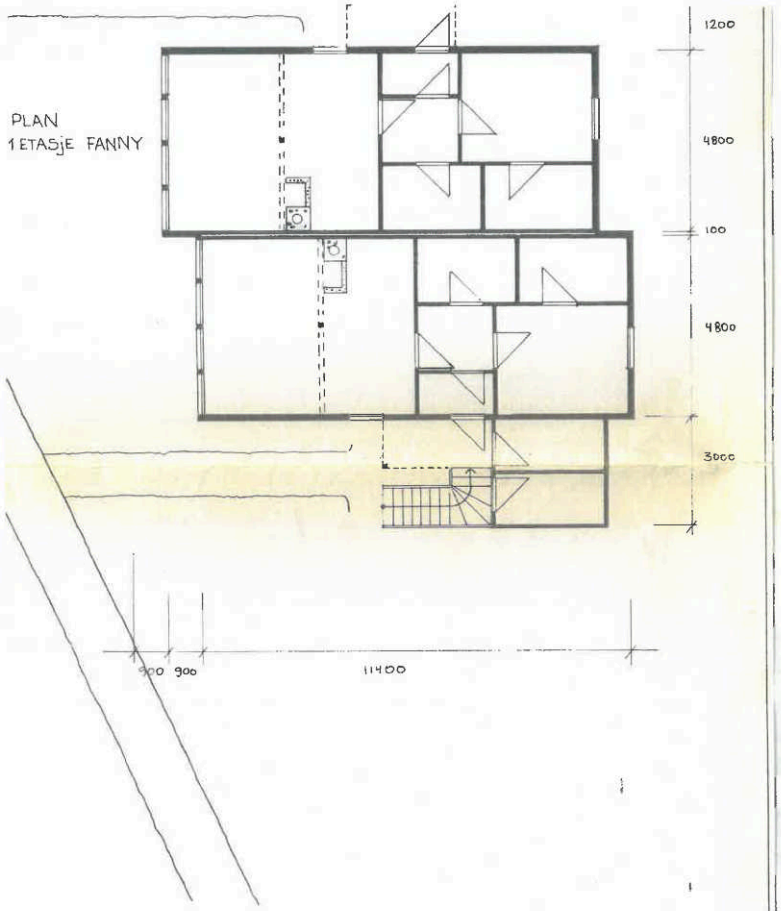
FASADE MOT VEST, FANNY



FASADE MOT SØR, FANNY

TEKNISK ETAT
10. JUNI 1981
ARKIV Nr. 503

PLAN
1 ETASJE FANNY



Harstad Bygningsråd
Sak 76/418 Dato 10/2-81
Jfr. utskrift av møtebok
Bygningssjef

FELT E1
Blåbærhaugen

PLAN

MÅL 1: 100

dato : 26 6 81 rev.

