

Velkommen til

# Strandgata 32 B, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Strandgata 32 B
# 9404 Harstad

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 800 000,- | **BRA/BRA-i** | 45 / 41 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 1 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 1 801 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 336 310,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 137 400,- | **Byggeår** | 1965 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 5 398,- | **Etasje** | 2 |

**Energimerke** 


Boligen er praktisk og pent innredet med moderne fargevalg og innflyttingsklar standard. Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt et romslig, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten ligger sentralt plassert i Strandgata. Her nyter du umiddelbar nærhet til alle fasiliteter i sentrumsområdet med kafeer, restauranter, butikker, kino, uteliv, Grottebadet og generalhagen. Innen gangavstand finner du også universitetet, kulturhuset, dagligvarebutikker, treningssenter, idrettsanlegg og flotte turmuligheter.

I felles kjellerareal er det bod som medfølger.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Øyvind Guldhaugen**
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Strandgata 32 B, 9404 Harstad

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 10 i AL Strandgaten borettslag, org.nr. 950458151, Harstad kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 136 310,- |
| Prisantydning | kr | 1 800 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 336 310,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 137 400,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 145 300,- |

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

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

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

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 5 398,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter kr 1 438
Grunnleie kr 2 365
Avdrag kr 696
Trappevask kr 115
Telenor TV og bredbånd kr 584
Parkeringsleie ( 10323 - 5 ) kr 200

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, festeavgift 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 13 562 485.51,- pr 09-04-2026

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

Lånenummer: 12136132731, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 264
Saldo per 09.04.2026: 13 562 486
Andel av saldo: 336 310
Første termin/første avdrag: 30.04.2018 ( siste termin 31.03.2048 )
Flytende rente
Renovering

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 392 450.
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr. 409 900.

**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 950, 9489 Harstad
tlf. 77018460

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: 41 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 45 m²

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
2. etasje

**Parkering**
Parkeringsplass kan leies av borettslaget. Biler skal parkeres på parkeringsplass iht. tildeling og nr-lapp legges i vindusrute. Det er pr 28.04.26 ledig kapasitet på parkeringsplass. Månedlig leie kr. 200,- for parkeringsplassen. Borettslaget har etablert mulighet for lading av el-biler.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 61, Bnr. 377, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 787 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomtene til borettslaget består av to bruksnummer: 381 og 377 i Harstad kommune. Totalt areal for begge tomter er ca 1.787 kvm. Tomtene er festet og festeavgift inngår i felleskostnadene til borettslaget.

Felles tomt for borettslaget, som er asfaltert med fortau.

Bnr. 381:
Bortfester: Harstad kommune
Kontraktsdato: 08.12.1964.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2034. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Festetiden løper til:01.04.2062.

Bnr. 377:
Bortfester: Harstad kommune
Kontraktsdato: 01.04.1963

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2033. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til:01.04.2062.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute.  Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

**Byggeår**
1965 ifølge kommunen.

**Innhold**
Kjeller/U. etasje
BRA-i 4 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 41 m²: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger. Det gjøres likevel oppmerksom på at plantegningene mangler rombenevnelse. Megler kan derfor ikke vurdere om rom benyttes iht. opprinnelig godkjenning.

**Standard**
Boligen fremstår som velholdt ut i fra alder.

Kjøkken:
Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt
benkebeslag i metall. Ventilator i metall og glass over platetopp. Integrerte hvitevarer og keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i metall og glass over platetopp med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

Bad:
Keramiske fliser på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak. Keramiske fliser med varme i gulv. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone ble målt til 0,3 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er med motfall. Høyde fra ferdig gulv til topp dørterskel ble målt til 1,5 cm. Sluk i plast. Membran på gulv, ukjent. Slukmanjsett under klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon. Innredning med servant, speil, dusjvegger i glass, veggmontert toalett, røropplegg for vaskemaskin. Varmvannsbereder i skap på vegg. Elektrisk baderomsvifte i vegg.

Innvendige overflater:
Parkett på gulv. Malte plater på vegger. Malte takplater, der noen rom er med innfelte spotter. Etasjeskille/gulv er i betong. Innvendig felles trapp i betong med rekkverk i metall. Profilerte dørblad med trekarmer. Skyvedør til soverom. Vrider på dør til bad er løs. Bod i underetasje er med gulv i betong. Vegger er i betong og med konstruksjoner i tre. Tak er i betong.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er skiftet ifm. oppussing av kjøkken og våtrommet. Stoppekran innvendig i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via lydventiler i vegger, ventiler i vindu og elektrisk baderomsvifte på våtrommet.

Varmesentral:
Elektriske varmekabler i entre, i gulv på bad og en elektriske panelovn på vegg i stue.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder på 70 liter fra år 2010 er montert i et veggskap på våtrommet.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer på vegg i felles sikringsskap i felles trappegang. Hovedsikring på 40 ampr.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

TG2 - Innvendig:

- Overflater: Parketten på deler av gulvet, der tidligere kjøkkeninnredning sto, er ikke utført fagmessig og er ikke fra samme produsent som øvrig parkett.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken:  Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Innvendig:
- Bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 11: Det står i tidligere sammensatt salgsoppgave at tidligere eier har hatt arbeid utført av faglært rørlegger med skifting av en kobling/pakning til vannrør. Finnes ikke dokumentasjon.

Pkt. 21: Det står i tidligere sammensatt salgsoppgave at det ikke ligger ferdigattest i kommunale arkiv, men foreligger en midlertidlig brukstillatelse.

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

Vinduer:
To-veis innadslående vindu med 2-lags energiglass i stue. Vindu på soverom er med 2-lags energiglass og ALU beslått utvendig karm.

Dører:
Isolert brann og lyd inngangsdør med kikkerhull.

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

**Beliggenhet**
Leiligheten ligger sentralt plassert i Strandgata. Her nyter du umiddelbar nærhet til alle fasiliteter i sentrumsområdet med kafeer,

restauranter, butikker, kino, uteliv, Grottebadet og generalhagen. Innen gangavstand finner du også universitetet, kulturhuset, dagligvarebutikker, treningssenter, idrettsanlegg og flotte turmuligheter.

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

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Veggmontert Dyson støvsuger og vegghengt skohorn medfølger ikke handelen.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger kun bygningsgodkjente tegninger datert 31.01.1963. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1963, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger tegninger av fasadeendring datert 07.04.2016. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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

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

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

**Radon**

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

**Regulering**
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. eldre reguleringsplan for Harstad hamn med planID 322, datert 21.06.1995.
Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. kommundelplan for Harstad sentrum.

Reguleringsplan for RV83 Sama-sentrum er under arbeid.

Eiendommen har registrert kulturminne i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres  før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

**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 472 739,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 890 956,-.

**Andel felles formue**
kr 27 348,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Emily Johnsen Halfpenny

**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 Strandgaten borettslag:
Borettslaget består av 35 boliger og styreleder er Anita Molander. Kontakt: strandgataborettslag@hotmail.com

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 25 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 21-04-2026.

**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 21.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 12.04.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 31.01.1963 og 07.04.2016
Matrikkelrapport, datert 09.04.2026
Grunnkart, datert 09.04.2026
Reguleringsplan, datert 09.04.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

**Forsikring**
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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





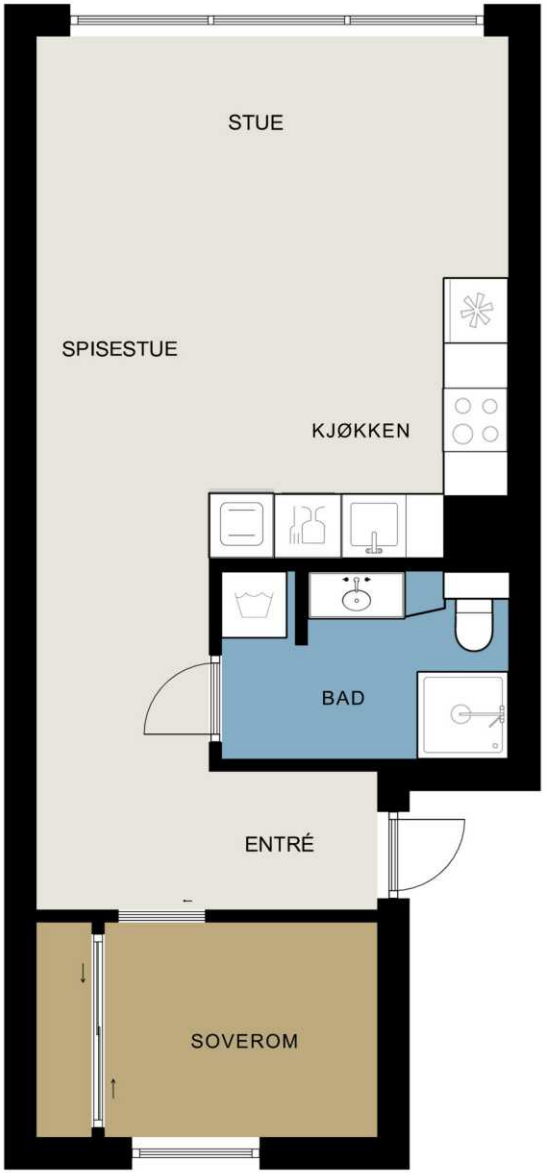








# Plantegning




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
Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 377
Andelsnummer 10

## Markedsverdi

**1 800 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 14.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1522 **Eiendomsverdi ref nr:** BQ9604

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

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

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

## Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk 2-roms andelsleilighet som inneholder entre, bad med røropplegg for vaskemaskin, et soverom, åpen stue og kjøkkenløsning, Leiligheten disponerer en bod i underetasjen.

Eiendommen ligger ca. 600m fra Harstad sentrum.

Leiligheten er oppusset på overflater og innredninger er skiftet ca. år 2013. Utvendige fasader på yttervegger og vindu er fra årstall 2017.

Det blir satt kostnadsestimat på bygningsdeler der det fremkommer tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimatet er en skjønnsmessig sum som er satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen.

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

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3.

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

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i betong, som er kledd med fasadeplater og murpusset malt betong. To-veis innad slående vindu og vindu med 2-lags energiglass og alubeslåtte utvendig karm. Isolert brann og lyd inngangsdør med kikkerhull, fabrikkmalte overflater.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv i betong, som er kledd med parkett og keramiske fiser. Malte plater på vegger. Malte takplater med innfelte spotter

Profilerte dørblad med trekarmer. Skyvedør til soverom.

Bod i underetasje er med gulv i betong. Vegger er i betong og med konstruksjoner i tre. Tak er i betong.

