

Velkommen til

# Svaleveien 36, 9403 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Svaleveien 36
# 9403 Harstad

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 600 000,- | **BRA/BRA-i** | 57 / 57 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 2 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 1 601 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 677 033,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 278 123,- | **Byggeår** | 1969 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 8 052,- | **Etasje** | 1 |

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!



**Eirik Jakobsen**
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Svaleveien 36, 9403 Harstad

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 29 i SOLBERG BORETTSLAG, org.nr. 954385132, Harstad kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 277 033,- |
| Prisantydning | kr | 1 600 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 677 033,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 278 123,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 286 023,- |

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for HELP Pluss 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.

Det er pliktig medlemskap i BoNord - kr 300 i året pr. andelseier.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 8 052,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter og forsikring felt 3 kr. 2 174
Avdrag og renter kr. 3 921
Felleskostnader avdeling 3 kr. 1 334
TV/Bredbånd - Telenor - Avd 3 kr 623

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

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 12 705 570,- pr 17-12-2025

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

Lånenummer: 16368734830, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.12.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 17.12.2025: 12 705 570
Andel av saldo: 677 034
Første termin/første avdrag: 29.09.2024 ( siste termin 29.09.2053 )
Flytende rente
Innfrielse av tidligere lån og opplåning til ferdigstillelse av parkeringsplass

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. 86 914.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 193 666.

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

**Sikringsordning**
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.
Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter

borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

**Forretningsfører**
Bonord
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: 57 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 23 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
1. etasje

**Parkering**
I følge parkeringsbestemmelser i borettslaget medfølger en parkeringsplass pr. leilighet. Parkeringsplasser er oppmerket og nummerert, og tildeles av styret i borettslaget. I følge selgers opplysninger har denne leiligheten parkeringsplass nr 16. Det er montert El-bil lader.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 76, Bnr. 256, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 30 647 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger.

Borettslagets uteområder er opparbeidet med felles plenarealer og trafikkarealer. Felles tomt eid av borettslaget.

**Byggeår**
1969 ifølge kommunen.

**Innhold**
Hovedetasje
BRA-i 57 m²: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

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

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

Dagens bruk samsvarer i hovedsak med byggegodkjente tegninger, med unntak av deler av klesskap/soverom som er medtatt i bad, samt at stue og kjøkken er åpnet opp. Tiltakene medfører ikke søknadsplikt.

**Standard**
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Noe av innredning er av eldre årgang. Innredningen består av underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Bad:
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Plastsluk. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater, noe tapet på vegger, samt malte plater i himling. Etasjeskille av ukjent oppbygging. Finèrdører, noen overmalt med påmontert profillist.

Pipe/ ildsted:
Mursteinspipe plassert i stuen. Det er ikke montert ildsted til pipen, og den opplyses å ikke være i bruk. Pipens tekniske tilstand er ikke vurdert. Feieluke i underetasjen.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2019. Berederen er plassert i kjøkkenbenk og har avrenningsmulighet til sluk.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap er plassert i fellesareal og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 9 kurser. Hovedsikring på 60 amp. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring.

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

TG2 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men det kan ikke utelukkes at forholdet bør følges opp.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner. Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

TG2 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad/ vaskerom: Badet er opplyst renovert i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/vanntetting bak flislagte vegger (f.eks. samsvarserklæring, FDV eller bilder fra byggeperioden). Uten dokumentasjon kan utførelsen ikke verifiseres i henhold til gjeldende krav, og det er derfor satt TG2 på våtromsvegger/vanntetting. Det er ikke observert synlige skader eller tegn til lekkasje ved befaring, men forholdet innebærer økt usikkerhet og risiko. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumeteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noe svikt ved dører, skuffer og beslag.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med plassbygde takstoler og luftet kaldt loft.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019.

Dører:
Dører utvendig består av balkongdør med 3-lags glass og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger/terrasser:
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale lekter. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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**
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

Det foreligger tegning, samt midlertidig brukstillatelse for utvidelse av parkeringsplass. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 12.04.2024. Den midlertidige brukstillatelsen er tidsbestemt og har løpt ut på tid den 15.09.2024. Det er utbygger/ tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- Permanent gjerde
- Flytte lysmaster
- Reparere skadet asfalt
- Avrette og etablere bedre slitelag på parkeringsplassen
- Merke opp parkeringsplassene og montere nødvendig ladepunkter

Styreleder opplyser om følgende:
Når det gjelder midlertidig brukstillatelse for parkeringsareale så er alle punktene utført.  Det eneste som mangler er 2 lyspunkter som de har en skriftlig avtale med kommunen om at de skal montere. Dette er iflg styreleder avklart med kommunen.

I følge skriv fra generalforsamling er 4 bestilte elbilladere montert. Gjerde på muren mot sør og vest er ferdig montert. Det er lagt nye kabler til begge fundamentene for gatelys. Parkeringsplassen er ferdig asfaltert, med kantstein og forhøyning rundt molokene. Alle parkeringsplassene er oppmerket og nummerert. Det er etablert strømuttak på strømskapet i sørenden av parkeringsplassen. Ferdigattest er ikke omsøkt, og borettslaget har fremsatt krav mot ANKO AS som følger av merkostnader for grovt feilaktig masseberegning.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette.  Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet til dette.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming. Det er mursteinspipe plassert i stue, men ikke montert ildsted.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

**Regulering**
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Bergsvågen vest - Bergsodden - Langnes med planID 276, datert 26.08.1987. Det er oppgitt flere reguleringsplaner, og nyeste plan er en detaljregulering for nye Bergseng skole med planID 814, datert 28.09.2023. Deler av eiendommen er avsatt til kjørevei, kollektivholdeplass, frisikt. boligbebyggelse, fortau og parkeringsplasser.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 622 547,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 490 186,-.

**Andel felles formue**
kr 24 840,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 17-12-2024

# Andre opplysninger

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

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

**Budgivning**
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**
Liv B Horsberg Johnsen

**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**
AL Solberg borettslag:
Borettslaget består av 41 boliger fordelt på 3 felt. Felt 1 består av 17 eneboliger, felt 2 består av 4 leiligheter i 2 tomannsboliger, mens felt 3 består av 20 leiligheter i 5 firemannsboliger. Styreleder er Gjert Risbøl. Kontakt: solbergbrl@gmail.com

Dyrehold tillates, men det må sendes søknad om dyrehold til styret, i tillegg til erklæring om at dyreholdet ikke fører til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere.

Det fremkommer av siste årsmøte at borettslaget planlegger en potensiell fisjon, som skal jobbes videre med kommende år. Det foreligger ikke noe mer informasjon om hva fisjonen går ut på, hvilke felt som omfattes og evt. når dette planlegges gjennomført. Slikt tiltak vil kreve flertall på generalforsamling, evt. ekstraordinær generalforsamling.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Kjetil  Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 20-01-2026.

**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 20.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 12.01.2026
Vedtekter
Ordensregler
Parkeringsbestemmelser
Innkalling årsmøte med regnskap 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 12.09.1966
Tegninger parkeringsplass, datert 19.01.2024
Midlertidig brukstillatelse parkeringsplass, datert 12.04.2024
Matrikkelrapport, datert 16.12.2025
Grunnkart, datert 16.12.2025
Kommuneplan, datert 16.12.2025
Reguleringsplan, datert 16.12.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

**Oppdragsansvarlig**
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

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









# 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

Boligbygg med flere boenheter
Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 76, bnr. 256
Andelsnummer 29

## Markedsverdi

**1 600 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²**



**Befaringsdato:** 12.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1270 **Referansenummer:** ER2635

**Autorisert foretak:** Norsk Byggekontroll Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjetil Gjøsund

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.

## Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



**Rapportansvarlig**

Kjetil Gjøsund
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@nbkontroll.no
902 07 679

# 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.





Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

Leilighet fra 1969 som er normalt, noe mangelfullt vedlikeholdt. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Nye vinduer, etterisolert og ny veranda i 2019. Laminat på gulvene. Malte panelplater og tapet på veggene. Oppusset bad/vaskerom med flis på gulv og vegger fra 2015. Vegghengt wc, dusjhjørne og baderomsmøblement.
Totalbildet viser en velstelt leilighet. Men det må alltid påregnes noe kostnader til fremtidig vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med plassbygde takstoler og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.
Ingen brannseksjonering på loft. Vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmer viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.
Dører utvendig består av balkongdør med 3-lags glass og en brann- og lydklassifisert entrédør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale lekter.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater, noe tapet på vegger, samt malte plater i himling.
Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader. Alder på bygget tilsier at skjevheter, knirk, toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder.
Etasjeskille av ukjent oppbygging.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Mursteinspipe plassert i stuen. Det er ikke montert ildsted til pipen, og den opplyses å ikke være i bruk. Pipens tekniske tilstand er ikke vurdert. Feieluke i underetasjen.
Finèrdører, noen overmalt med påmontert profillist.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning, men utførelsen er oppgitt å være utført av profesjonell aktør. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Noe av innredning er av eldre årgang. Innredningen består av underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser en del bruksslitasje i henhold til alder. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og komfyr.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2019. Beredereren er plassert i kjøkkenbenk og har avrenningsmulighet til sluk.
EL fordelingsskap er plassert i fellesareal og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 9 kurser. Hovedsikring på 60 amp.





Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 57 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 57 m² |
| Totalpris | 2 300 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

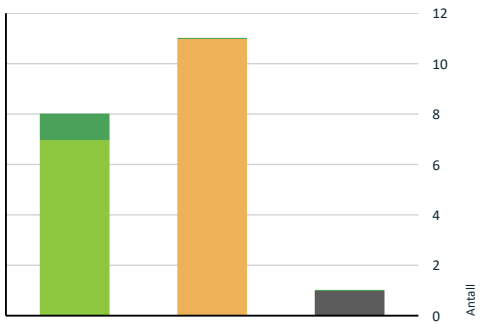
**Boligbygg med flere boenheter**

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

I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022, med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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



Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

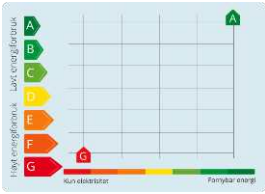
Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1969

**Kommentar**
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

**Anvendelse**
Boligen er bebodd av andelseier.

**Standard**
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med plassbygde takstoler og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.
Ingen brannseksjonering på loft. Vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men det kan ikke utelukkes at forholdet bør følges opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vurdér brannteknisk tiltak og evt. faglig vurdering. Manglende brannseksjonering kan gi raskere spredning av brann/røyk.







### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Stikkprøver av utvendige karmer viste ingen synlige tegn til råte eller mekaniske skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





### TG 1 Dører

Dører utvendig består av balkongdør med 3-lags glass og en brann- og lydklassifisert entrédør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale lekter.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater, noe tapet på vegger, samt malte plater i himling. Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader. Alder på bygget tilsier at skjevheter, knirk, toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder.



# Tilstandsrapport





### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av ukjent oppbygging.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

### TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe plassert i stuen. Det er ikke montert ildsted til pipen, og den opplyses å ikke være i bruk. Pipens tekniske tilstand er ikke vurdert. Feieluke i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



### TG 2 Innvendige dører

Finèrdører, noen overmalt med påmontert profillist.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Badet er opplyst renovert i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/vanntetting bak flislagte vegger (f.eks. samsvarserklæring, FDV eller bilder fra byggeperioden). Uten dokumentasjon kan utførelsen ikke verifiseres i henhold til gjeldende krav, og det er derfor satt TG2 på våtromsvegger/vanntetting. Det er ikke observert synlige skader eller tegn til lekkasje ved befaring, men forholdet innebærer økt usikkerhet og risiko.

**Konsekvens/tiltak**



Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport

• Tiltak:
For å kunne sette TG0 eller TG1 må løsningen dokumenteres eller utbedres.



ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning, men utførelsen er oppgitt å være utført av profesjonell aktør. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumeteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Badet fungerer godt. Der er ingen tegn på lekkasje eller svikt. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Noe av innredning er av eldre årgang. Innredningen består av underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser en del bruksslitasje i henhold til alder. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe svikt ved dører, skuffer og beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør



Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 120 liter, med produksjonsår 2019. Berederen er plassert i kjøkkenbenk og har avrenningsmulighet til sluk.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### 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.*

EL fordelingsskap er plassert i fellesareal og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 9 kurser. Hovedsikring på 60 amp.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1969**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Når ikke alle arbeider på det elektriske anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, anbefales det el-kontroll.**

**Generell kommentar**

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.






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

**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.*

**Vurdering av avvik:**

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

Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.





# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

57 m²/57 m²

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi andelsbolig**

Kr 2 300 000

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** |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 677 033 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **1 600 000** |

**Markedsvurdering**

Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Svaleveien 34 ,9403 HARSTAD<br>38 m² | 1968 | 1 sov | 01-08-2023 | 1 490 000 | **1 490 000** | 496 522 | 1 986 522 | **52 277** |
| 2 | Svaleveien 38 ,9403 HARSTAD<br>44 m² | 1967 | 1 sov | 29-06-2023 | 1 650 000 | **1 750 000** | 493 637 | 2 243 637 | **50 992** |
| 3 | Svaleveien 30 ,9403 HARSTAD<br>40 m² | 1969 | 1 sov | 14-01-2025 | 1 600 000 | **1 550 000** | 602 049 | 2 152 049 | **47 823** |
| 4 | Svaleveien 32 ,9403 HARSTAD<br>45 m² | 1968 | 2 sov | 25-10-2022 | 1 600 000 | **1 630 000** | 473 711 | 2 103 711 | **46 749** |
| 5 | Svaleveien 32 ,9403 HARSTAD<br>45 m² | 1969 | 1 sov | 27-05-2024 | 1 650 000 | **1 500 000** | 534 160 | 2 034 160 | **45 204** |
| 6 | Svaleveien 30 ,9403 HARSTAD<br>58 m² | 1968 | 2 sov | 07-06-2022 | 1 950 000 | **1 900 000** | 502 870 | 2 402 870 | **41 429** |

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Renter og avdrag på fellesgjeld. | Kr. | 48 300 |
| Grunnleie, som består av kommunale avgifter, forsikringspremie, vedlikehold, brøyting og strøing. I henhold til vedtektene. | Kr. | 35 232 |
| TV og bredbånd | Kr. | 6 876 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **90 500** |

## Teknisk verdi bygninger

**Boligbygg med flere boenheter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 660 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | **Kr.** | | **1 900 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **1 900 000** |

## 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. | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **400 000** |

**Kommentar**

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.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 300 000** |



Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

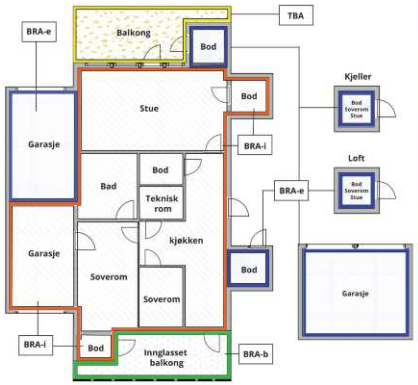
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 57 | | | 57 | 23 |
| **SUM** | **57** | | | | **23** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 4 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.1.2026 | Kjetil Gjøsund | Takstingeniør |
| | Liv B Horsberg Johnsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5503 HARSTAD | 76 | 256 | | 0 | 15022.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Svaleveien 36

**Hjemmelshaver**
Solberg Borettslag





## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| U0102/SOLBERG BORETTSLAG | 954385132 | U0102 | Bonord | Johnsen Liv Berit Horsberg |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|
| 29 | 677 033 | *17.12.2025* |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i øvre del av Bergseng i Svaleveien, et rolig og attraktivt, forholdsvis sentrumsnært boligområde ca. 3 km fra sentrum. Innen 5-600m radius finner vi barnehage, sykehjem, småbåthavn, butikk og et flott turterreng. Umiddelbar nærhet til nye Nordsida skole og barnehager.
Gode solforhold og med praktfull utsikt over Vågsfjorden, med Senja, Rolløya og Andørja som bakteppe.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til offentlig vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

**Om tomten**

Borettslagets uteområder er opparbeidet med felles plenarealer og trafikkarealer.

**Tinglyste/andre forhold**

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Borettslaget har kollektiv avtale om finansiering/forskuttering av felleskostnader. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.
Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 11.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 12.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Innhentet | | Nei |
| Eier | | | Innhentet | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Innhentet | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | | | Innhentet | | Nei |
| Reguleringsplaner | | | Innhentet | | Nei |
| Tegninger | | | Innhentet | | Nei |
| Statens Kartverk | | | Innhentet | | Nei |
| Teknisk etat | | | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.01.2026 | |
| 2 | 20.01.2026 | - Alder på badet er endret. |

For gyldighet på rapporten se forside





Svaleveien 36 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 256
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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

bankID SIGNERT 12.01.2026
Johnsen, Liv Berit Horsberg

# 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

Liv B Horsberg Johnsen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svaleveien 36
9403 HARSTAD

5503-76/256/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

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

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

## Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.





# Vedtekter

For Solberg Borettslag org nr 954 385 132.

tilknyttet
Harstad Boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 070605.

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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 tem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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





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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilhørlig 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) Utbygging/ombygging og/eller fasadeendring kan ikke skje uten styrets samtykke.

(6) 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) Andelseierne skal bekoste alt vedlikehold, både indre og ytre vedlikehold. Vedlikeholdet skal utføres slik at boligene og bygningene for øvrig holdes i forsvarlig stand og at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre andelseierne. Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer, kledning, tak, pipe m/ildsted, alt av innvendig røropplegg, elanlegg m.v.

(2) Vedlikeholdet gjennomføres ved at andelseierne i eneboligene og tomannsboligene besørger og bekoster alt vedlikehold av den boligen/leiligheten som bruksretten er knyttet til.

Andelseierne i 4-mannsboligene bekoster i fellesskap alt av ytre vedlikehold på disse boligene, samt fellesareal i disse boligene.

(3) Dersom andelseierne i firemannsboligene ikke blir enige om når og hvordan det ytre vedlikeholdet og vedlikeholdet av fellesareal skal utføres, er det styret som treffer vedtak om dette.

(4) I tillegg til ordinær husleie, jf pkt 7-1, innbetaler andelseierne i firemannsboligene et månedlig tillegg, fastsatt av styret, som skal dekke påløpte og fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret kan endre dette tillegget med en måneds skriftlig varsel.

(5) Borettslaget og andre andelseierne 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**
Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen (tomten) i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene (ordinær husleie) 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 3 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. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. 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 eller vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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





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

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

MOTTATT
2004
Sign.: 4551

NOTAT

Til
Harstad Boligbyggelag
Postboks 95
9481 HARSTAD

Fra
Solberg Borettslag
v/styret

Dato
27. juni 2004

VEDTEKTER OM DYREHOLD I BORETTSLAG

På generalforsamling i Solberg Borettslag i 2000, ble det vedtatt å ta i bruk de nye søknadsskjemaene for dyrehold i borettslag.