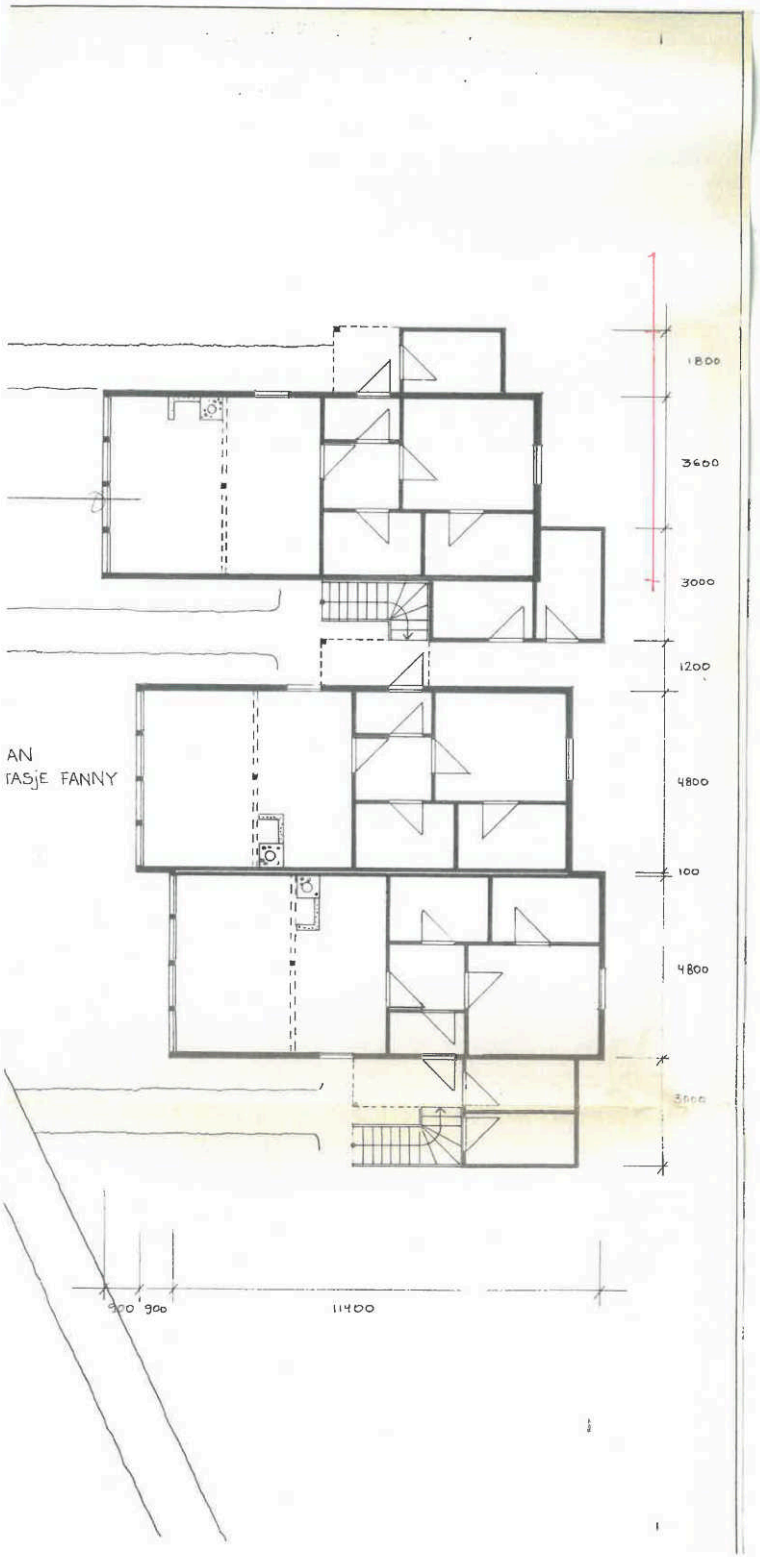
hålogaland plankontor as

medarb. Rolf Lyngstad

TEGN.NR 181-11

TEKNISK ETAT
10. JUNI 1981
ARKIV Nr. 503

AN
TASJE FANNY



Kommunalforvaltningen

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.
Østenbekkvegen	51 A			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	3.6.81	dato 16.9.81	sak 764/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
HABO	Seljestadvegen 11	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Rolf Lyngstad	Nessevegen 6	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne B. Mikalsen	Bjørn Bygg A/S, 9430 Gausvik	

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.

Anmerkning:

Terreng må opparbeides i h h t godkjente planer.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 22.8.83

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Magnus Nilsen
kst. bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 472	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Østenbekkveien 45, gatenr 1358 9403 Harstad	**Grunnkrets:**	406	Blåbærhaugen
Oppdatert:	01.01.2024	**Valgkrets:**	1	Harstad sentrum
		Kirkesogn:	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad
Veiadresse:	Østenbekkveien 47, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 49, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 51 A, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 51 B, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 51 C, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 53 A, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 53 B, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 53 C, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Østenbekkveien 55 A, gatenr 1358 9403 Harstad			
Oppdatert:	01.01.2024			