VÅTROM Gå til side

Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak. Innredning med servant, speil, dusjvegger i glass, vegg montert toalett, røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Ventilert via ei elektrisk baderomsvifte i vegg. Til-luft til rommet, mangler. Varmvannsbereder i skap på vegg.

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

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra entre mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 7,6 MC% som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv. Malte plater på veggger. Malte plater med innfelte spotter i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Integrerte hvitevarer og keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i metall og glass over platetopp. Komfyrvakt er montert etter befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon via lydventiler i vegger, ventiler i vindu og elektrisk baderomsvifte på våtrommet. Elektriske varmekabler i gulv i entre, i gulv på bad og en elektriske panelovn på vegg i stue. Varmvannsbereder på 70.liter fra år 2010 er montert i et veggskap på våtrommet.

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer på vegg i felles sikringsskap i felles trappegang. Hovedsikring på 40 ampr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Asfaltert gang og sykkelsti fremfor hovedinngang. Felles innkjøring og parkeringsplasser er gruset.

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

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten er med røykvarslere og pulverapparat. Det mangler håndløper på vegg i felles trapper.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 45 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 45 m² |
| Totalpris | 2 100 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 650 000 |

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Rom i leiligheten stemmer med tegninger som er fremlagt.

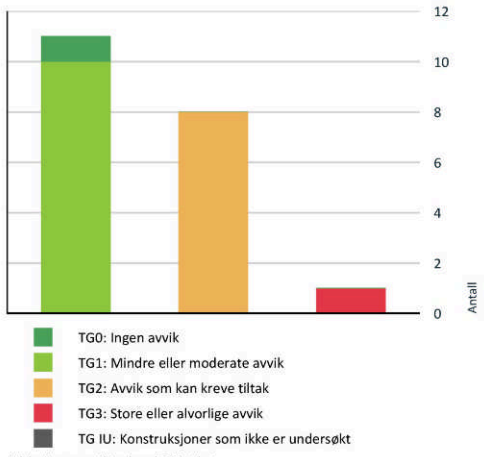


Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

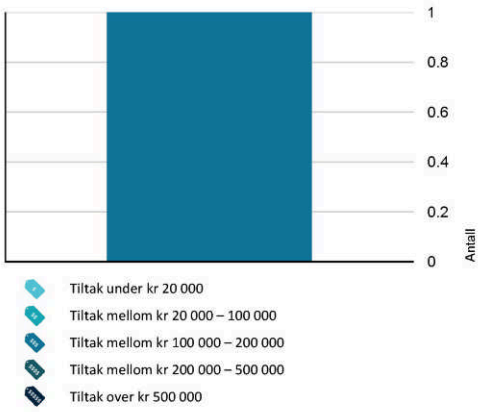
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tetteslikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Hovedetasje/2.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > Hovedetasje/2.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side



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

Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1965

**Kommentar**

**Anvendelse**
Borettslagsleilighet.

**Standard**
Leilighetens overflater og innredninger fremstår med bra standard.

**Vedlikehold**
Bygningen og leiligheten virker og være godt vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
To-veis innad slående vindu med 2-lags energiglass i stue. Vindu på soverom er med 2-lags energiglass og ALU beslått utvendig karm.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Isolert brann og lyd inngangsdør med kikkerhull.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**
Parkett på gulv. Malte plater på vegger. Malte takplater, der noen rom er med innfelte spotter.

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

Årsak: Parketten på deler av gulvet, der tidligere kjøkkeninnredning sto, er ikke utført fagmessig og er ikke fra samme produsent som øvrig parkett.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Dagens løsning kan medføre redusert estetisk verdi og mulig økt slitasje eller ujevnheter i gulvet.

Tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut parketten på det aktuelle området for å oppnå et helhetlig og fagmessig resultat.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille/gulv er i betong.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

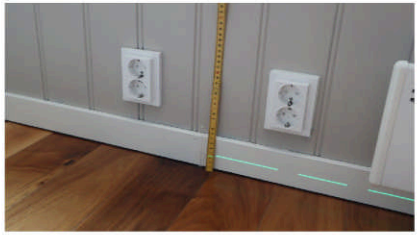
Årsak: Enkelte steder på gulvet er det knirk, glipper mellom gulvlist og parkett. På gulv i stue, kjøkken og entre ble det målt skjevheter på gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens: Manglende utbedring kan også påvirke muligheten for å legge nytt gulv på sikt.

Tiltak: Det bør vurderes utbedring av gulvets ujevnheter, knirk, glipper mellom gulvlist og parkett for å unngå videre skader, redusert komfort og risiko for oppsprekking av gulvet.



### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig felles trapp i betong med rekkverk i metall.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte dørblad med trekarmer. Skyvedør til soverom. Vrider på dør til bad er løs.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Bod i underetasje er med gulv i betong. Vegger er i betong og med konstruksjoner i tre. Tak er i betong.



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

Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

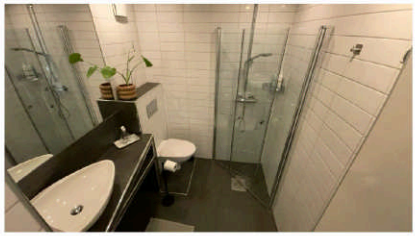
HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

**Generell**

**Beskrivelse**

Våtrommet omhandler byggeteknisk forskrift TEK10 og byggebransjens våtromsnorm(BVN)

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Bom betyr at fliser ikke er ordentlig festet til underlaget. Dette kan skyldes: Dårlig limdekning – Flislimet har ikke vært jevnt fordelt eller presset godt nok ut under flisen. Feil påføring av lim.

Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dørterskel skal være minimum 2,5 cm. Høyden fra ferdig gulv til topp dørterskel skal være minst 15 mm, og det skal være oppbrett av membran innvendig mot dørterskel.

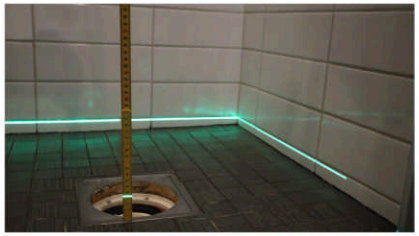
**Konsekvens/tiltak**

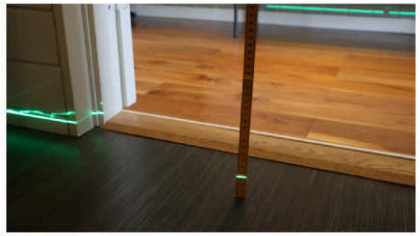
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel bør utbedres i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Membran og tettesjikt innvendig mot dørterskel må utbedres. Fliser med bom bør holdes under observasjon, da dette kan føre til redusert levetid og økt fare for skade på gulvet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk i plast. Membran på gulv, ukjent. Slukmanjsett under klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

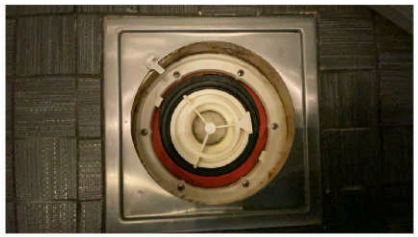
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare membranens tilstand. Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.



HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med servant, speil, dusjvegger i glass, veggmontert toalett, røropplegg for vaskemaskin. Varmvannsbereder i skap på vegg.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk baderomsvifte i vegg.





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

Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

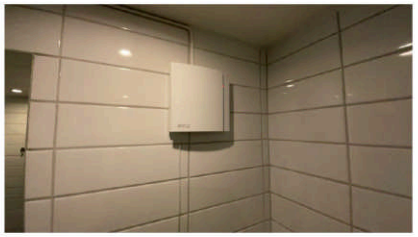
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

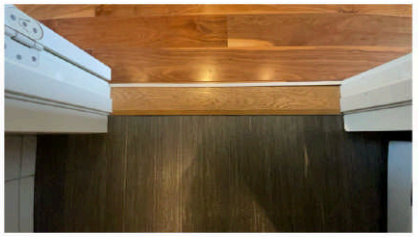
Årsak: Våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering.

**Konsekvens/tiltak**

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

Konsekvens: Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjons effekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp og muggdannelse på overflater.





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

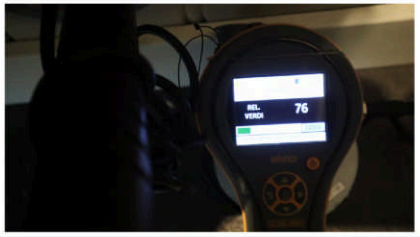
**Beskrivelse**

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

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra entre mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 7,6 MC% som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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






KJØKKEN

HOVEDETASJE/2.ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken.
Parkett på gulv. Malte plater på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Integrerte hvitevarer og keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i metall og glass over platetopp. Komfyrvakt er montert etter befaring.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

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

Årsak: Fra år 2010 ble det krav om vannstoppersystem i alle nye boliger. Kravet gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.

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

Konsekvens: Manglende lekkasjesikring ved oppvaskmaskin kan medføre betydelige økonomiske og praktiske konsekvenser ved vannskader, og forsikringsselskaper stiller ofte krav til slike tiltak.



## HOVEDETASJE/2.ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**
Ventilator i metall og glass over platetopp med kullfilter.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Årsak: Ventilatoren med kullfilter renser luften og returnerer den til rommet, i stedet for å føre luften ut av kjøkkenet gjennom et avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens: For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader på kjøkkenet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige vannrør på kjøkken og våtrommet er skiftet. Stoppekrane innvendig i benkeskap på kjøkken.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.





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

Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

# Tilstandsrapport

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Årsak: Dette utgjør et avvik fra anbefalt praksis, da merking skal sikre enkel identifisering av hvilken kurs som forsyner hvilket rom, særlig i forbindelse med lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvens: Det bør etableres en løsning som leder lekkasjevann fra rør-i-rør systemet til sluk eller tilsvarende sikker løsning, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Innvendige avløpsrør er i plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Naturlig ventilasjon via lydventiler i vegger, ventiler i vindu og elektrisk baderomsvifte på våtrommet.

### TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**
Elektriske varmekabler i entre, i gulv på bad og en elektriske panelovn på vegg i stue.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**
Varmvannsbereder på 70.liter fra år 2010 er montert i et veggskap på våtrommet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak: I henhold til nye forskrifter skal alle varmtvannsberedere være med fast el-tilkobling.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann.



### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer på vegg i felles sikringsskap i felles trappegang. Hovedsikring på 40 ampr.

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.
   **1965**
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**

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

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

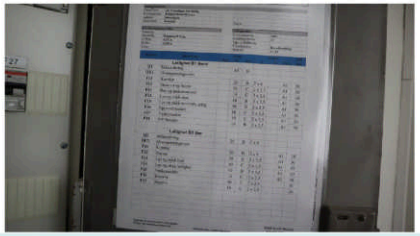
Anbefaler utvide El-kontroll.