Dagens styre er usikker på om dere ble orientert om vedtaket, men vi ønsker at dette blir gjort kjent for alle nye andelseiere i Solberg Borettslag og at søknadsskjemaet blir distribuert til nye andelseiere i lag med kontrakter.

På vegne av styret i Solberg Borettslag
Vivi Lindstrøm
Vivi Lindstrøm



Til styret.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede .....adresse.....søker herved om å holde..... Begrunnelsen er: .....

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

**Erklæring**

1. 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.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

....., den...../..... Andelseiers underskrift: .....

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av.....
.....
.....

....., den...../..... Styrets leder: .....

---

# Parkeringsbestemmelser i Svaleveien for Solberg borettslag (Felt 3).

**Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller at lagets beboere blir unødvendig forstyrret.**

1. Det er tildelt en parkeringsplass til hver leilighet på borettslagets parkeringsplass i Svaleveien – oppmerket og nummerert. Parkeringsplassene tildeles av styret, som ved spesielle behov kan gjøre endringer. Alle kjøretøy på parkeringsplassen må være registret og flyttbar.

2. Husstander som har flere enn en bil, må parkere på ledige områder langs østsiden av Svaleveien.

3. Campingvogner, bobiler, traktorer, avskiltede biler, tilhengere, maskiner etc. skal ikke parkeres på parkeringsplassene eller gjesteparkeringene. I tilfeller hvor dette er absolutt nødvendig må det innhentes tillatelse fra styret.

4. Beboere/andelseiere er ansvarlige for at gjestene deres ikke parkerer på andre beboeres parkeringsplasser, med mindre det er avtalt.

5. Biler skal ikke parkeres foran inngangene til 4-mannsboligene.

6. Den enkelte beboer skal holde sin parkeringsplass fri for snø. Bilen skal også kunne fjernes når det er nødvendig etter beskjed fra styret.

7. Dersom bileier blir borte over lengre tid, må de selv ordne med flytting av bilen i forbindelse med for eksempel snørydding.

8. Feilparkerte biler kan risikere å bli borttauet uten varsel og for bileiers regning og risiko.

9. Alle som ønsker det, kan montere elbillader type «Zaptec pro» på sin parkeringsplass. Borettslaget bekoster infrastrukturen, mens hver enkelt må bekoste innkjøp, montering og bruk av lader.

10. Alternativ parkering for campingvogner, bobiler, traktorer og tilhengere er trekanten (mellom veiene til Orrehaugen og Mustapartajordet).

11. Brudd på parkeringsbestemmelsene skal sendes skriftlig til styret, som ved regelbrudd kan frata disposisjon av tildelt parkeringsplass.

09.05.2023
Styret i Solberg borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Solberg Borettslag

**Tidspunkt: Mandag 02.06.2025 kl. 18:00**

**Sted: Hotel Articus**

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 Solberg 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.

12.05.2025

Med vennlig hilsen

Styret i AL Solberg Borettslag

## Fullmakt - generalforsamling mandag 02.06.2025

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 Solberg Borettslag mandag 02.06.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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



## AL Solberg Borettslag

Tidspunkt: Mandag 02.06.2025 kl. 18:00
Sted: Hotel Articus

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 VALG AV ARBEIDSUTVALG FOR UTREDNING AV FISJON

6 ORIENTERING OM ARBEIDET MED PARKERINGSPLASSEN

# 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:** Gjert Risbøl er valgt til møteleder.

## 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** Christian Øyan Johansen 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 22.05.2025

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

## 1.6 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Tellekorps velges ved behov.

## 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 40.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold i Felt 3. 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 62.400,-

**Styrets innstilling:** Styrehonoraret fastsettes til kr 61.011,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (28.05.2024) til 02.06.2025.

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser: Styreleder: Samme som i fjor – dvs. 0,4 G, som i 2025 utgjør kr 49.611.- Møtegodtgjørelse: Samme som i fjor. Kr 600,- pr møte.

Styret foreslår at Maria og Christian får en ekstra møtegodtgjørelse for møte i Bonords Kundeforum. Christian får en ekstra møtegodtgjørelse for monteringsarbeid på parkeringsplassen.

- Gjert Risbøl (styreleder): kr. 49.611,-
- Marianne Hofsøy Pedersen (nestleder): kr. 0
- Christian Øyan Johansen (styremedlem): kr. 4.800,-
- Maria Pettersen (styremedlem) kr. 4.200,-
- Merete Nilsen (varamedlem) kr. 3000,-

## 4. VALG

**Valgkomitéens innstilling til valg ved generalforsamling for 2025**

Valgkomitéen har innstilt følgende andelseiere som nye tillitsvalgte:

**Styret:**

Styreleder: Gjert Risbøl Velges for 2 år

Styremedlem: Stian Bakken Velges for 2 år

**Vara til styret:**

Varamedlem: Merete Nilsen Velges for 1 år

Varamedlem: Frøydis Frantzen Velges for 1 år

Varamedlem: Lars Magnus Pettersen Velges for 1 år

**Valgkomitéen har bestått av:**

Hege Bækkevoll Hagen, Joacim Ervik Bjerrang og Børre Myrvang. Alle tar gjenvalg for 1. år

Det er imidlertid styret som skal innstille medlemmer til valgkomitéen.

Vennlig hilsen Valgkomitéen

### 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.

**Forslag til vedtak:** Gjert Risbøl velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem.

**Forslag til vedtak:** Stian Bakken velges til styremedlem for 2 år.

### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Varamedlem: Merete Nilsen, Frøydis Frantzen og Lars Magnus Pettersen velges til varamedlem for 1 år.



### 4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

**Forslag til vedtak:** Hege Bækkevoll Hagen, Børre Myrvang og Liv Berit Johnsen 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:** Styret får fullmakt til å velge delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

## 5. VALG AV ARBEIDSUTVALG FOR UTREDNING AV FISJON

Styret ønsker at det settes ned en gruppe på 2-3 personer fra Felt 1 og 2, som skal kartlegge mulighetene for fisjon og hvilke kostnader dette vil medføre for borettslaget. Arbeidsutvalget rapporterer til styret.

**Forslag til vedtak:** Det settes ned et utvalg på 2-3 personer fra Felt 1 og 2, som består av .....

De skal kartlegge mulighetene for fisjon og hvilke kostnader dette vil medføre for borettslaget. Arbeidsutvalget rapporterer til styret.

## 6. Orientering om status i Felt 3 og parkeringsplassen.

Orientering om status i ANKO-saken.

Orientering om resterende arbeider i tilknytning til parkeringsplassen.

# Årsmelding 2024 for AL Solberg Borettslag

## Generelle opplysninger

AL Solberg Borettslag, org.nr.954385132, er lokalisert i Harstad kommune.
Boligselskapet består av 41 boliger, fordelt på 3 felt. Felt 1 består av 17 eneboliger, felt 2 består av 4 leiligheter i 2 tomannsboliger, mens felt 3 består av 20 leiligheter i 5 firemannsboliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP588858. Ved skade, ta kontakt med styret eller BONORD. Selv om borettslagets
forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Egenandelen er i 2025 økt fra kr. 10.000,- til 12.000,- og ved vannskader som skyldes at vann har trengt inn i bygning gjennom tak eller vann over terreng er egenandelen kr. 20.000,-

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. Styret i AL Solberg Borettslag ivaretar selv kravene til internkontroll.

## Drift og økonomi

AL Solberg Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Svein Mikael Gregussen. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 86.914,-
Endring i disponible midler i 2024 er kr 120.060,-
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 915.463,-
I tillegg har boligselskapet kr 167.601,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold i Felt 3.

Det er omsatt 2 andeler i 2024, en i Felt 2 og en i Felt 3.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Gjert Risbøl

Nestleder, Marianne Hofsøy Pedersen

Styremedlem, Christian Øyan Johansen

Styremedlem, Maria Pettersen

Varamedlem, Merete Nilsen
Varamedlem, Frøydis Frantzen
Varamedlem, Lars Magnus Pettersen





## Styrets arbeid i 2024

**STYREMØTER:**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter, hvor 48 protokollerte saker har vært behandlet.

**STORMSKADER:**

I forbindelse med stormen "Ingunn" ble det skader på takene i Svaleveien (takplater og pipehatter). Dette ble utbedret våren 2024.

**NYE SKYVESTIGER:**

Det er kjøpt inn 3 nye skyvestiger, slik at alle 4-mannsboligene i Svaleveien har en skyvestige hver.

**PARKERINGSPLASSEN I SVALEVEIEN (FELT 3):**

Den 12.04-24 godkjente Harstad kommune endringssøknaden på parkeringsplassen, under forutsetning at Besikt AS overtok ansvarsretten.

De 4 bestilt elbilladere er montert. Gjerde på muren mot sør og vest er ferdig montert. Det er lagt nye kabler til begge fundamentene for gatelys. Parkeringsplassen er ferdig asfaltert, med kantstein og forhøyning rundt molokene. Alle parkeringsplassene er oppmerket og nummerert. Det er etablert strømuttak på strømskapet i sørenden av parkeringsplassen.