Veiadresse:	Østenbekkveien 55 B, gatenr 1358 9403 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Østenbekkveien 55 C, gatenr 1358 9403 Harstad
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.08.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	6 706,0 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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	5503/61/472	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5503/61/472	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	29.12.2012 29.12.2012	Mottaker	5503/61/472	0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	14.11.1985	Mottaker	5503/61/472	6 717,4
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	08.11.1985	Avgiver Mottaker	1901/61/473 5503/61/472	-1 250,5 1 250,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	27.08.1981	Avgiver Mottaker	5503/61/48 5503/61/472	-5 466,9 5 466,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østenbekkveien 45	Bolig	67,0				
Østenbekkveien 47	Bolig	67,0				
Østenbekkveien 49	Bolig	67,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.10.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	13087040			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		201,0		201,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østenbekkveien 51 A		Bolig	57,0				
Østenbekkveien 51 B	H0101	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 51 B	H0201	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 51 C	H0101	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 51 C	H0201	Bolig	57,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	285,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	285,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.08.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	13087059			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		171,0		171,0				
H02	2		114,0		114,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østenbekkveien 53 A		Bolig	57,0				
Østenbekkveien 53 B	H0101	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 53 B	H0201	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 53 C	H0101	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 53 C	H0201	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 55 A	H0101	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 55 A	H0201	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 55 B	H0101	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 55 B	H0201	Bolig	57,0				
Østenbekkveien 55 C		Bolig	57,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	570,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	570,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.08.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	13087067			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		342,0		342,0				
H02	4		228,0		228,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190439135			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

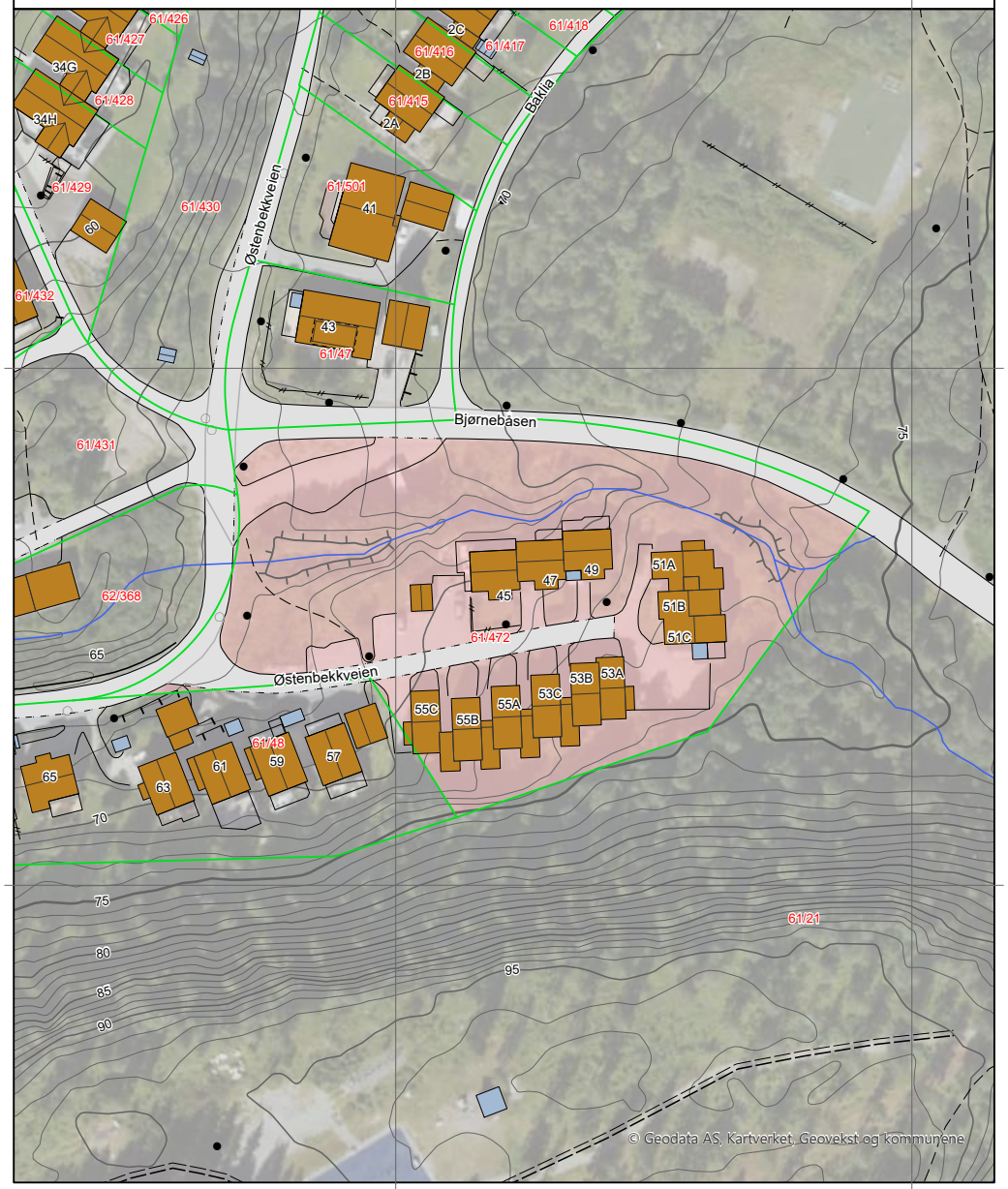
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/472/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