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

Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

# Tilstandsrapport



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten er med røykvarslere og pulverapparat. Det mangler håndløper på vegg i innvendige felles trapp.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak: I henhold til dagens krav skal det være rekkverk på begge sider i aller trapper.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker og kan medføre redusert tilgjengelighet og sikkerhet for brukerne.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

45 m²/41 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 800 000

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 2 650 000

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** | | **2 100 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 27 348 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 336 310 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **1 800 000** |

**Markedsvurdering**

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

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

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

Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør leilighetens salgspris.

## Sammenlignbare salg



Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

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

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Strandgata 32B ,9404 HARSTAD<br>41 m² | 1965 | 1 sov | 18-06-2025 | 1 700 000 | **1 650 000** | 345 978 | 1 995 978 | **48 682** |
| 2 | Strandgata 36 ,9404 HARSTAD<br>42 m² | 1966 | 1 sov | 21-10-2024 | 1 750 000 | **1 725 000** | 316 590 | 2 041 590 | **48 609** |
| 3 | Strandgata 32C ,9404 HARSTAD<br>41 m² | 1965 | 0 sov | 15-01-2025 | 1 590 000 | **1 500 000** | 347 792 | 1 847 792 | **45 068** |
| 4 | Skolegata 12 ,9404 HARSTAD<br>51 m² | 1958 | 1 sov | 10-12-2025 | 1 950 000 | **1 850 000** | 433 504 | 2 283 504 | **44 775** |
| 5 | Strandgata 36 ,9404 HARSTAD<br>41 m² | 1966 | 1 sov | 08-10-2025 | 1 400 000 | **1 520 000** | 309 447 | 1 829 447 | **44 621** |
| 6 | Sverres gate 2I ,9405 HARSTAD<br>45 m² | 1957 | 1 sov | 05-06-2024 | 1 000 000 | **1 250 000** | 587 093 | 1 837 093 | **40 824** |
| 7 | Skolegata 12 ,9404 HARSTAD<br>53 m² | 1957 | 1 sov | 19-02-2026 | 1 700 000 | **1 510 000** | 444 967 | 1 954 967 | **36 886** |
| 8 | H F Giævers gate 10 ,9404 HARSTAD<br>51 m² | 1908 | 1 sov | 09-07-2025 | 1 600 000 | **1 580 000** | 376 873 | 1 956 873 | **33 167** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Andel av felles kostnader pr år. Renter, grunnleie, avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og forsikringspremie. Tilleggsytelser: Vask av felles trapp, TV og bredbånd og parkeringsplass. | Kr. | | 64 776 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **65 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Boligbygg med flere boenheter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 750 000 |
| Innfelte spotter i tak. | Kr. | | 10 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 000 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **1 750 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **1 750 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 450 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + | 450 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **900 000** |

**Kommentar**
Borettslagstomt: Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på geografisk plassering, attraktivitet, nærhet til sentrum, utsikt, solforhold og nabolag..

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 650 000** |





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

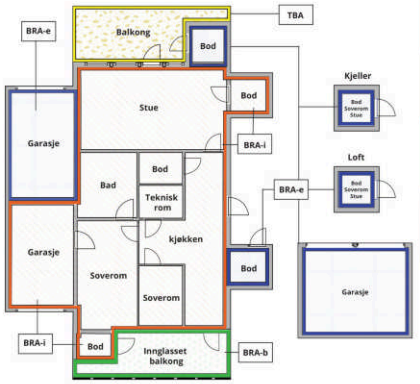
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Hovedetasje/2.etg. | 41 | | | 41 | |
| Underetasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **41** | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Leiligheten er på en etasje med adkomst via ei innvendig felles trapp. Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasje. Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist eller opplyst at disponeres av boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke leilighetens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Rom i leiligheten stemmer med tegninger som er fremlagt.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 41 | 4 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | Bod i underetasje som disponeres av leiligheten er areal målt som sekundær rom. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger



Strandgata 32B, 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 377
5503 HARSTAD

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

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.4.2026 | Bjørnar Pedersen | Takstingeniør |
| | Emily Johnsen Halfpenny | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5503 HARSTAD | 61 | 377 | | 0 | 1236.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Strandgata

**Hjemmelshaver**
Harstad Kommune / Hársttáid Suohkan, Al
Strandgaten Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 32 B/AL STRANDGATEN BORETTSLAG | 950458151 | 32 B | Bonord | Halfpenny Emily Johnsen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | | Opprinnelig innskudd | | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 100 | *09.04.2026* | 5 000 | *09.04.2026* | 27 348 | *09.04.2026* | 336 310 | *09.04.2026* |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i bygningens andre etasje, er med meget bra utsikt. Området består av leiligheter, boliger og noen næringsbygg.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 600m, Bunnpris i Havnegata ca. 450m, Alti bysenter ca. 700m, Harstad Kulturhus ca. 450m, UiT - Norges arktiske universitet i Harstad ca. 350m, Harstad skole ca. 500m, Heggen vg skole ca. 1,90km, Grottebadet ca. 550m, UNN avd Harstad ca. 1,70km, Harstad Hurtigbåt kai ca. 600m og Harstad/Narvik lufthavn Evenes ca. 45,0km.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

PlanID: 672. Vedtatt: 08.12.16. Endret: 15.02.2017 sak 17/554, 31.10.2019 sak 18/4024. Eiendommen ligger i regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Om tomten**

Festet tomt med asfaltert fortau. Mulighet for biloppstillingsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 18.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Ja |
| Egenerklæring | 12.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.04.2026 | |
| 2 | 05.05.2026 | Rapporten er godkjent av selger. |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Strandgata 32B, 9404 HARSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**18.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-283348** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**12469322** |
| Gårdsnummer<br>**61** | Bruksnummer<br>**377** |
| Seksjonsnummer<br>— | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1965** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**41,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**41,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **206,47 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **240,35 kWh/m²** | **9 855 kWh** |



## Strandgata 32B, 9404 HARSTAD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Strandgata 32B, 9404 HARSTAD

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

### Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



bankID SIGNERT 12.04.2026 Halfpenny Emily Johnsen

# 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

Emily Johnsen Halfpenny

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandgata 32B
9404 HARSTAD

5503-61/377/0/0

# 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?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Det står i tidligere samensatt salgsoppgave at tildigere eier har hatt arbeid utført av faglært rørlegger med skifting av en kobling/pakning til vannrør.Finnes ikke dokumentasjon på det.

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?
• **Ja**

Det står i tidligere sammensatt salgsoppgave at det ikke ligger ferdigattest i kommunale arkiv, men foreligger en midlertidlig brukertillatelse.

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Det ble gjort en tilstandsrapport utarbeidet av Norsk Byggekontroll Nord AS, befaring var sist 18.08.2023 og rapportdato er 21.08.2023.

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 Strandgaten borettslag org nr 950 458 151.

tilknyttet
Boligbyggelaget Nord (BONORD)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.06.1963 sist endret den 20. 06. 2013

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Strandgaten 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 Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord (BONORD) 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 fellesskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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



(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

**6-3 Fravikelse**

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.



# Ordensregler for Strandgaten Borettslag

Revidert av styret november 2018

- VIS hensyn til naboer når det gjelder radio, TV og høy musikk mellom 23:00 – 07:00 alle dager i uka. FEST MED MÅTE!

- Tøy må ikke henges på gjerder, balkonger eller vinduer. Oppsatte stativer benyttes. Banking av tepper, sengetøy m.v. må ikke foregå fra balkong. Lufting av tøy må ikke skje på søn-/helligdager.

- Utlufting fra leilighet må ikke skje mot trapperom og fugler skal ikke mates fra vindu/balkong.

- HOLD ORDEN på området rundt bygningene. Alle beboere har ansvar for at eiendommen og området ikke forringes eller ødelegges. Branntrapp/utgang må ikke benyttes til oppbevaring av esker, møbler, skohyller, fottøy og lignende.

- Det er ikke tillatt å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

- Beboerne bør delta i felles rengjørings- og ryddeaksjoner. Henstilling om dette skal komme fra styret.

- Biler skal parkeres på parkeringsplass i.h.t. tildeling og Nr-lapp legges i vindu frontrute.

- Er avfallsdunken full. Legg søppel i en av de andre dunkene.

- Inngangsdører til leilighetene må være merket med beboers navn.

- Alle har et felles ansvar for at disse reglene følges.

Styret Strandgaten Borettslag

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Al Strandgaten Borettslag

**Tidspunkt: Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00**

**Sted: Thon Hotell Harstad, se oppslagstavle i resepsjonen**

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. 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 Strandgaten 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.

06.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Al Strandgaten Borettslag

## Fullmakt - generalforsamling torsdag 19.03.2026

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 Strandgaten Borettslag torsdag 19.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

## Al Strandgaten Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00
Sted: Thon Hotell Harstad, se oppslagstavle i resepsjonen


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 styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

5 Økning av parkeringsleie

6 Elbil-ladere ved eventuelt salg

7 Bruk av kontorlokaler i oppgang A


# 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Forslag til vedtak:** xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** _____er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** _____ er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 06.03.2026

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

### 1.6 Valg av tellekorps

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

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

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

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 70 000

Varamedlem kr 1000 pr oppmøte

Styret foreslår å øke godtgjørelse til styret til kr 80 000

Begrunnelse:

Året 2025/2026 har bl.a. vært stor arbeidsmengde på styret.

-Elbil og installering av ladere. Innhente tilbud og skrive kontrakt

-Drenering mot nord og støttemur

-Følge opp forsikringssak og vannskader

-Innhente ny brøyteavtale.

Vaktmesteroppgaver

- skifte lyspærer i fellesareal

- skifte batteri i røykvarslere

- hjelpe beboere som har låst seg ute

- prøver å være tilstede for beboere som trenger hjelp

- befaringer ved skade på bygning

- dørlåser

-omrokkeringer av parkeringsplasser ved installering Elbil-ladere

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 80 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

## 4. VALG

Styreleder: Anita Molander (ikke på valg)

Nestleder: Kai Amundsen (på valg)

Styremedlem: Ole-Morten Jenssen (ikke på valg)

Varamedlem: Greta Stene. (på valg)

### 4.1 Flertallskrav

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

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

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

### 4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Kai Amundsen er på valg.

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

**Styrets innstilling:** Kai Amundsen foreslått valgt (er forespurt og takket ja)

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

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

**Styrets innstilling:** Greta Stene forslåes for gjenvalg 1 år

## 5. Økning av parkeringsleie

Totale brøyteutgifter sesongen 2025/2026: kr 70 000.