**ERSTATNINGSKRAV MOT ANKO AS:**

I hele 2024 og frem til våren 2025, har styret jobbet for å fremme krav om erstatning fra ANKO AS. Advokatfirmaet Aurlien Vordahl & Co er engasjert av IF gjennom borettslagets advokatforsikring. De har fått oversendt og gjennomgått all informasjon og tilhørende fakturaer som danner grunnlaget for kravet mot ANKO AS sin ansvarsforsikring. Solberg borettslag har fremsatt et krav mot ANKO AS på kr. 1 470 375,-. Kravet knytter seg til de merkostnader borettslaget er påført som følge av ANKOs grovt feilaktige masseberegning.

**ØKTE FELLESKOSTNADER FRA 01.01.2025:**

Med bakgrunn i ca. 30% økning i forsikringspremien og ca. 10% økning av kommunale avgifter (eiendomsavgift og renovasjon), ble det høyere husleie i alle 3 feltene. Felt 3 fikk i tillegg en økning i finanskostnadene på ca. 5%.

**HARSTADPAKKEN OG NORDSIA SKOLE:**

Borettslaget har i 2024 mottatt flere reguleringsplaner og nabovarsel ifm den nye skolen på Berg. Det gjelder skolens plassering, anleggstrafikk i vårt boområde, ny bussholdeplass i Bergsveien og reguleringsplaner for utbedring av Gamle ridevei og deler av Orrehaugen med fortau/gang og sykkelsti.
Dette er videreformidlet til andelseierne og vi har mottatt flere tilbakemeldinger, som sammen med innspill fra styret, er meldt inn til Harstad kommune.

**TV/INTERNETT:**

Telenor kan ikke levere fiber til borettslaget, så styret inngikk en ny fellesavtale med med fiber fra Altibox, sommeren 2024 (Altibox Flex M til kr. 599,- pr. mnd.). Forsinkelsen i arbeidet med Harstad pakken, har medført at avtalen er utsatt til sommeren 2025. Styret avslutter avtalen med Telenor, så snart Altibox har lagt fiber frem til alle boligene.

**HMS-RUNDE OG DUGNAD PÅ FELLESAREALER:**

Med bakgrunn i HMS-runder i 2023 og 2024, ble avvikene utbedret på dugnad 6. juni 2024. Noe av det som ble utført var maling og utbedring av redskapsboden, benker og basket stativ som står på fellesområdet. Utskifting av kumlokk i Felt 3, kantklipping og generell rydding på borettslagets felles eiendom.

**FISJON:**

Styret har ikke hatt kapasitet til å følge opp denne saken i 2024, da det har vært mange andre krevende saker.

## Styrets planer i 2025

**VANNSJEKKEN:**

Vannsjekken via Bonord er nå gjennomført og vi vil få redusert forsikringsutgiftene med nærmere 10% pr. år i en periode på 5 år, noe som vil utgjøre rundt kr. 150.000,-. Kostnadene med å gjennomføre vannsjekken var ca. kr. 40.000,-. I tillegg vil forhåpentligvis antall skader og størrelsen på dem bli redusert.

**PARKERINGSPLASSEN:**

Ferdigstille parkeringsplassen i Svaleveien og områdene som grenser til parkeringsplassen. Det gjelder følgende: Endemuren mot nord, gjerdet på muren, gatelys, stakittgjerde, tilsåing, beplantning, osv.

**ERSTATNINGSKRAV MOT ANKO AS:**

Følge opp erstatningskravet mot ANKO AS.

**SVALEVEIEN 30 - 38:**

Utbedring av alle rekkverkene til trappene fra verandaene og utbedring av garantisaker.

**DUGNAD:**

I løpet av våren/sommeren vil det bli gjennomført dugnad i borettslaget.

**HARSTADPAKKEN:**

Avklaringer og oppfølging av arbeidet med nye fortau og gangveier i vårt boområde. Det gjelder Bergsveien, Gamle Ridevei og Orrehaugen.

**NORDSIA SKOLE:**

Følge opp utfordringer i tilknytning til Nordsia skole på Berg. Det gjelder spesielt veitrafikken.

**FISJON:**

Starte opp igjen planleggingen med å dele borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2025





| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 2 452 265 | 2 455 733 | 2 266 496 | 2 769 218 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 2 394 | 5 000 | 2 755 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **2 454 659** | **2 460 733** | **2 269 251** | **2 769 218** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 3 | 6 762 | 3 112 | 3 111 | 3 494 |
| Styrehonorar | 4 | 62 400 | 61 000 | 61 000 | 61 827 |
| Revisjonshonorar | 5 | 20 500 | 20 500 | 19 200 | 21 525 |
| Forretningsførerhonorar | | 124 438 | 124 437 | 118 512 | 134 700 |
| Konsulenttjenester | 6 | 5 579 | 0 | 131 541 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 7 | 22 268 | 10 000 | 772 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 8 | 0 | 0 | 5 898 | 0 |
| Annet vedlikehold | 9 | 28 586 | 30 500 | 26 405 | 30 660 |
| Kostnader TV/Internett | | 265 604 | 267 953 | 245 514 | 284 396 |
| Forsikringsskader | 10 | 20 000 | 0 | 20 000 | 0 |
| Forsikring | 11 | 299 171 | 278 932 | 262 695 | 405 512 |
| Kontingenter | | 12 300 | 12 300 | 12 300 | 13 500 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 12 | 785 689 | 784 032 | 701 273 | 878 743 |
| Energi og brensel | 13 | 42 635 | 35 000 | 33 940 | 42 153 |
| Andre driftskostnader | 14 | 31 643 | 7 300 | 17 640 | 7 979 |
| **Sum kostnader** | | **1 727 575** | **1 635 066** | **1 659 801** | **1 894 489** |
| **Driftsresultat** | | **727 085** | **825 667** | **609 450** | **874 729** |
| **Finansinntekter/finanskostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | 15 | 51 312 | 22 600 | 23 969 | 40 920 |
| Finanskostnader | 16 | 691 483 | 650 175 | 520 014 | 721 983 |
| **Resultat finansposter** | | **-640 170** | **-627 575** | **-496 045** | **-681 063** |
| **Ordinært resultat før skatt** | | **86 914** | **198 092** | **113 404** | **193 666** |
| **Årets resultat** | | **86 914** | **198 092** | **113 404** | **193 666** |
| **Disponeringer:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 86 914 | 0 | 113 404 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **86 914** | **0** | **113 404** | **0** |
| **Disponible midler** | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 795 403 | 795 404 | 192 761 | 915 463 |
| Periodens resultat | | 86 914 | 198 092 | 113 404 | 193 666 |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger | | -1 291 246 | 0 | -882 396 | 0 |
| Avdrag på lån | | -11 562 888 | -154 768 | -10 105 881 | -184 470 |
| Opptak av lån | | 12 932 000 | 0 | 11 520 000 | 0 |
| Innskudd øremerkede midler | | -44 720 | 0 | -42 485 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | | **120 060** | **43 324** | **602 642** | **9 196** |
| **Sum disponible midler** | | **915 463** | **838 728** | **795 403** | **924 659** |

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 17, 22 | 9 116 880 | 7 825 634 |
| Tomter | 18, 22 | 212 141 | 212 141 |
| **Sum varige anleggsmidler** | | **9 329 021** | **8 037 775** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 19 | 167 601 | 122 880 |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **167 601** | **122 880** |
| **Sum anleggsmidler** | | **9 496 622** | **8 160 656** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varebeholdning** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 71 848 | 67 697 |
| **Sum fordringer** | | **71 848** | **67 697** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 954 284 | 874 691 |
| **Sum bankinnskudd og kontanter** | | **954 284** | **874 691** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 026 133** | **942 388** |
| **SUM EIENDELER** | | **10 522 755** | **9 103 044** |





| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 4 100 | 4 100 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | -3 102 920 | -3 216 324 |
| Årets endringer i egenkapital | | 86 914 | 113 404 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **20** | **-3 011 905** | **-3 098 820** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 22, 23 | 12 840 990 | 11 471 878 |
| Borettsinnskudd | 21, 22 | 583 000 | 583 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **13 423 990** | **12 054 878** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 102 706 | 20 635 |
| Skyldig off. myndigheter | | 21 | 0 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 406 | 0 |
| Påløpte renter | | 5 948 | 6 473 |
| Påløpte avdrag | 22, 23 | 1 589 | 119 877 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **110 670** | **146 986** |
| **Sum gjeld** | | **13 534 660** | **12 201 864** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **10 522 755** | **9 103 044** |

31.12.24
AL Solberg Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

| | | |
|---|---|---|
| Gjert Risbøl<br>Styreleder | Marianne Hofsøy Pedersen<br>Styremedlem | Christian Øyan Johansen<br>Styremedlem |

Maria Pettersen
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 | 917 592 | 917 635 | 905 412 | 341 175 |
| Renter på lån | 650 160 | 650 175 | 470 340 | 721 983 |
| TV - Internett | 268 140 | 271 622 | 241 572 | 288 510 |
| Forsikring | 0 | 0 | 0 | 393 296 |
| Inntekter kommunale avgifter | 461 573 | 461 533 | 395 612 | 835 784 |
| Avdrag lån | 154 800 | 154 768 | 253 560 | 184 470 |
| Elbil lading | 0 | 0 | 0 | 4 000 |
| **Sum** | **2 452 265** | **2 455 733** | **2 266 496** | **2 769 218** |

Borettslaget består av 41 andeler.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter elbillading | 2 394 | 5 000 | 2 755 | 0 |
| **Sum** | **2 394** | **5 000** | **2 755** | **0** |

## Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 3 000 | 0 | 0 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 406 | 0 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 335 | 3 112 | 3 111 | 3 494 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 21 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **6 762** | **3 112** | **3 111** | **3 494** |

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 3 000,- i timelønn til 2 beboere som har utført enkeltoppdrag av reparasjon av takhatter og bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnad.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 62 400 | 61 000 | 61 000 | 61 827 |
| **Sum** | **62 400** | **61 000** | **61 000** | **61 827** |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 5 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 20 500 | 20 500 | 19 200 | 21 525 |
| **Sum** | **20 500** | **20 500** | **19 200** | **21 525** |

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

## Note 6 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for juridisk rådgivning | 5 579 | 0 | 78 541 | 0 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 0 | 53 000 | 0 |
| **Sum** | **5 579** | **0** | **131 541** | **0** |

Juridisk rådgivning er fra Advokatfirmaet Finn AS vedrørende parkeringsplass.