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

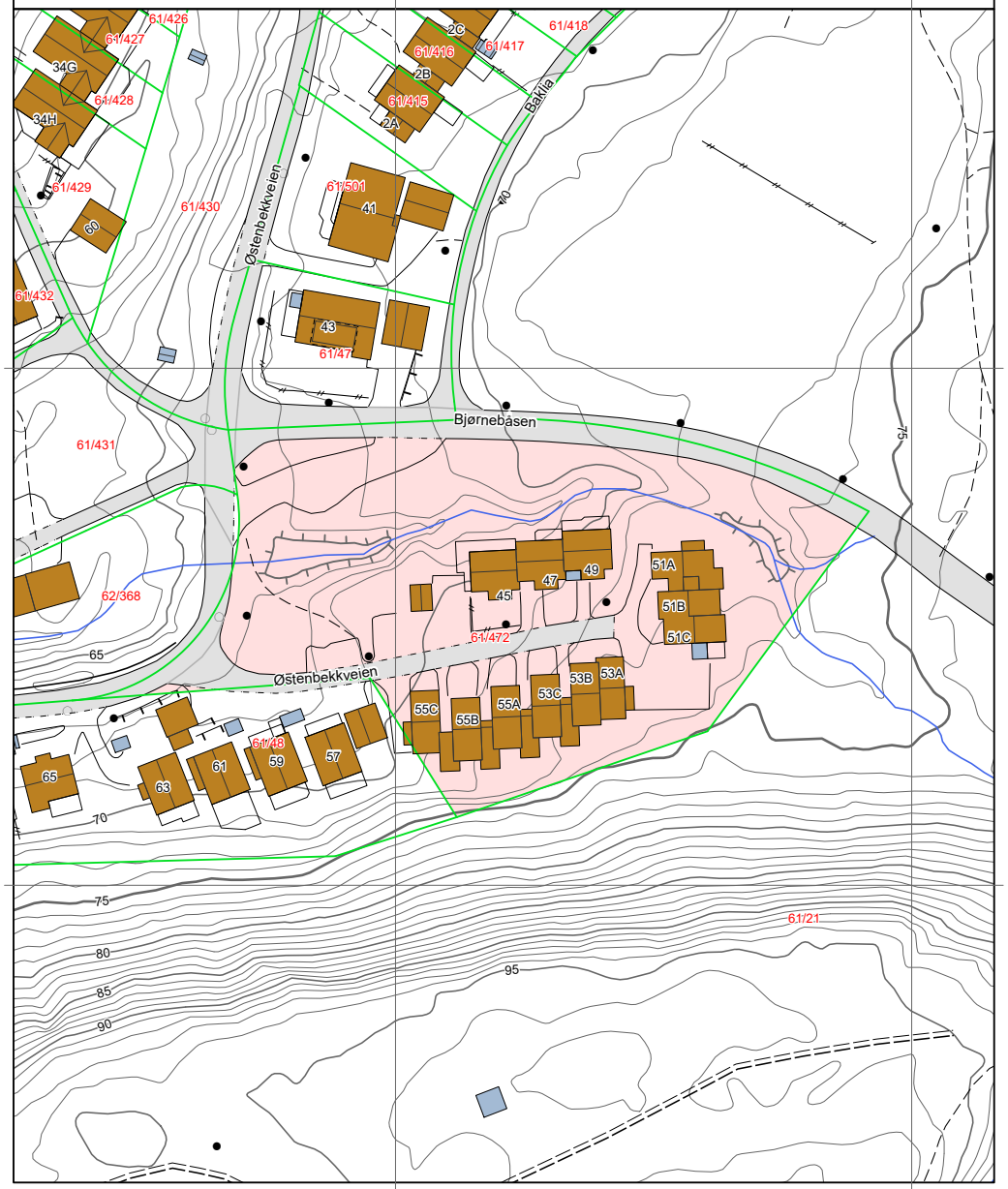
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/472/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