23 parkeringsplasser ved økning utgjør: kr 55 200

Styret foreslår økning av parkeringsleie fra kr 150 til kr 200.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak:

Parkeringsleien øker til kr 200 fra 1. april 2026

## 6. Elbil-ladere ved eventuelt salg

Beboere med parkeringsplass for elbil-lader har sjøl bekostet lader.

Ved salg av leilighet:

To alternativer:

- Bekoste nedkopling og ta med lader

- Kan evt. selges ny bruker av parkeringsplass for Elbil.

Hvis ingen venter på Elbil-plass kan borettslaget kjøpe lader i påvente av ny bruker.

Forslag til kjøpspris vil være 10 % avskriving pr år.

Forutsetter at lader er i orden.

## 7. Bruk av kontorlokaler i oppgang A

Lokalet har stått tomt i mange år. Foreslåes brukt til "trimrom".

Ingen oppussing, ingen kjøp av utstyr. Kun bruk av lokalet.

Prøver å legge til rette for fysisk aktivitet for beboere. Er det noen som har utstyr kan det settes i lokalet til benyttelse for alle.

All trening på egen risiko og ansvar.



# Årsmelding 2025 for Al Strandgaten Borettslag

## Generelle opplysninger

Al Strandgaten Borettslag, org.nr.950458151, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 35 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588854. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

## Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 392 459.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 107 593.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 480 281.

I tillegg har boligselskapet kr 613 346 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Anita Molander
Nestleder, Kai Amundsen
Styremedlem, Ole Morten Jenssen
Revisor, Svein Mikael Gregussen
Varamedlem, Greta Stene

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter hvor 28 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- Dugnad - rydding/kosting i mai måned

- Belysning fellesområde. Skifter ut til ledlys-pærer etter hvert som de gamle lysrørene slutter å virke.

- Certego har skiftet batteri i samtlige postkasser. September 2025.

- Elbil-ladere på plass. Elektrofirmaet HITT har installert og klargjort for 9 plasser. I dag

er det 5

som er i bruk. Den sjette tas i bruk i mai 2026.

- Ladeselskap Laddel tar seg av all fakturering.

- Innhentet ny brøytekontrakt med Trondenes Maskin pålydende kr. 70.000 pr sesong

- Deltakelse på møter i storkundeforum

- oppfølging vedlikehold bygningsmasse

## Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- dugnad i mai. Rydding/spyling og kosting.

- følge opp Certego med skifting batteri i inngangsdørene

- følge opp vannlekkasje i oppgang A(takutstikk). Må gjøres når det blir vår og fritt for snø på tak .

- jobbe videre med vanlig drift og vedlikehold.

- ingen planer om større prosjekter i 2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026



| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 2 525 766 | 2 526 412 | 2 390 687 | 2 561 253 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 144 000 | 144 000 | 36 000 | 149 040 |
| Sum inntekter | | 2 669 766 | 2 670 412 | 2 426 687 | 2 710 293 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 3 | 4 512 | 3 557 | 3 557 | 4 842 |
| Styrehonorar | 4 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 12 100 | 12 128 | 11 500 | 12 524 |
| Forretningsførerhonorar | | 104 616 | 105 000 | 104 616 | 108 801 |
| Konsulenttjenester | 6 | 3 980 | 10 000 | 6 300 | 7 500 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 7 | 66 262 | 150 000 | 111 037 | 72 000 |
| Annet vedlikehold | 8 | 123 381 | 117 678 | 118 223 | 127 353 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 9 | 5 438 | 21 800 | 21 746 | 22 000 |
| Kostnader TV/Internett | | 246 888 | 219 888 | 219 889 | 252 288 |
| Forsikringsskader | | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| Forsikring | 10 | 177 300 | 177 278 | 147 743 | 196 003 |
| Kontingenter | | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 11 | 699 586 | 641 112 | 634 161 | 711 970 |
| Energi og brensel | 12 | 32 981 | 35 028 | 38 992 | 32 114 |
| Andre driftskostnader | 13 | 6 743 | 6 000 | 5 723 | 6 725 |
| Tap på krav | | -13 558 | 0 | 0 | 0 |
| Sum kostnader | | 1 550 729 | 1 579 969 | 1 513 987 | 1 634 620 |
| Driftsresultat | | 1 119 037 | 1 090 443 | 912 700 | 1 075 673 |
| Finansinntekter/finanskostnader | | | | | |
| Finansinntekter | 14 | 31 960 | 23 123 | 38 111 | 30 000 |
| Finanskostnader | 15 | 758 546 | 781 382 | 795 638 | 695 773 |
| Resultat finansposter | | -726 586 | -758 259 | -757 527 | -665 773 |
| Ordinært resultat før skatt | | 392 450 | 332 184 | 155 172 | 409 900 |
| Årets resultat | | 392 450 | 332 184 | 155 172 | 409 900 |
| Disponeringer: | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 392 450 | 0 | 155 172 | 0 |
| Sum disponeringer | | 392 450 | 0 | 155 172 | 0 |
| Disponible midler | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 372 688 | 372 688 | 520 353 | 480 281 |
| Periodens resultat | | 392 450 | 332 184 | 155 172 | 409 900 |
| Avdrag på lån | | -305 150 | -298 742 | -281 221 | -336 681 |
| Innskudd øremerkede midler | | -20 710 | 0 | -21 616 | 0 |
| Uttak øremerkede midler | | 41 003 | 0 | 0 | 0 |
| Endring i disponible midler | | 107 593 | 33 442 | -147 665 | 73 219 |
| Sum disponible midler | | 480 281 | 406 130 | 372 688 | 553 500 |

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige anleggsmidler | | | |
| Bygninger | 16, 20 | 2 249 422 | 2 249 422 |
| Sum varige anleggsmidler | | 2 249 422 | 2 249 422 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 17 | 613 346 | 633 639 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 613 346 | 633 639 |
| Sum anleggsmidler | | 2 862 768 | 2 883 061 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varebeholdning | | | |
| Fordringer | | | |
| Utestående felleskostnader | | 13 119 | 52 798 |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 137 811 | 109 944 |
| Avsetning tap på fordringer | | 0 | -13 558 |
| Sum fordringer | | 150 930 | 149 184 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 354 888 | 311 887 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 354 888 | 311 887 |
| Sum omløpsmidler | | 505 817 | 461 070 |
| SUM EIENDELER | | 3 368 585 | 3 344 131 |





| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 3 700 | 3 700 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | -10 960 270 | -11 115 442 |
| Årets endringer i egenkapital | | 392 450 | 155 172 |
| Sum egenkapital 31.12 | 18 | -10 564 119 | -10 956 570 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 20, 21 | 13 645 670 | 13 950 820 |
| Borettsinnskudd | 19, 20 | 261 200 | 261 200 |
| Depositum | | 300 | 300 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 907 170 | 14 212 320 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 233 | 25 922 |
| Leverandørgjeld | | 849 | 18 437 |
| Skyldig off. myndigheter | | 5 | 1 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 96 | 0 |
| Påløpte renter | | 3 851 | 4 308 |
| Påløpte avdrag | 20, 21 | 1 768 | 1 565 |
| Påløpte kostnader | | 3 613 | 2 737 |
| Gjeld finansieringsforetak | | 13 119 | 35 411 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 534 | 88 380 |
| Sum gjeld | | 13 932 705 | 14 300 701 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 368 585 | 3 344 131 |

31.03.26
Al Strandgaten Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

| Anita Molander | Kai Amundsen | Ole Morten Jenssen |
|---|---|---|
| Styreleder | Nestleder | 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.





Al Strandgaten Borettslag - noter

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Grunnleie | 1 100 616 | 1 100 650 | 996 602 | 1 144 869 |
| Parkeringsleie | 45 150 | 39 650 | 39 150 | 45 540 |
| Inntekter trappevask | 48 300 | 48 300 | 48 300 | 48 300 |
| Garasjeleie | 36 000 | 36 000 | 36 000 | 36 000 |
| Renter lån | 781 428 | 781 382 | 765 019 | 695 775 |
| TV - Internett | 213 780 | 219 888 | 212 975 | 252 288 |
| Avdrag lån | 298 692 | 298 742 | 290 841 | 336 681 |
| Leie av bod | 1 800 | 1 800 | 1 800 | 1 800 |
| Sum | 2 525 766 | 2 526 412 | 2 390 687 | 2 561 253 |

Borettslaget består av 35 andeler.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter utleie | 144 000 | 144 000 | 36 000 | 149 040 |
| Sum | 144 000 | 144 000 | 36 000 | 149 040 |

## Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 800 | 0 | 0 | 1 000 |
| Påløpte feriepenger | 96 | 0 | 0 | 216 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 611 | 3 557 | 3 557 | 3 621 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Sum | 4 512 | 3 557 | 3 557 | 4 842 |

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

## Note 4 - Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Sum | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Al Strandgaten Borettslag - noter

## Note 5 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 12 100 | 12 128 | 11 500 | 12 524 |
| Sum | 12 100 | 12 128 | 11 500 | 12 524 |

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

## Note 6 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for økonomisk rådgivning | 3 980 | 0 | 0 | 4 000 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 10 000 | 6 300 | 3 500 |
| Sum | 3 980 | 10 000 | 6 300 | 7 500 |

Teknisk rådgivning gjelder prosjekt bytting av leilighetsdør, levert av Bonord.