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | 2 399 | 10 000 | 772 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS | 19 869 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **22 268** | **10 000** | **772** | **10 000** |

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

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 0 | 0 | 5 898 | 0 |
| **Sum** | **0** | **0** | **5 898** | **0** |

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

## Note 9 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sommer- og vintervedlikehold | 26 127 | 28 500 | 25 286 | 28 660 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 2 459 | 2 000 | 1 119 | 2 000 |
| **Sum** | **28 586** | **30 500** | **26 405** | **30 660** |

## Note 10 - Forsikringsskader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kostnad forsikringsskade | 20 000 | 0 | 20 000 | 0 |
| **Sum** | **20 000** | **0** | **20 000** | **0** |

Boligselskapet har hatt 2 forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.





## Note 11 - Forsikring

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 296 715 | 276 132 | 260 503 | 403 037 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 456 | 2 800 | 2 192 | 2 476 |
| **Sum** | **299 171** | **278 932** | **262 695** | **405 512** |

## Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 570 954 | 566 813 | 495 127 | 649 741 |
| Eiendoms- og festeavgift | 214 736 | 217 219 | 206 146 | 229 002 |
| **Sum** | **785 689** | **784 032** | **701 273** | **878 743** |

## Note 13 - Energi og brensel

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 42 635 | 35 000 | 33 940 | 42 153 |
| **Sum** | **42 635** | **35 000** | **33 940** | **42 153** |

## Note 14 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy | 23 625 | 380 | 0 | 13 |
| Driftsmateriale | 0 | 0 | 388 | 0 |
| Kontorrekvisita | 164 | 950 | 408 | 1 058 |
| Kurs, reiser, møter | 0 | 1 900 | 0 | 2 050 |
| Elektronisk kommunikasjon | 430 | 0 | 0 | 0 |
| Drivstoff | 427 | 700 | 200 | 200 |
| Kostnader årsmøte-generalforsamling | 2 500 | 1 920 | 10 856 | 3 387 |
| Bank og kortgebyrer | 1 622 | 925 | 1 593 | 1 237 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 0 | 0 |
| Forskuttering felleskostnader | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| Andre driftskostnader | 1 000 | 525 | 1 195 | 33 |
| **Sum** | **31 643** | **7 300** | **17 640** | **7 979** |

Andre driftskostnader er to tinglysningsgebyr.

## Note 15 - Finansinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 51 312 | 22 600 | 23 969 | 40 920 |
| **Sum** | **51 312** | **22 600** | **23 969** | **40 920** |

## Note 16 - Finanskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 691 483 | 650 175 | 511 801 | 721 983 |
| Andre rentekostnader | 0 | 0 | 8 213 | 0 |
| **Sum** | **691 483** | **650 175** | **520 014** | **721 983** |

## Note 17 - Bygninger

| | Opprinnelig kostpris | Gatelys og asfalt | Kabel - tv tilknytning | Balkonger felt 3 | Inngangsparti felt 3 | Utvidelse balkonger felt 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 451 929 | 115 520 | 56 580 | 578 049 | 71 925 | 475 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 451 929 | 115 520 | 56 580 | 578 049 | 71 925 | 475 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 451 929 | 115 520 | 56 580 | 578 049 | 71 925 | 475 000 |
| Anskaffelsesår : | 1967 | 1978 | 1993 | 1993 | 2019 | 2019 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

| | Parkeringsplass elbillading | Parkeringsplass elbillading |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 194 235 | 882 396 |
| Årets tilgang : | 0 | 1 291 246 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 194 235 | 2 173 642 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 194 235 | 2 173 642 |
| Anskaffelsesår : | 2022 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | |

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





## Note 18 - Tomt

| | Balanseført verdi tomt |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 212 141 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 212 141 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 212 141 |
| Anskaffelsesår : | 1967 |
| Antatt levetid i år : | |

Gnr/bnr: 76/250, 76/256, 76/262 og 76/292.

## Note 19 - Øremerkede midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Saldo pr. 01.01 | 122 880 | 80 396 |
| Innskudd | 44 720 | 42 485 |
| **Sum** | **167 601** | **122 880** |

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Note 20 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 4 100 | 4 100 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01. | -3 102 920 | -3 216 324 |
| Årets endringer i egenkapital | 86 914 | 113 404 |
| **Sum egenkapital pr. 31.12.** | **-3 011 905** | **-3 098 820** |

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

## Note 21 - Borettsinnskudd

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 583 000 | 583 000 |
| **Sum** | **583 000** | **583 000** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 22 - Pantestillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 13 425 579 | 12 174 755 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 9 329 021 | 8 037 775 |

## Note 23 - 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** | **DnB Bank ASA** | **DnB Bank ASA** | **DnB Bank ASA** |
|---|---|---|---|---|
| Formål: | Innfrielse lån samt opplåning til forlikssak | | Renovering + oppgradering parkeringsplass | Refinansiering av lån og opplåning til ferdigstillelse av parkeringsplass |
| **Lånenummer:** | **16367871117** | **16366417471** | **16365685871** | **16368734830** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2023 | 2022 | 2024 |
| Rentesats: | 5.65 % | 5.65 % | 5.65 % | 5.65 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 01.07.2024 | 01.07.2024 | 16.01.2024 | 29.09.2053 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 910 000 | 610 000 | 10 215 000 | 12 932 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 10 873 166 | 600 288 | 118 301 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 10 873 166 | 600 288 | 118 301 | 89 421 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 12 932 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **0** | **0** | **0** | **12 842 579** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 0 | 0 | 11 805 205 |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368734830 | 10 | 684 334 | 6 843 340 |
| | 10 | 599 924 | 5 999 240 |



Resultat og balanse med noter for AL Solberg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Solberg Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gjert Risbøl (sign.) | 23.05.2025 |
| Styremedlem | Christian Øyan Johansen (sign.) | 23.05.2025 |
| Styremedlem | Maria Pettersen (sign.) | 23.05.2025 |
| Styremedlem | Marianne Hofsøy Pedersen (sign.) | 23.05.2025 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Solberg Borettslag mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Hotel Articus .

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**

16 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
16 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**

Gjert Risbøl er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**

Christian Øyan Johansen er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**

Hanne Olsen Stavem 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 22.05.2025

**Vedtak:**

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Tellekorps velges ved behov.



### 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 40.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold i Felt 3. 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 62.400,-

**Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til kr 61.011,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (28.05.2024) til 02.06.2025.

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser: Styreleder: Samme som i fjor – dvs. 0,4 G, som i 2025 utgjør kr 49.611.- Møtegodtgjørelse: Samme som i fjor. Kr 600,- pr møte.

Styret foreslår at Maria og Christian får en ekstra møtegodtgjørelse for møte i Bonords Kundeforum. Christian får en ekstra møtegodtgjørelse for monteringsarbeid på parkeringsplassen.

- Gjert Risbøl (styreleder): kr. 49.611,-
- Marianne Hofsøy Pedersen (nestleder): kr. 0
- Christian Øyan Johansen (styremedlem): kr. 4.800,-
- Maria Pettersen (styremedlem) kr. 4.200,-
- Merete Nilsen (varamedlem) kr. 3000,-

## 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:**

Gjert Risbøl velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem.

**Vedtak:**

Stian Bakken velges til styremedlem for 2 år.

### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

**Vedtak:**

Varamedlem: Merete Nilsen, Frøydis Frantzen og Lars Magnus Pettersen velges til varamedlem for 1 år.

### 4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

**Vedtak:**

Hege Bækkevoll Hagen, Børre Myrvang og Joacim Ervik Bjerrang 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:**

Styret får fullmakt til å velge delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

## 5. VALG AV ARBEIDSUTVALG FOR UTREDNING AV FISJON

Styret ønsker at det settes ned en gruppe på 2-3 personer fra Felt 1 og 2, som skal kartlegge mulighetene for fisjon og hvilke kostnader dette vil medføre for borettslaget. Arbeidsutvalget rapporterer til styret.

**Vedtak:**

Styre får fullmakt til å sette ned et arbeidsutvalg som skal jobbe for fisjon og rapportere til styret.



## 6. Orientering om status i Felt 3 og parkeringsplassen.

Orientering om status i ANKO-saken.

Orientering om resterende arbeider i tilknytning til parkeringsplassen.