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

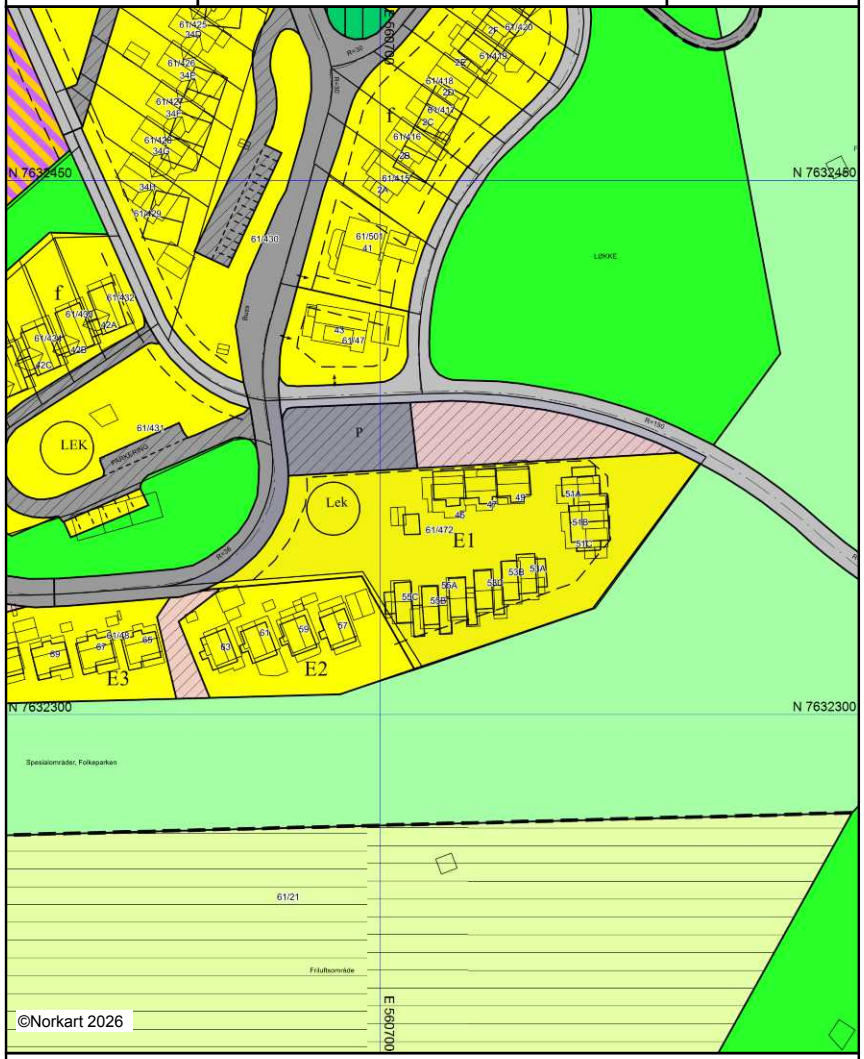
Reguleringsplankart

Harstad kommune

Eiendom: 61/472
Adresse: Østenbekkveien 51A
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Fellesområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Industri/lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Vern av kulturminner og kulturmiljø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