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | 66 262 | 150 000 | 59 060 | 50 000 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS | 0 | 0 | 8 313 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold elektro | 0 | 0 | 31 983 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold ventilasjon | 0 | 0 | 11 681 | 12 000 |
| Sum | 66 262 | 150 000 | 111 037 | 72 000 |

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

## Note 8 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renhold | 64 567 | 67 678 | 60 416 | 65 460 |
| Sommer- og vintervedlikehold | 58 814 | 50 000 | 45 307 | 46 893 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0 | 0 | 12 500 | 15 000 |
| Sum | 123 381 | 117 678 | 118 223 | 127 353 |

## Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Diverse serviceavtaler | 5 438 | 21 800 | 21 746 | 22 000 |
| Sum | 5 438 | 21 800 | 21 746 | 22 000 |





Al Strandgaten Borettslag - noter

## Note 10 - Forsikring

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 174 774 | 174 778 | 145 284 | 193 477 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 526 | 2 500 | 2 459 | 2 526 |
| Sum | 177 300 | 177 278 | 147 743 | 196 003 |

## Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 534 354 | 489 000 | 488 599 | 566 409 |
| Eiendoms- og festeavgift | 165 232 | 152 112 | 145 561 | 145 561 |
| Sum | 699 586 | 641 112 | 634 161 | 711 970 |

## Note 12 - Energi og brensel

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 32 981 | 35 028 | 38 992 | 32 114 |
| Sum | 32 981 | 35 028 | 38 992 | 32 114 |

## Note 13 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy | 0 | 1 000 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 839 | 2 000 | 1 868 | 1 200 |
| Kontorrekvisita | 349 | 1 200 | 0 | 0 |
| Kurs, reiser, møter | 1 790 | 0 | 0 | 2 000 |
| Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | 11 | 0 | 0 | 20 |
| Fast bilgodtgj oppgavepliktig | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Bank og kortgebyrer | 1 875 | 1 800 | 1 980 | 1 500 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 1 875 | 2 000 |
| Sum | 6 743 | 6 000 | 5 723 | 6 725 |

## Note 14 - Finansinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 31 960 | 23 123 | 38 111 | 30 000 |
| Sum | 31 960 | 23 123 | 38 111 | 30 000 |

Al Strandgaten Borettslag - noter

## Note 15 - Finanskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 758 546 | 781 382 | 795 638 | 695 773 |
| Sum | 758 546 | 781 382 | 795 638 | 695 773 |

## Note 16 - Bygninger

| | Kostpris opprinnelig | Parkeringsplasser | Kabel-TV | Døråpner |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 975 679 | 17 387 | 99 044 | 157 312 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 975 679 | 17 387 | 99 044 | 157 312 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 975 679 | 17 387 | 99 044 | 157 312 |
| Anskaffelsesår : | 1965 | 2001 | 2005 | 2008 |
| 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 17 - Øremerkede midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Saldo pr. 01.01 | 633 639 | 612 022 |
| Innskudd | 20 710 | 21 616 |
| Uttak | -41 003 | 0 |
| Sum | 613 346 | 633 639 |

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Note 18 - Egenkapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 3 700 | 3 700 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01. | -10 960 270 | -11 115 442 |
| Årets endringer i egenkapital | 392 450 | 155 172 |
| Sum egenkapital pr. 31.12. | -10 564 119 | -10 956 570 |

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.





Al Strandgaten Borettslag - noter

## Note 19 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 261 200 | 261 200 |
| Sum | 261 200 | 261 200 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 20 - Pantestillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 13 908 638 | 14 213 585 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 2 249 422 | 2 249 422 |

## Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

Dette betyr at andelseier ikke kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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

| | |
|---|---|
| Kreditor: | DnB Bank ASA |
| Formål: | Renovering |
| Lånenummer: | 12136132731 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 |
| Rentesats: | 5.15 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2048 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 16 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 13 952 385 |
| Avdrag i perioden: | 304 947 |
| Lånesaldo 31.12: | 13 647 438 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 11 775 447 |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136132731 | 3 | 505 410 | 1 516 230 |
| | 3 | 483 599 | 1 450 797 |
| | 2 | 468 944 | 937 888 |
| | 4 | 445 088 | 1 780 352 |
| | 1 | 407 600 | 407 600 |
| | 6 | 384 766 | 2 308 596 |
| | 12 | 338 417 | 4 061 004 |

Al Strandgaten Borettslag - noter

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 3 | 307 063 | 921 189 |
| | 1 | 263 781 | 263 781 |





Resultat og balanse med noter for Al Strandgaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Al Strandgaten Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Anita Molander (sign.) | 08.03.2026 |
| Styremedlem | Kai Amundsen (sign.) | 05.03.2026 |
| Styremedlem | Ole Morten Jenssen (sign.) | 06.03.2026 |

**Svein M. Gregussen**
STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD

Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

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

Til generalforsamlingen i
AL Strandgaten Borettslag
9404 Harstad

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Strandgaten Borettslag som viser et overskudd på kr. 392.450. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Harstad, den 9. mars 2026

Svein Gregussen
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Al Strandgaten Borettslag torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Thon Hotell Harstad, se oppslagstavle i resepsjonen.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**

10 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
9 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**

Anita Molander er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**

Kai Amundsen er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**

Lise-Karin Fjærli 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 06.03.2026

**Vedtak:**

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

_____ og _____ er valgt til tellekorps.



### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Vedtak:**

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 70 000

Varamedlem kr 1000 pr oppmøte

Styret foreslår å øke godtgjørelse til styret til kr 80 000

Begrunnelse:

Året 2025/2026 har bl.a. vært stor arbeidsmengde på styret.

-Elbil og installering av ladere. Innhente tilbud og skrive kontrakt

-Drenering mot nord og støttemur

-Følge opp forsikringssak og vannskader

-Innhente ny brøyteavtale.

Vaktmesteroppgaver

- skifte lyspærer i fellesareal

- skifte batteri i røykvarslere

- hjelpe beboere som har låst seg ute

- prøver å være tilstede for beboere som trenger hjelp

- befaringer ved skade på bygning

- dørlåser

-omrokkeringer av parkeringsplasser ved installering Elbil-ladere

**Vedtak:**
Styrehonoraret fastsettes til kr 80 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

Enstemmig vedtatt.

## 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 styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Kai Amundsen er på valg.

**Vedtak:**
Kai Amundsen valgt til styremedlem for 2 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

**Vedtak:**
Greta Stene valgt til varamedlem for ett år.

## 5. Økning av parkeringsleie

Totale brøyteutgifter sesongen 2025/2026: kr 70 000.

23 parkeringsplasser ved økning utgjør: kr 55 200

Styret foreslår økning av parkeringsleie fra kr 150 til kr 200.

**Vedtak:**
Forslag til vedtak:

Parkeringsleien øker til kr 200 fra 1. april 2026

Enstemmig vedtatt.

## 6. Elbil-ladere ved eventuelt salg

Beboere med parkeringsplass for elbil-lader har sjøl bekostet lader.

Ved salg av leilighet:

To alternativer:

- Bekoste nedkopling og ta med lader

- Kan evt. selges ny bruker av parkeringsplass for Elbil.

Hvis ingen venter på Elbil-plass kan borettslaget kjøpe lader i påvente av ny bruker.

Forslag til kjøpspris vil være 10 % avskriving pr år.

Forutsetter at lader er i orden.

**Vedtak:**
Ved salg kontakt styret.

-ønsker å ta med lader: ta kontakt med Hitt elektro for nedkobling etter kontakt med styret.

-hvis det er kø for å få elbil-plasser kan det taes direkte kontakt med første i køa. Kontakt styret for kontaktinformasjon.

-hvis det ikke er kø, kan borettslaget kjøpe lader for videresalg. Kjøpesum er 10% årlig avskrivning. Forutsetter at lader er ok.

-parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg, her må hver enkelt søke styret for å få tildelt plass . Gjelder både elbil-parkering og vanlig parkering.

## 7. Bruk av kontorlokaler i oppgang A

Lokalet har stått tomt i mange år. Foreslåes brukt til "trimrom".

Ingen oppussing, ingen kjøp av utstyr. Kun bruk av lokalet.

Prøver å legge til rette for fysisk aktivitet for beboere. Er det noen som har utstyr kan det settes i lokalet til benyttelse for alle.

All trening på egen risiko og ansvar.

**Vedtak:**
Lokalet kan brukes til trim/aktivitet/møter.

Det vil bli satt opp en nøkkelboks med kode ved inngangsdøra til lokalet. Lokalet ligger i

oppgang A.

Brukere holder lokalet rent og ryddig etter seg.





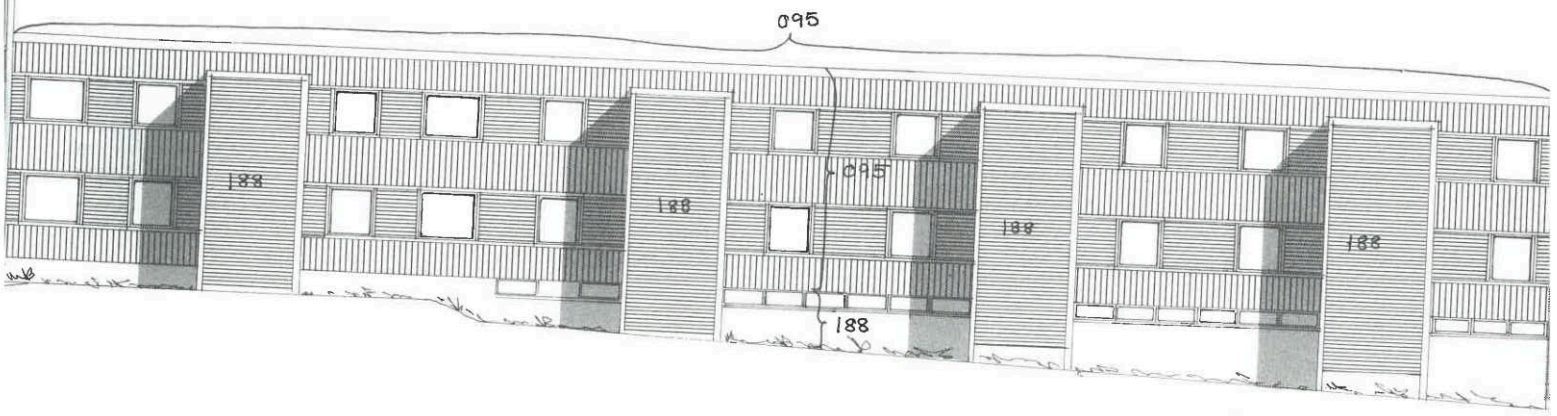
Protokoll for Al Strandgaten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anita Molander (sign.) | 23.03.2026 |
| Sekretær | Kai Amundsen (sign.) | 23.03.2026 |
| Protokollvitne | Lise-Karin Fjærli (sign.) | 23.03.2026 |