**Vedtak:**

Styret jobber videre med ANKO-saken

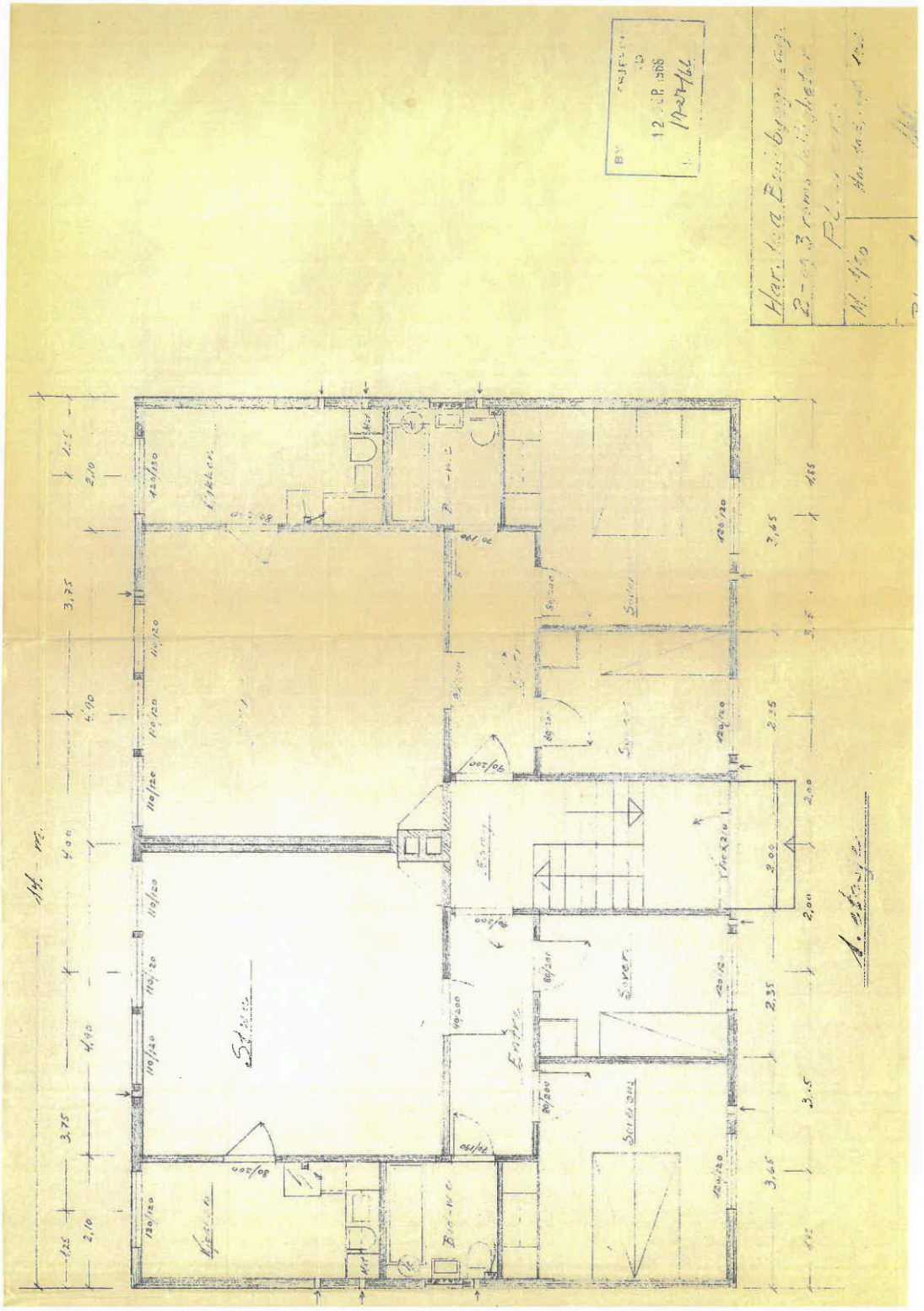
Styre skal organisere en dugnad for å rydde opp/pynte rundt Parkeringsplassen ca. 11.06 (Onsdag) og 12.06(Torsdag)

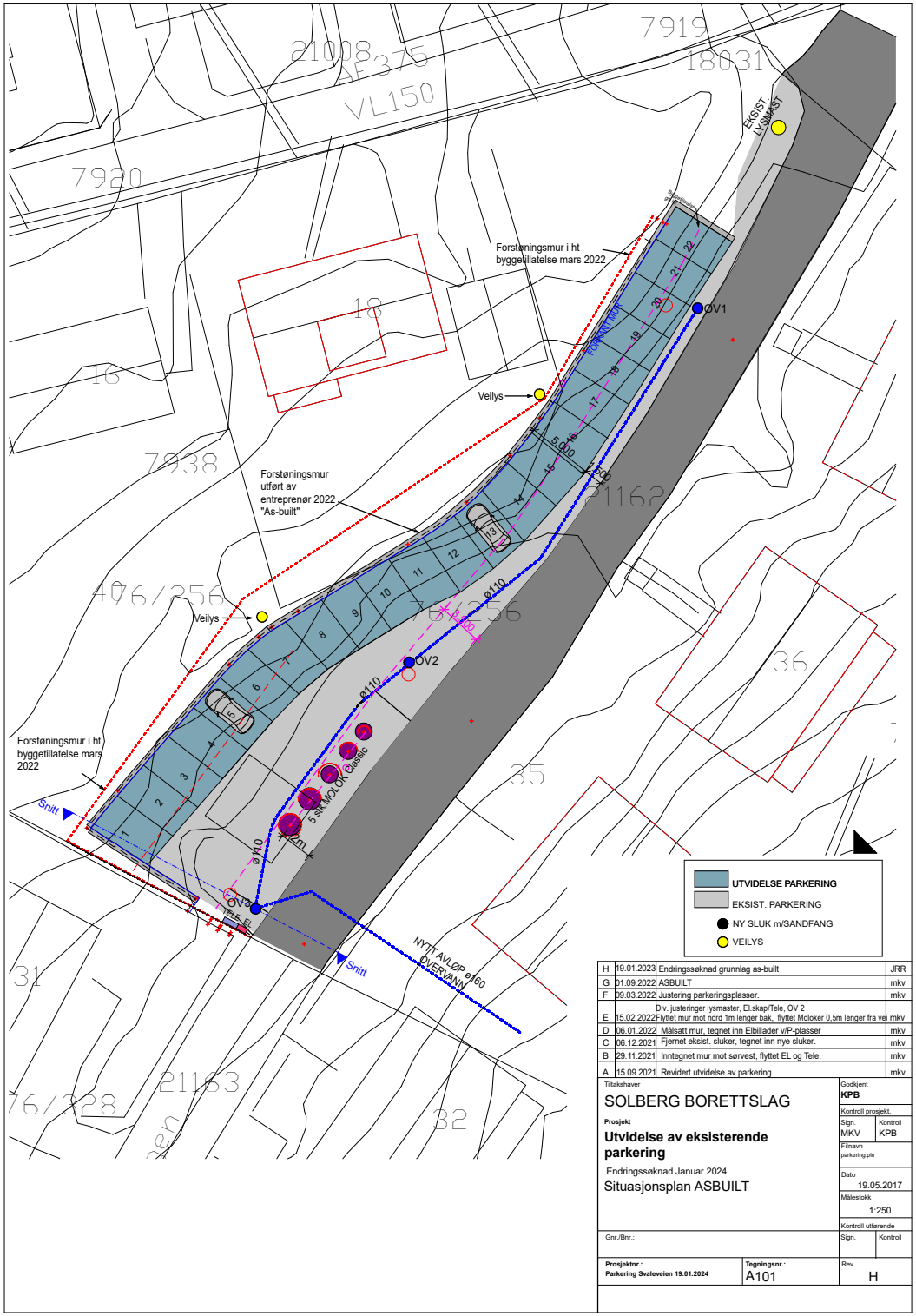
Styret følger opp med Harstad pakken videre i 2025

Protokoll for AL Solberg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Gjert Risbøl (sign.) | 02.06.2025 |
| Sekretær | Christian Øyan Johansen (sign.) | 03.06.2025 |
| Protokollvitne | Gjert Risbøl (sign.) | 02.06.2025 |
| Protokollvitne | Hanne Olsen Stavem (sign.) | 03.06.2025 |






| | | | |
|---|---|---|---|
| H | 19.01.2023 | Endringssøknad grunnlag as-built | JRR |
| G | 01.09.2022 | ASBUILT | mkv |
| F | 09.03.2022 | Justering parkeringsplasser. | mkv |
| E | 15.02.2022 | Div. justeringer lysmaster, El.skap/Tele, OV 2<br>Flyttet mur mot nord 1m lenger bak, flyttet Moloker 0,5m lenger fra ve | mkv |
| D | 06.01.2022 | Målsatt mur, tegnet inn Elbillader v/P-plasser | mkv |
| C | 06.12.2021 | Fjernet eksist. sluker, tegnet inn nye sluker. | mkv |
| B | 29.11.2021 | Inntegnet mur mot sørvest, flyttet EL og Tele. | mkv |
| A | 15.09.2021 | Revidert utvidelse av parkering | mkv |

Tiltakshaver
SOLBERG BORETTSLAG

Prosjekt
**Utvidelse av eksisterende parkering**
Endringssøknad Januar 2024
Situasjonsplan ASBUILT

Gnr./Bnr.:

Prosjektnr.: Parkering Svaleveien 19.01.2024

Tegningsnr.: A101

Rev.: H

Godkjent: KPB
Kontroll prosjekt.
Sign.: MKV
Kontroll: KPB
Filnavn: parkering.pln
Dato: 19.05.2017
Målestokk: 1:250
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll



**HARSTAD KOMMUNE**
**AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN**

# Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

**JpID:** 24/16963

**Ansvarlig søker:**
Besikt As
Solveien 1
9411 HARSTAD

**Tiltakshaver:**
Solberg Borettslag
Postboks 95
9481 HARSTAD

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for tiltak etter §20-2**

| Adresse: | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 76 | 256 | | |

**Tiltakets/byggets art:**
Utvidelse av eksisterende parkeringsplass

| Vedtaksdato | Saksnr |
|---|---|
| 12.04.2024 | 23/215 |

| Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse | 13.03.2024 |
|---|---|

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

| | | |
|---|---|---|
| | X | Hele tiltaket |
| | | Følgende del av tiltaket |

| Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført. | Må utføres innen: |
|---|---|
| Permanent gjerde | 15.09.2024 |
| Flytte lysmaster | 15.09.2024 |
| Reparere skadet asfalt | 15.09.2024 |
| Avrette og etablere bedre slitelag på parkeringsplassen | 15.09.2024 |
| Merke opp parkeringsplassene og montere nødvendig ladepunkter | 15.09.2024 |

| Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet | JA | | NEI | X |
|---|---|---|---|---|

**Merknader:**

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Harstad | 12.04.2024 | Tronn Pedersen<br>Fagkoordinator byggesak<br><br>Heine Johansen<br>Saksbehandler<br>*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.* |

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Svaleveien 36 | U0102 | 76/256 | 25 | 0 | 0 | 0 | |

### Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| [redacted] | | | |

### Vegadresse: Svaleveien 36

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 9403 HARSTAD | Kirkesogn | 11020101 Trondenes |
| Grunnkrets | 602 Bergseng | Tettsted | 8003 Harstad |
| Valgkrets | 21 Bergseng | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 13086753 | | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | 01.07.1969 |

### 16: Bygning 13086753: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.07.1969

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 240 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 240 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 4 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.07.1969 | 01.07.1969 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 2 | 120 | 0 | 120 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 2 | 120 | 0 | 120 | 0 | 0 | 0 |

## Borettslag



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 29 i SOLBERG BORETTSLAG (954385132), Harstad kommune
Norkart
Utskriftsdato: 16.12.2025 09:01

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | SOLBERG BORETTSLAG | Org.nr | 954385132 |
| Adresse | c/o Gjert Risbøl Orrehaugen 2, 9403 HARSTAD | Ant. andeler | 13 |

### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 76/416 | 135.9 | |
| Grunneiendom | 76/262 | 2315.8 | |
| Grunneiendom | 76/292 | 2453 | |
| Grunneiendom | 76/256 | 15022.8 | |
| Grunneiendom | 76/250 | 10376.9 | |
| Grunneiendom | 76/408 | 342.9 | |

Harstad kommune

# Grunnkart

Eiendom: 76/256
Adresse: Svaleveien 36
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

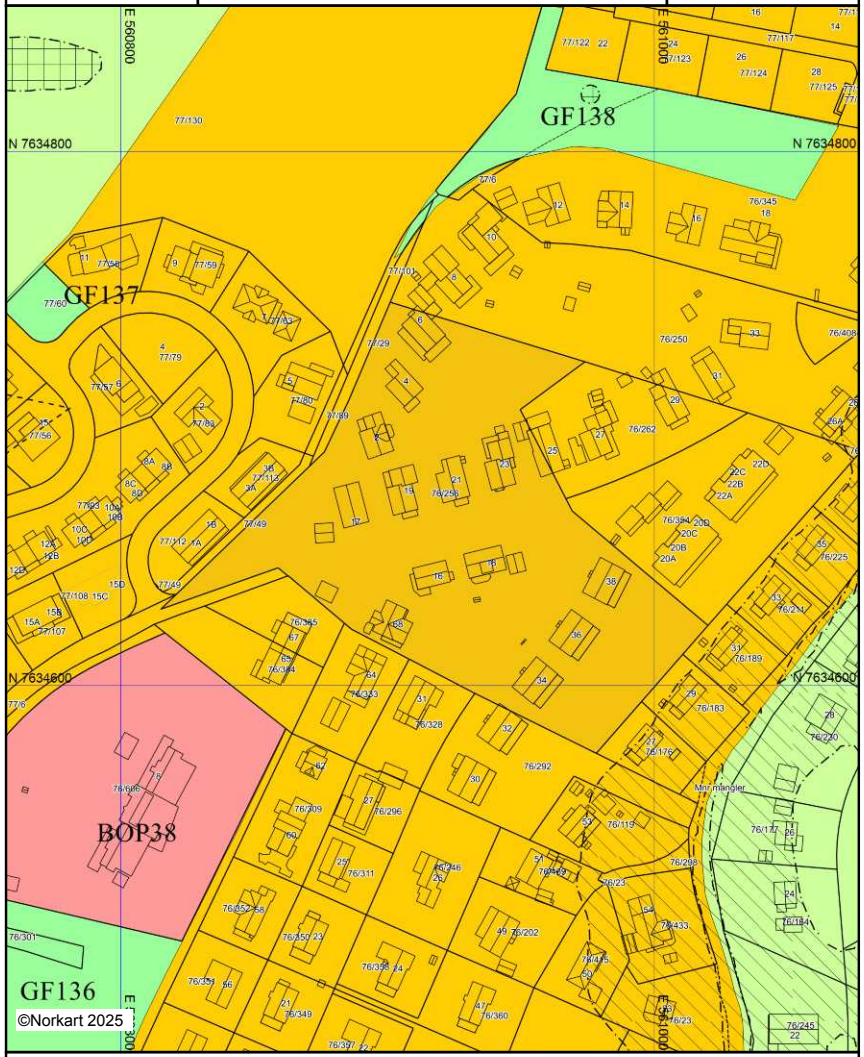
Harstad kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 76/256
Adresse: Svaleveien 36
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Friområde - nåværende

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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