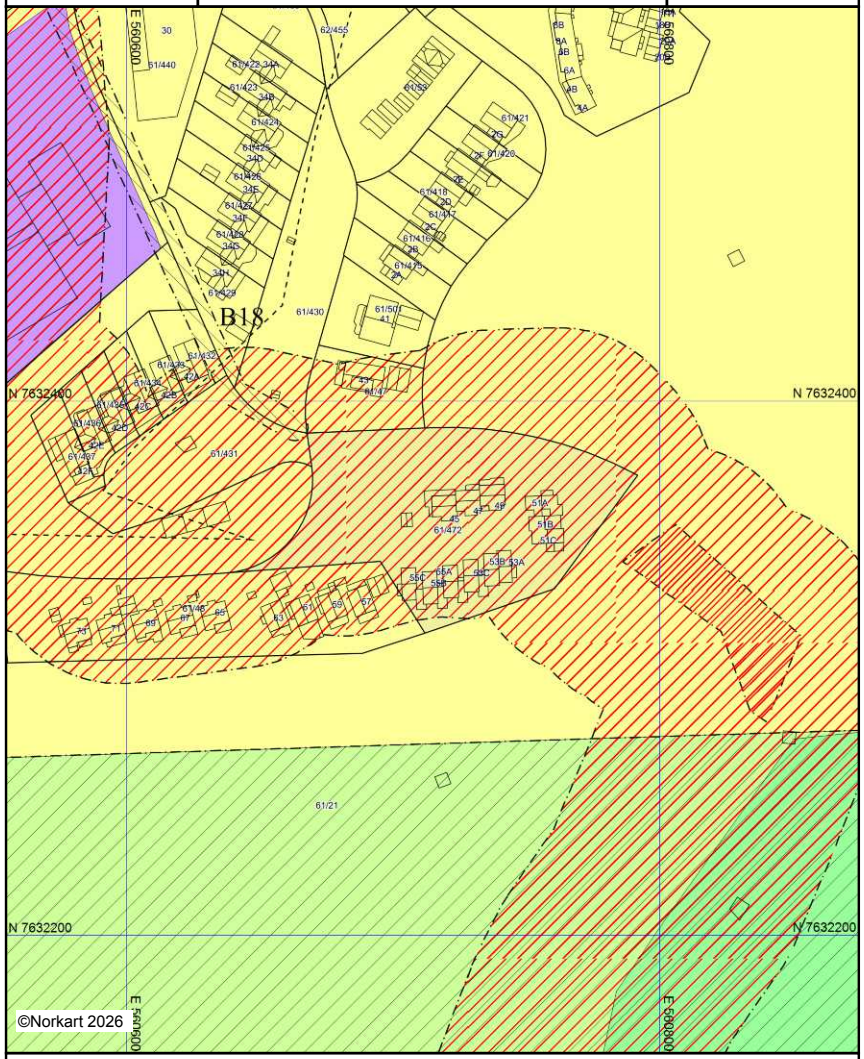
Harstad kommune

Kommuneplankart

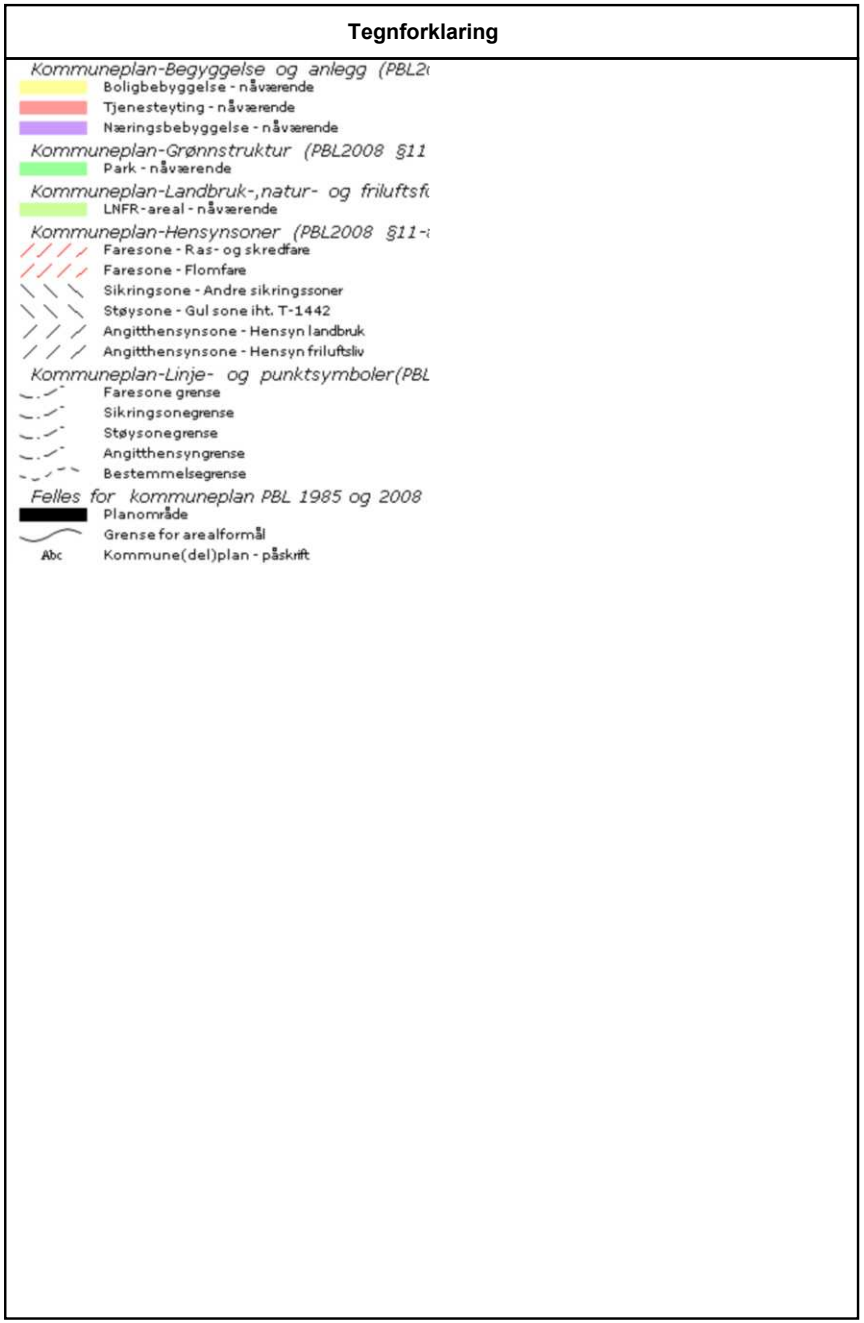
Eiendom: 61/472
Adresse: Østenbekkveien 51A
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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