FASADE VEST

VINDUER: ANTIK-HVIT



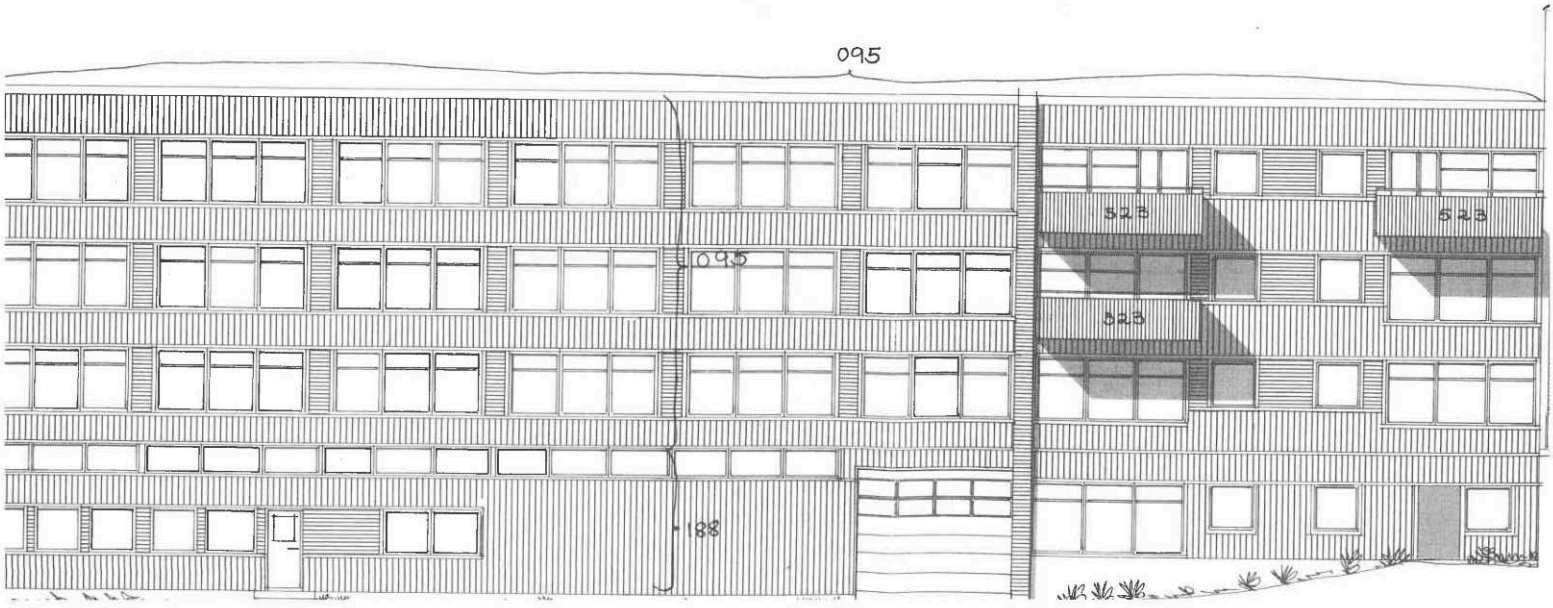

095

188

523



FASADE ÖST



STRANDGATEN
1
2
HARSTAD BOLIGBYGGELAG
DATO 31.1.1963
MÅL 1:200
TEGN NR.
HYBELHUS
STRANDGATEN 32. - HARSTAD
PLAN AV 2. og 3. ETASJE
138.003
JOHN BJØRNOVE OG GUNNAR LUND
ARKITEKTER MNAL - HARSTAD

VEDLEGG E1


Norconsult
F
E
D
C
B
A
april 7, 2016
Harstad | Strandgata 32-36
A
01




ambita

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 61, Bruksnr 377 | **Kommune:** | 5503 | Harstad |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Strandgata 32 A, gatenr 1142 9404 Harstad | **Grunnkrets:** | 401 | Sentrum syd |
| | | **Valgkrets:** | 1 | Harstad sentrum |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 11020301 | Harstad |
| | | **Tettsted:** | 8003 | Harstad |
| Veiadresse: | Strandgata 32 B, gatenr 1142 9404 Harstad | | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | | |
| Veiadresse: | Strandgata 32 C, gatenr 1142 9404 Harstad | | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | | |
| Veiadresse: | Strandgata 32 D, gatenr 1142 9404 Harstad | | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | | |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 15.02.1922 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 236,1 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.04.2026 12:05 – Sist oppdatert 09.04.2026 12:05
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.







**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning:<br>Matrikkelført: | 01.01.2024<br>01.01.2024 | Mottaker | 5503/61/377 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning:<br>Matrikkelført: | 01.01.2020<br>01.01.2020 | Mottaker | 5503/61/377 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning:<br>Matrikkelført: | 29.12.2012<br>29.12.2012 | Mottaker | 5503/61/377 | 0,0 |
| Nymatrikulering | Forretning:<br>Matrikkelført: | 15.02.1922 | Mottaker | 5503/61/377 | 1 288,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Strandgata 32 A | H0101 | Bolig | 68,0 | | | | |
| Strandgata 32 A | H0102 | Bolig | 68,0 | | | | |
| Strandgata 32 A | H0201 | Bolig | 68,0 | | | | |
| Strandgata 32 A | H0202 | Bolig | 68,0 | | | | |
| Strandgata 32 A | H0301 | Bolig | 68,0 | | | | |
| Strandgata 32 A | H0302 | Bolig | 68,0 | | | | |
| Strandgata 32 B | H0101 | Bolig | 23,0 | | | | |
| Strandgata 32 B | H0102 | Bolig | 23,0 | | | | |
| Strandgata 32 B | H0201 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 B | H0202 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 B | H0301 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 B | H0302 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 C | H0101 | Bolig | 23,0 | | | | |
| Strandgata 32 C | H0102 | Bolig | 23,0 | | | | |
| Strandgata 32 C | H0201 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 C | H0202 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 C | H0301 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 C | H0302 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 D | H0101 | Bolig | 23,0 | | | | |
| Strandgata 32 D | H0102 | Bolig | 23,0 | | | | |
| Strandgata 32 D | H0201 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 D | H0202 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 D | H0301 | Bolig | 49,0 | | | | |
| Strandgata 32 D | H0302 | Bolig | 49,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Industri | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 290,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 410,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 1 700,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.07.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 24 |
| Bygningsnr: | 12469322 | | | Antall etasjer: | 4 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 410,0 | 410,0 | | | |
| H01 | 8 | 430,0 | | 430,0 | | | |
| H02 | 8 | 430,0 | | 430,0 | | | |
| H03 | 8 | 430,0 | | 430,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Ombygging

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Strandgata 32 D | H0101 | Bolig | 39,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Strandgata 32 D | H0102 | Bolig | -23,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Industri | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Igangsettingstillatelse | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 17.10.2013 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr / løpenr: | 12469322 / 1 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**







Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Salimi Parviz | 250669 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

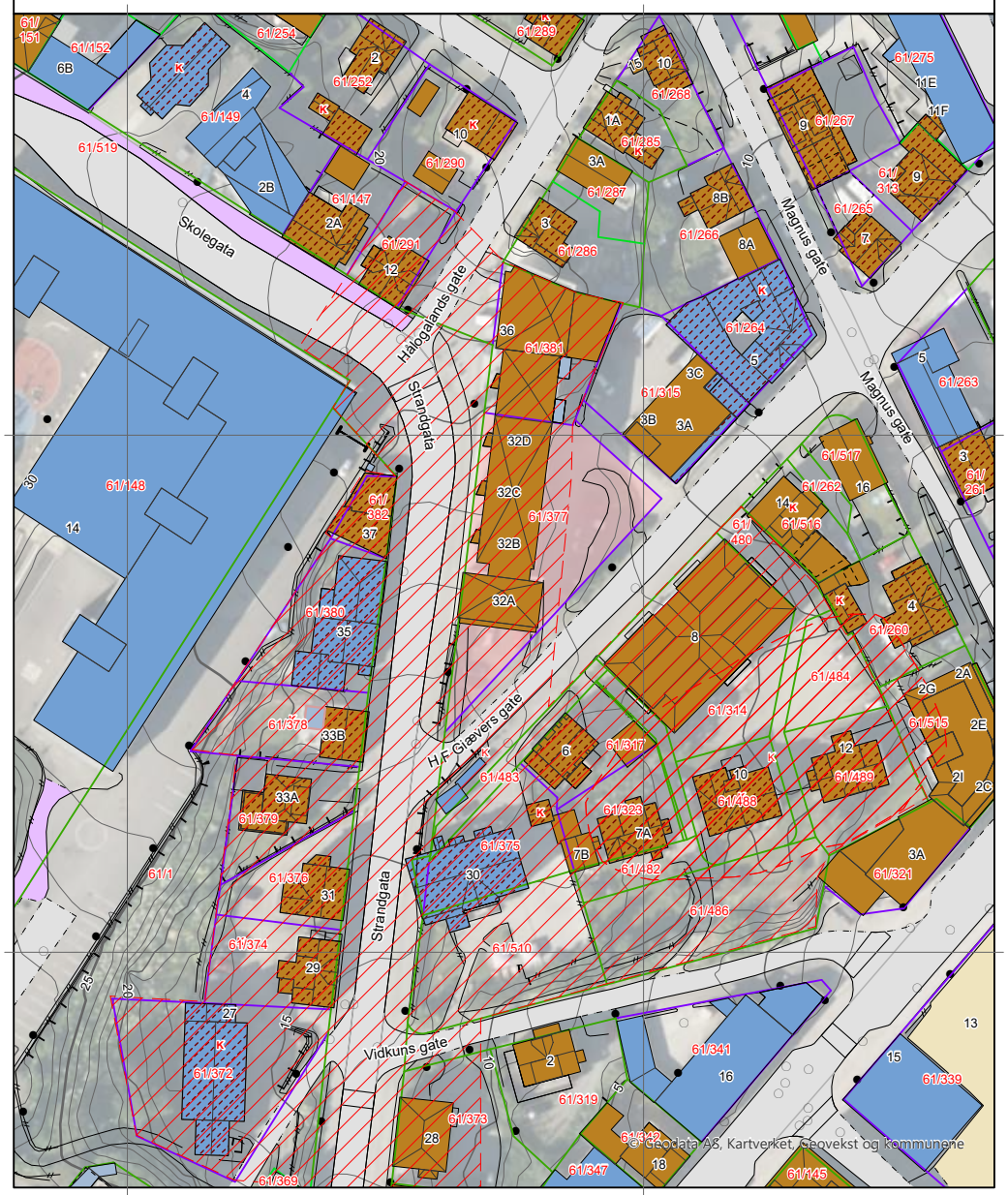
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/377/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026