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

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

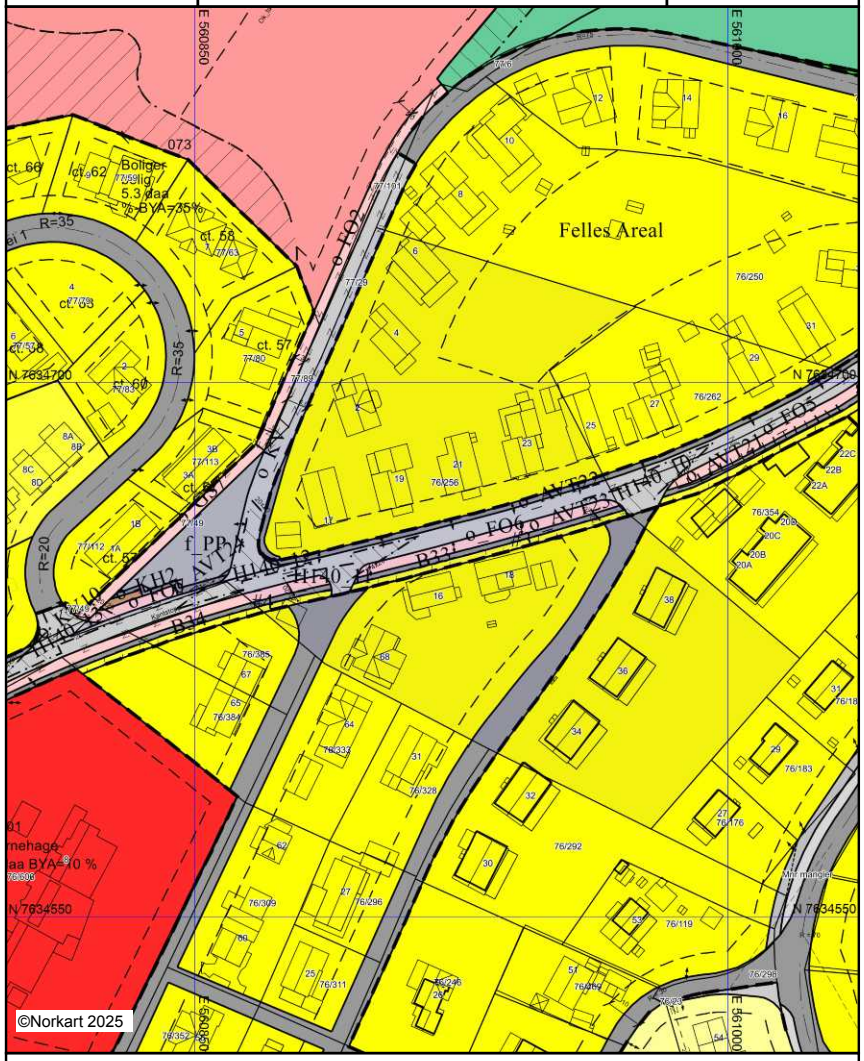
# Reguleringsplankart

Harstad kommune

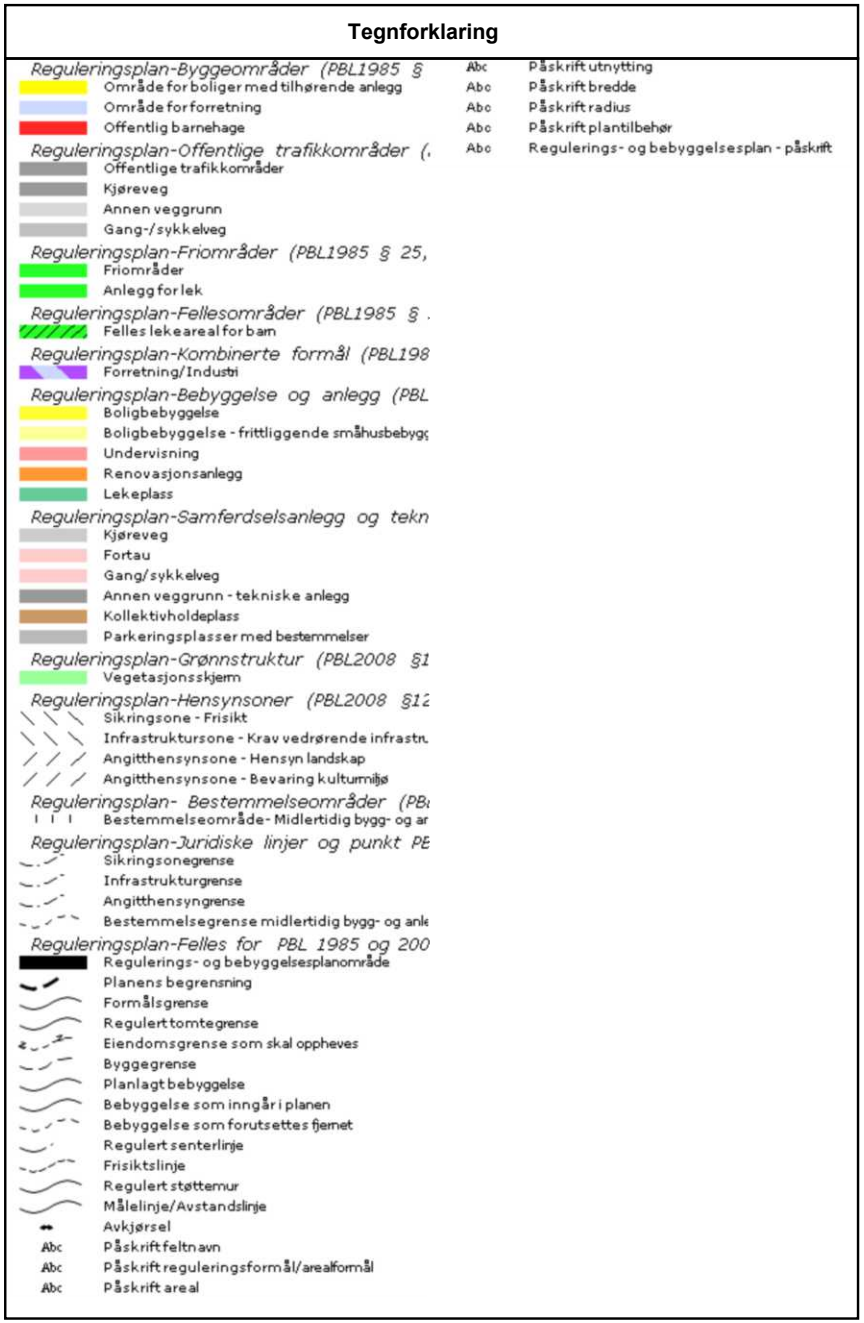
Eiendom: 76/256
Adresse: Svaleveien 36
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1500

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.




# SVALEVEIEN 36

## Nabolaget Bergseng/Bergsvågen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Orrehaugen** | **2 min** |
| Linje 18 | 0.2 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | **47 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Bergseng skole (1-7 kl.)** | **14 min** |
| 298 elever, 16 klasser | 1.2 km |
| **Hagebyen skole (8-10 kl.)** | **7 min** |
| 285 elever, 21 klasser | 3.2 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)** | **9 min** |
| 325 elever, 28 klasser | 4.6 km |
| **Heggen videregående skole** | **7 min** |
| 480 elever, 18 klasser | 3.8 km |
| **Stangnes Rå videregående skole** | **14 min** |
| 600 elever, 40 klasser | 7.6 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

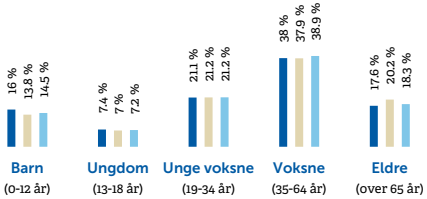
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bergseng/Bergsvågen | 1 780 | 871 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Froskedammen barnehage (0-5 år)** | **3 min** |
| 61 barn | 0.3 km |
| **Nordhusan barnehager Avd Bergseng (1...** | **4 min** |
| 27 barn | 0.3 km |
| **Bygdestua barnehage (0-5 år)** | **5 min** |
| 34 barn | 3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Bergseng** | **7 min** |
| PostNord | 0.6 km |
| **Joker Bergseng** | **8 min** |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.7 km |



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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

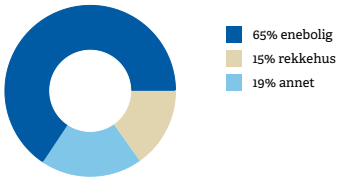
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bergseng skole**<br>Ballspill, fotball | **14 min**<br>1.2 km | |
| **Harstad Stadion**<br>Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol... | **5 min**<br>2.6 km | |
| **Feel24 Sama** | **5 min** | |
| **Feel24 Grottebadet** | **7 min** | |

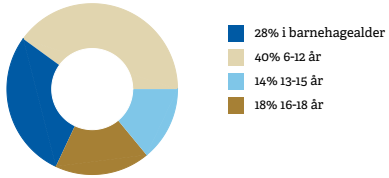
## BOLIGMASSE



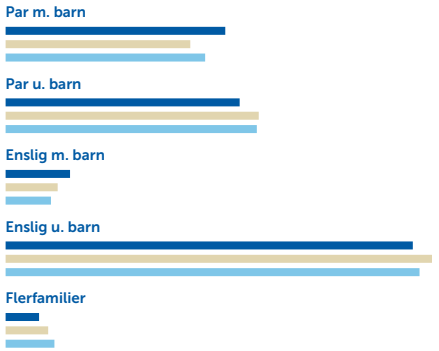

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Bertheustorget** | **7 min** |
| **Vitusapotek Harstad** | **8 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



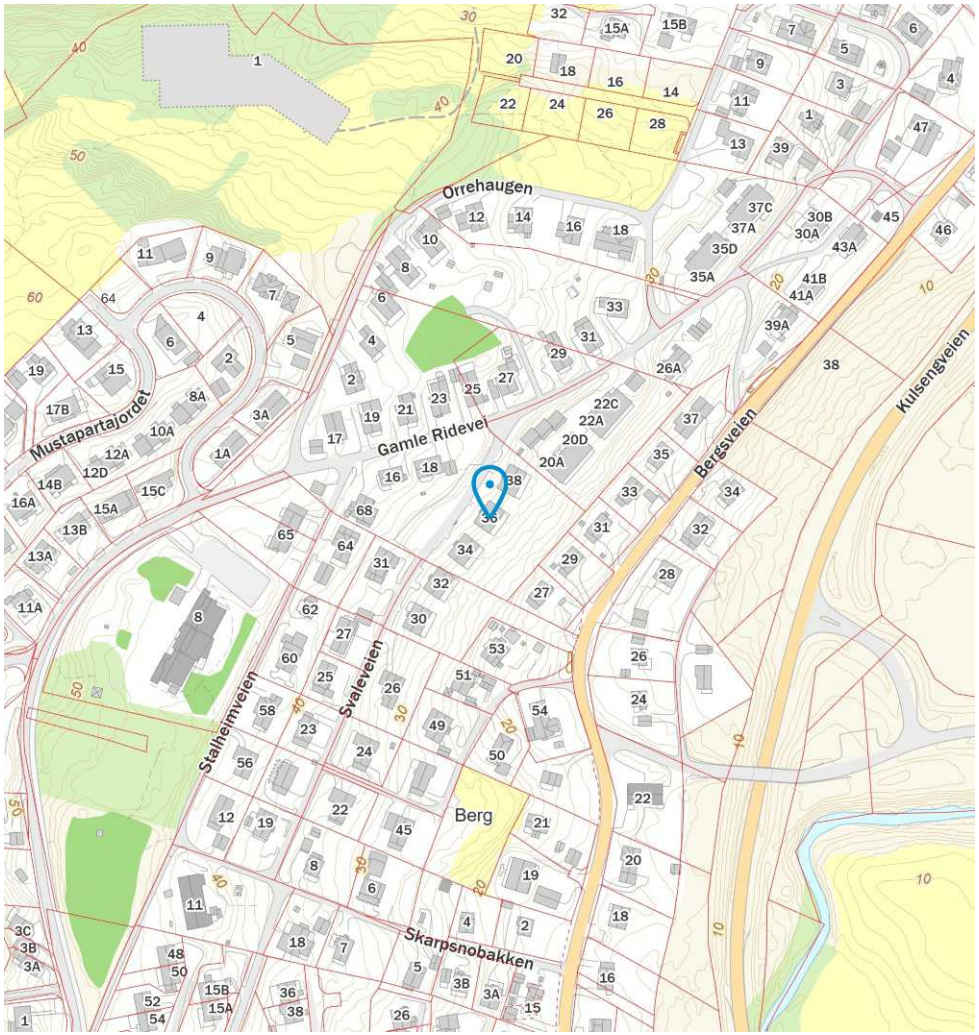

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **27%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **59%** | **54%** |
| **Separert** | **8%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **5%** | **4%** |

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








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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# 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: 3250298 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Svaleveien 36, 9403 Harstad.
Andelsnr. 29 i SOLBERG BORETTSLAG, org.nr. 954385132, 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: 3250298
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no