ØSTENBEKKVEIEN 51A

Nabolaget Blåbærhaugen/Skogvegen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåbærhaugen	**1 min**
Linje 11	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**6 min**
323 elever, 17 klasser	2.3 km
Harstad skole (1-7 kl.)	**6 min**
352 elever, 22 klasser	2.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	**7 min**
271 elever, 15 klasser	2.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
319 elever, 26 klasser	2.3 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	**8 min**
289 elever, 21 klasser	3 km
Heggen videregående skole	**16 min**
480 elever, 18 klasser	1.3 km
Stangnes Rå videregående skole	**13 min**
600 elever, 40 klasser	5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Universitetssykehuset Nord-Norge H..	**13 min**
UNN avd. Harstad - Universitetssyke...	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

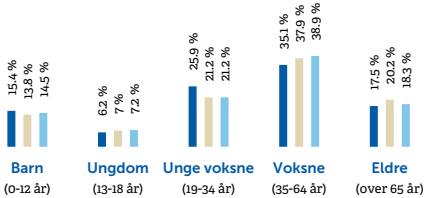
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærhaugen/Skogvegen	924	463
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørnebåsen barnehage (1-6 år)	**7 min**
47 barn	0.5 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	**15 min**
60 barn	1.2 km
Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)	**4 min**
60 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Harstad	**18 min**
Søndagsåpent	1.5 km
Joker Matrix	**19 min**
Søndagsåpent	1.6 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

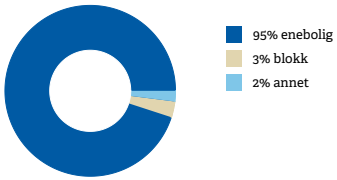
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Bjørnebåsen løkkebane Ballspill	**6 min** 0.4 km
Blåbærhaugen fotball Fotball	**16 min** 1 km
Family Sports Club Harstad Flex	**19 min**
Feel24 Grottebadet	**5 min**

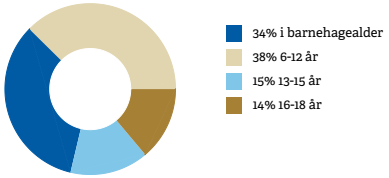
BOLIGMASSE



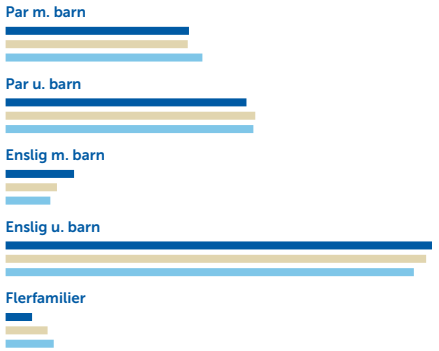
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**5 min**
Sykehusapoteket Nord	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