0 25 50 m

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

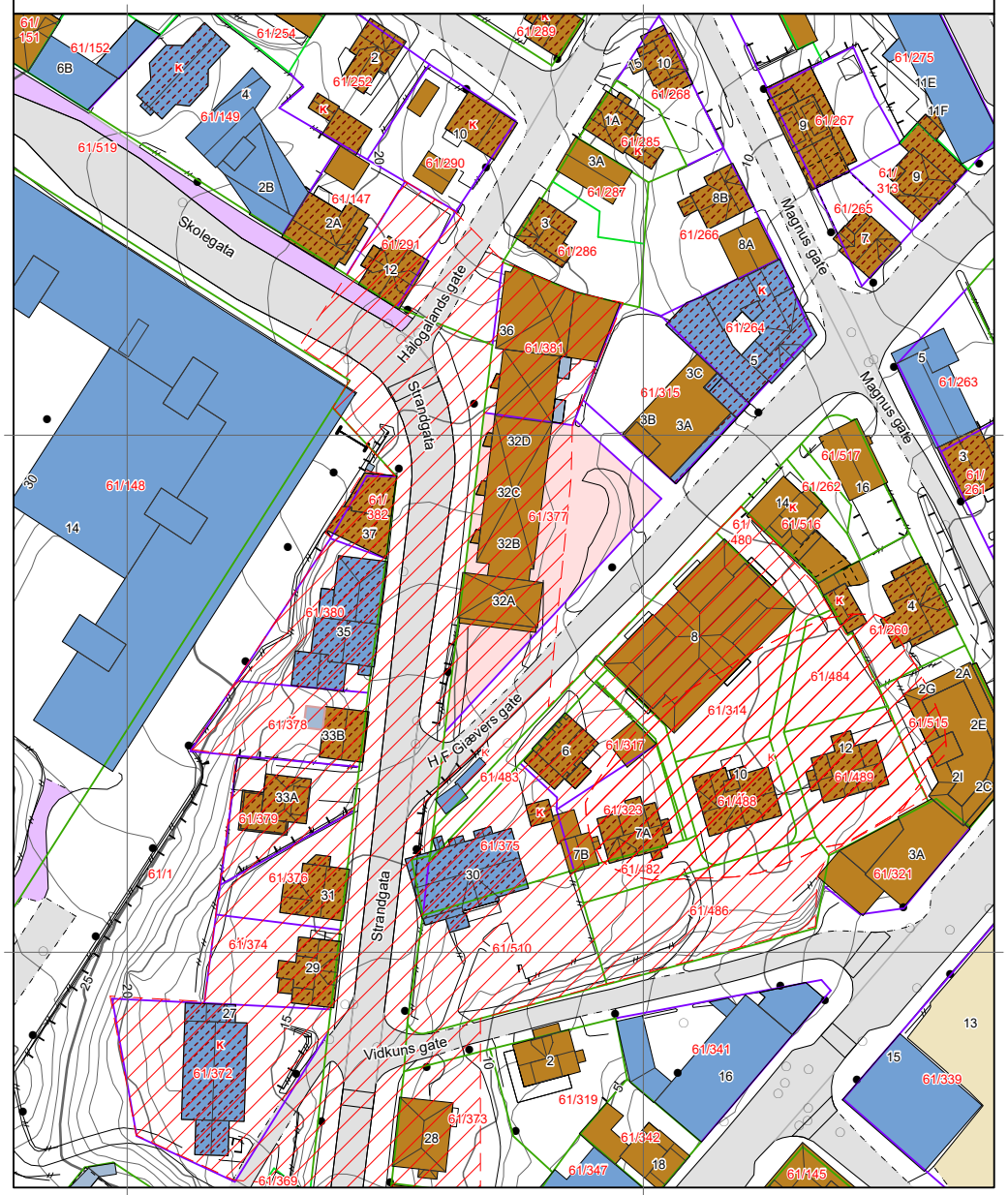
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/377/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

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

**Eiendomsgrenser**

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

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

**Høydekurver**

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

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

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

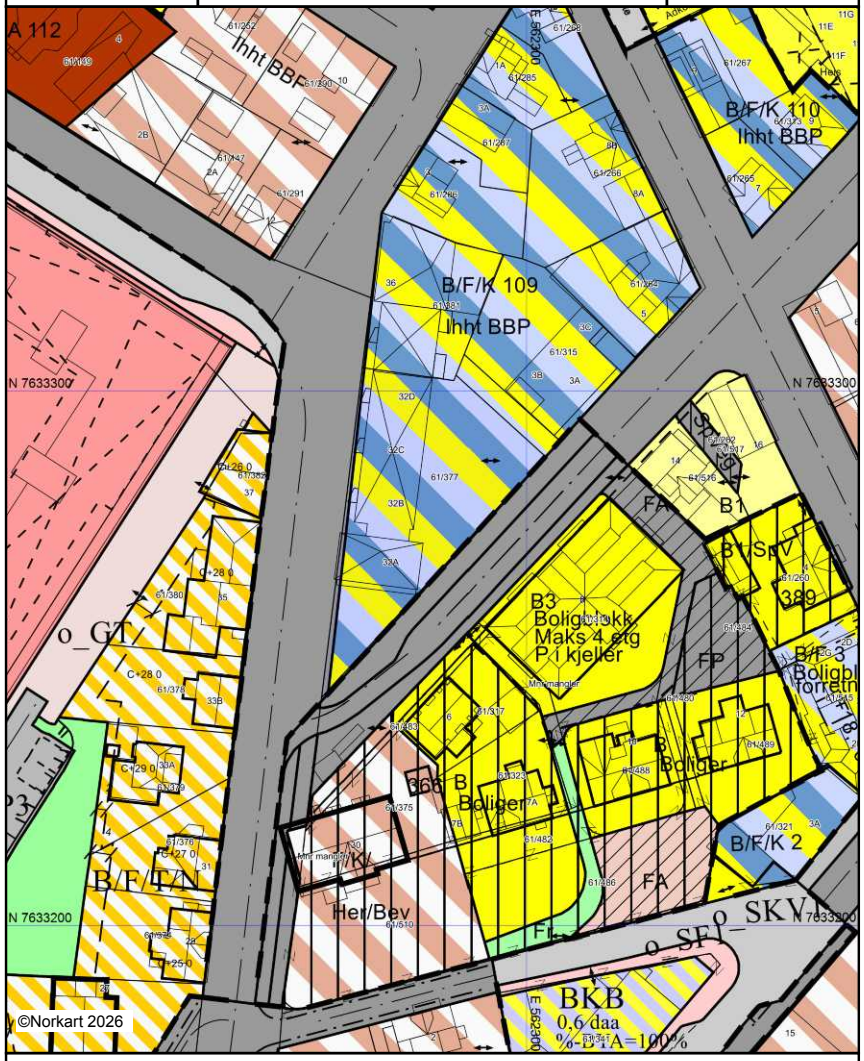
# Reguleringsplankart

Harstad kommune

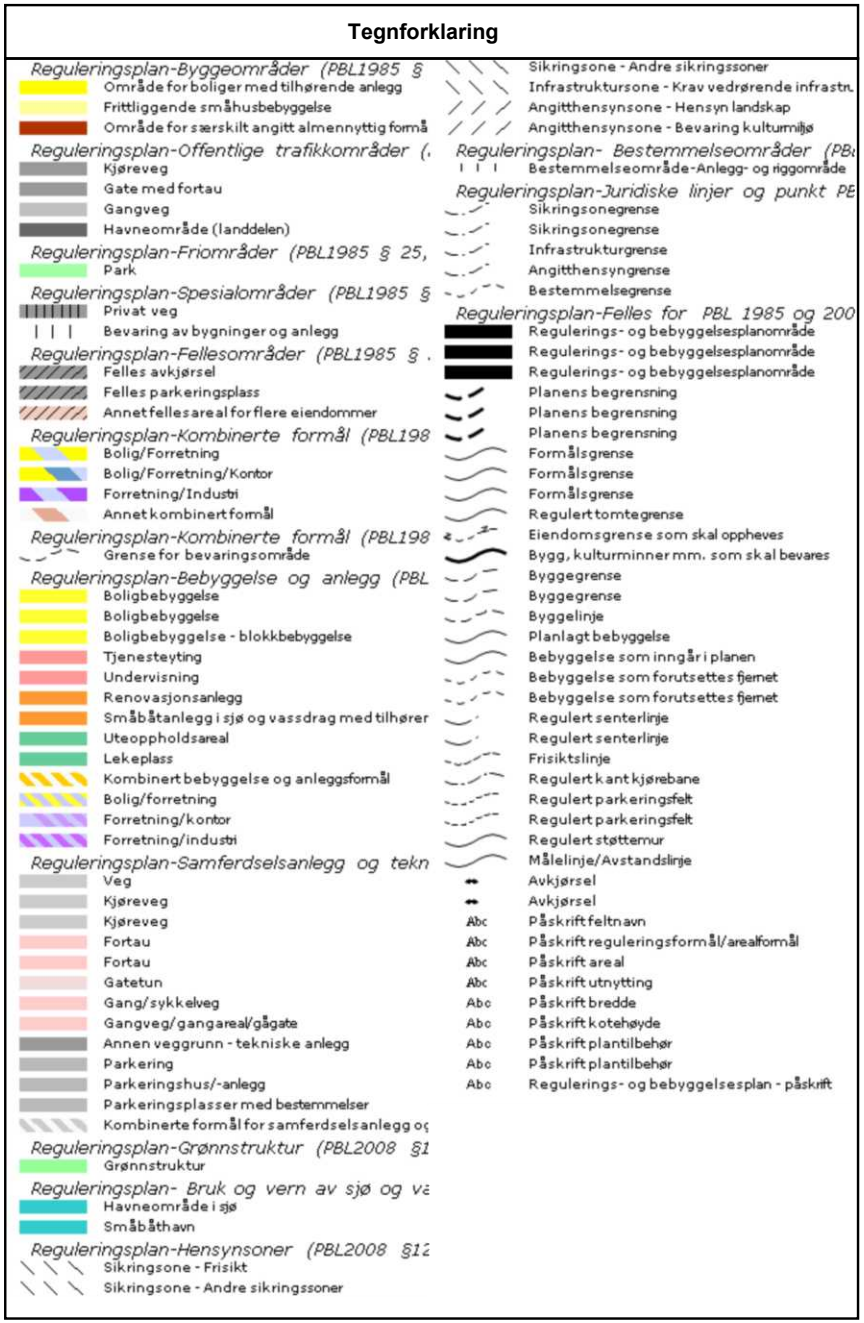
Eiendom: 61/377
Adresse: Strandgata 32B
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4475/79
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 15:35


Stempelm. kr. 65,-

Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 4475 1' 64
9/12
Trondenes sorenskriverembete

# FESTEKONTRAKT

Under henvisning til formannskapsvedtak av 6. mars 1964 bortfester Harstad kommune til A/L Strandgata Borettslag tomt nr. 36 til Strandgaten, som ved oppmålingsforretning av 3. september 1949 har et areal på 514 m2.