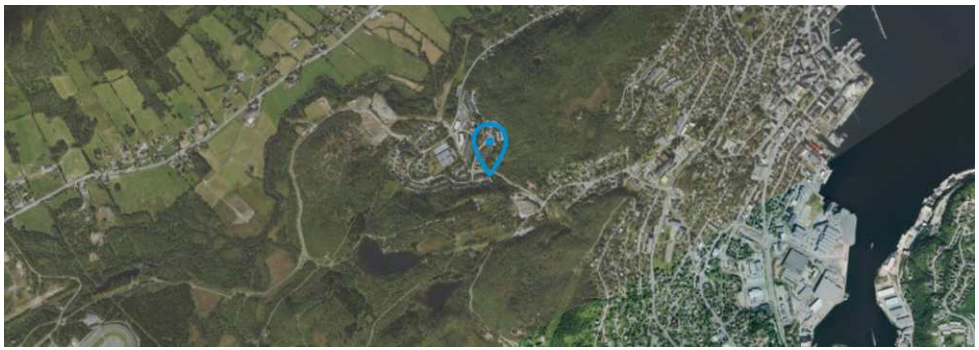
FAMILIESAMMENSETNING

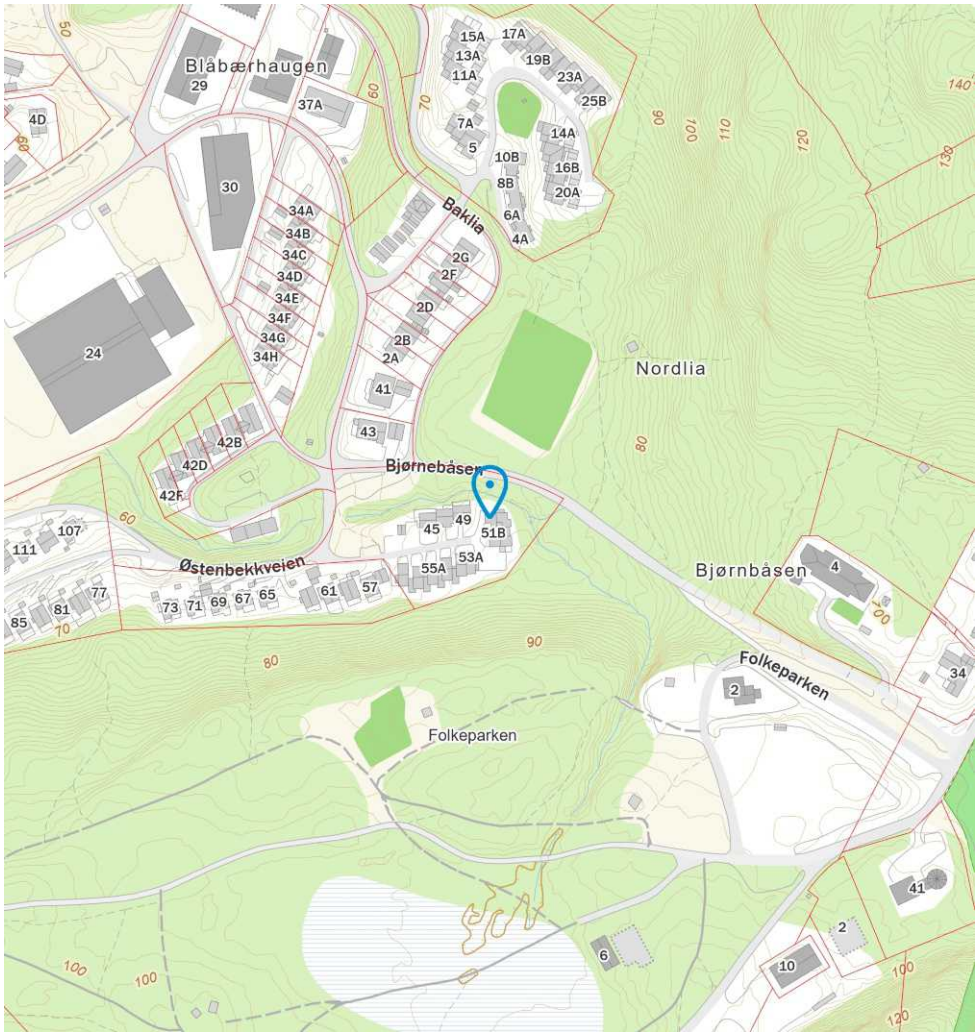


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

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: 3260059 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Østenbekkveien 51A, 9403 Harstad.
Andelsnr. 4 i ØSTENBEKKVEIEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 950489286, 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: 3260059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.03.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no