Festeavtalen til A/L Strandgata Borettslag skjer nå på følgende vilkår :

1. Tomten tiltredes av festeren 1. april 1964.
2. Etter de foreliggende omstendigheter betales ikke innfestningssum.
3. Festeren betaler en årlig avgift av kr. 260,-.
4. Leieavgiften betales ukrevd uten løpedager etterskottsvis for hvert år innen 31. desember til Harstad kommune eller senere eier av tomten. Etter forfall betales årlig rente av inntil 6 - seks - prosent pr. år. For 1964 blir leieavgiften forholdsvis.
5. Leietiden er fra 1. april 1964 til 1. april 2062, så framt festet ikke tidligere er forbrudt derved at festeavgiften uteblir så lenge som 3 - tre - måneder etter forfall eller at grunnen benyttes i strid med de opprinnelige av festeren angivne øyemed. I hvilke som helst tilfelle av disse, faller tomten tilbake til grunneieren og ryddiggjørelse kan da skje uten lovmål og dom.
6. Tomten skal benyttes til oppføring av boligbygg som inneholder leiligheter og det er kommunens forutsetning at det planlagte bygg skal være ferdig innen utgangen av 1965. I motsatt fall faller tomten tilbake til grunneieren og kan helt eller delvis bortfestes på ny uten at festeren fritaes for å utrede forfallen festeavgift.
7. For skyldig festeavgift forbeholder grunneieren seg 1. prioritets panterett i tomten og i de på samme tid til enhver tid forefinnendes bygninger og anlegg.
8. Framleie av tomten eller overdragelse av denne kan ikke finne sted uten formannskapets samtykke.
9. Festeren betaler den til enhver tid på tomten utliknede eiendomsskatt.
10. Leieavgiften, som foran nevnt under punkt 3, kan reguleres hvert 10. år etter begjæring av partene, alt etter som prisnivået svinger.
11. Avståes tomten i medhold av lovgivningen for det hele eller for en del til Harstad kommune, tilkommer det festeren, dersom tomten etter den avståendes del av samme er ubebygd og ikke benyttet til det angivne øyemed, bare erstatning ved et forholdsvis avslag i festeavgiften.
12. Tomten skal gies en smakfull og rasjonell utførelse og må kunne sees i sammenheng med reguleringen av det øvrige kvartal. Det planlagte bygg reises etter tegninger som forelegges formannskapet.

13. Omkostningene ved denne kontrakts stempling og tinglysing bæres av festeren.
14. Så lenge der hviler lån av Den Norske Stats Husbank på eiendommen, kan festekontrakten ikke utløpe før lånetiden går ut. Videre kan tomten ikke forlanges ryddet og festeavgift ikke forhøyes uten bankens samtykke. Videre skal Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeldighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
Så lenge Husbankån hviler på eiendommen, har grunneieren prioritet for forfallen festeavgift for ett år uten retten til framtidig festeavgift.
15. Denne kontrakt utferdiges i 2 - to - eksemplarer, hvorav utleier og fester får hver sitt.

Harstad, den 8. desember 1964.

Som uteleier:
Harstad kommune

Freder Frederiksen
Fung. ordfører

Som fester:
A/L Strangata Borettslag

Magne Jønsson
Formann

ORDFØREREN I HARSTAD





Stempelm. kr. 200.-

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1598 1963.
5/6
Trondenes sorenskriverembete

# F E S T E K O N T R A K T

Under henvisning til formannskapsvedtak av 4 april 1963 bortfester Harstad kommune til Harstad Boligbyggelag tomt nr 32 til Strandgaten, som ved oppmålingsforretning av 3 september 1949 har et areal på 1288 $m^2$.
Avtalen skjer på følgende vilkår :

1. Tomten tiltredes av festeren 1 april 1963.
2. Festeren betaler inn innfestningssum på kr 5.000,-, som skal være innbetalt til kommunen innen 1 juli 1963.
3. Festeren betaler en årlig avgift av kr 600,-.
4. Leieavgiften betales ukrevd uten løpedager etterskottsvis for hvert år innen 31 desember til Harstad kommune eller senere eier av tomten. Etter forfall betales lovlig rente av inntil 6 - seks - prosent pr år. For 1963 blir leieavgiften kr 450,-.
5. Leietiden er fra 1 april 1963 til 1 paril 2062, såframt festet ikke tidligere er forbrutt derved at festeavgiften uteblir så lenge som 3 - tre - måneder etter forfall, eller derved at innfestningsavgiften ikke er betalt innen den forutsatte tid eller at grunnen benyttes i strid med de opprinnelige av festeren angivende øyemed. I hvilke som helst tilfelle av disse faller tomten tilbake til grunneieren og ryddiggjørelse kan da skje uten lovmål og dom.
6. Tomten skal benyttes til oppføring av boligbygg som inneholder 12 enkeltleiligheter, 6 dobbeltleiligheter, 6 hybler samt underetasje som kan benyttes til lager o.l.

   For skyldig festeavgift forbeholder grunneieren seg 1. prioritets panterett i tomten og i de på samme til en hver tid forefinnendes bygninger og anlegg.
7. Det er kommunens forutsetning at planlagte hybelbygg skal være ferdig innen utgangen av 1964. I motsatt fall faller tomten tilbake til grunneieren og kan helt eller delvis bortfestes på ny uten at festeren fritas for å utrede forfallen innfestningssum og festeavgift.
8. Festeren sørger for fjerning av de nåværende bygninger på tomten uten utgift for kommunen. Når det gjelder den såkalte bakeribygning forutsettes at der tas hensyn til bortflyttingen av de familier som bor der.

9. Framleie av tomten eller overdragelse av den kan ikke finne sted uten formannskapets samtykke.

10. Festeren betaler den til enhver tid på tomten utliknede eiendomsskatt.

11. Leieavgiften, som foran nevnt under punkt 3, kan reguleres hvert tiende år etter begjæring av partene, alt etter som prisnivået svinger.

12. Avstås tomten i medhold av lovgivningen for det hele eller for en del til Harstad kommune, tilkommer det festeren, dersom tomten etter den avståendes del av samme er ubebygd og ikke benyttet til angivende øyemed, bare erstatning ved et forholdsvis avslag i festeavgiften.

13. Tomten skal gis en smakfull og rasjonell utførelse og må kunne sees i sammenheng med reguleringen av de øvrige kvartal. Det planlagte bygg reises etter de tegninger som er utarbeid og som er forelagt formannskapet.

14. Omkostningene ved denne kontrakts stempling og tinglysing bæres av festeren.

15. Så lenge der hviler lån av Den Norske Stats Husbank på eiendommen, kan festekontrakten ikke utløpe før lånetiden går ut. Videre kan tomten ikke forlanges ryddet og festeavgift ikke forhøyes uten bankens samtykke.
Vider skal Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
Så lenge Husbanklån hviler på eiendommen har grunneieren prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.

16. Denne kontrakt utferdiges i 2 - to - eksemplarer, hvor av utleier og fester for hver sitt.

Harstad, den 24 mai 1963.

Som utleier :
Harstad kommune

Bjørn Johannessen
Ordfører

Som fester :
Harstad Boligbyggelag

Magne Jønsson
Formann

ORDFØREREN I HARSTAD



# STRANDGATA 32B

## Nabolaget Harstad sentrum syd - vurdert av 37 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

### OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Scandic Harstad**<br>Linje FB81 | **1 min**<br>0.3 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | **45 min** |

### SKOLER

| | |
|---|---|
| **Harstad skole (1-7 kl.)**<br>352 elever, 22 klasser | **7 min**<br>0.5 km |
| **Bergseng skole (1-7 kl.)**<br>271 elever, 15 klasser | **5 min**<br>2.1 km |
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)**<br>323 elever, 17 klasser | **5 min**<br>2.4 km |
| **Hagebyen skole (8-10 kl.)**<br>289 elever, 21 klasser | **20 min**<br>1.5 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>319 elever, 26 klasser | **5 min**<br>2.3 km |
| **Heggen videregående skole**<br>480 elever, 18 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Stangnes Rå videregående skole**<br>600 elever, 40 klasser | **11 min**<br>5.2 km |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

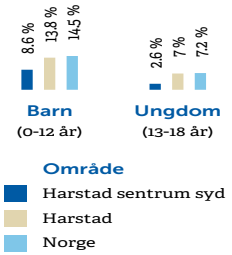
| | |
|---|---|
| **Kople Scandic Harstad** | **1 min** |
| **Thon Hotel Harstad** | **5 min** |

### OPPLEVD
Veldig tryg

### KVALITET
Bra 71/100

### NABOSKA
Høflige 64/

### ALDERSFORDE




### BARNEHAGER

**Nordhusan barnehag**
44 barn

**Nordhusan barnehag**
44 barn

**Heggen barnehager**
60 barn

### DAGLIGVARE

**Bunnpris Havnegata**
Post i butikk, søndags

**Coop Extra Sama**
PostNord

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurde
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

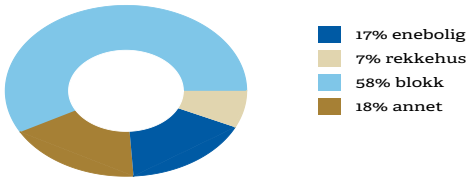
## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Harstad ungdomsskole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **6 min**<br>0.5 km |
| **Harstad Stadion**<br>Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol... | **11 min**<br>0.9 km |
| **Feel24 Sama** | **9 min** |
| **Feel24 Harstad Sentrum** | **10 min** |

## BOLIGMASSE




«Sentrumsnært, veldrevet boligselskap, grøntareal, sentraloppvarming»

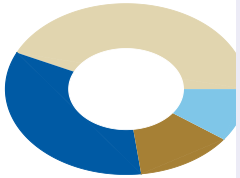
Sitat fra en lokalkjent

## VARER/TJENES

**Bysenteret**

**Apotek 1 Bysente**

## ALDERSFORDE



## FAMILIESAMME

**Par m. barn**

**Par u. barn**

**Enslig m. barn**

**Enslig u. barn**

**Flerfamilier**

**0%**

- Harstad sentrum syd
- Harstad
- Norge

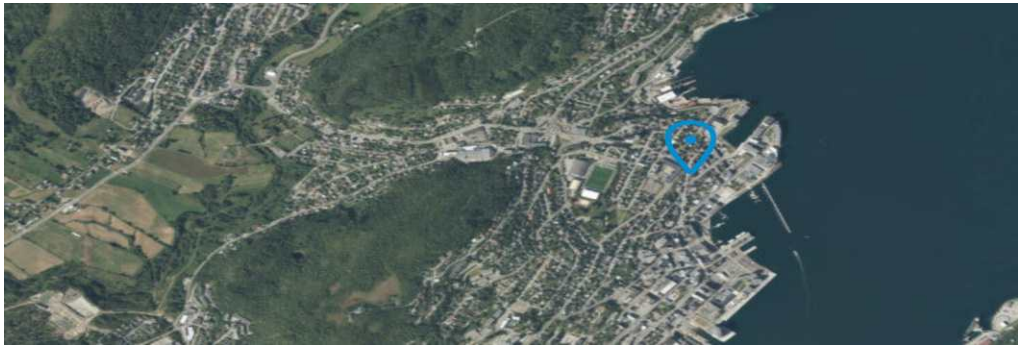
## SIVILSTAND

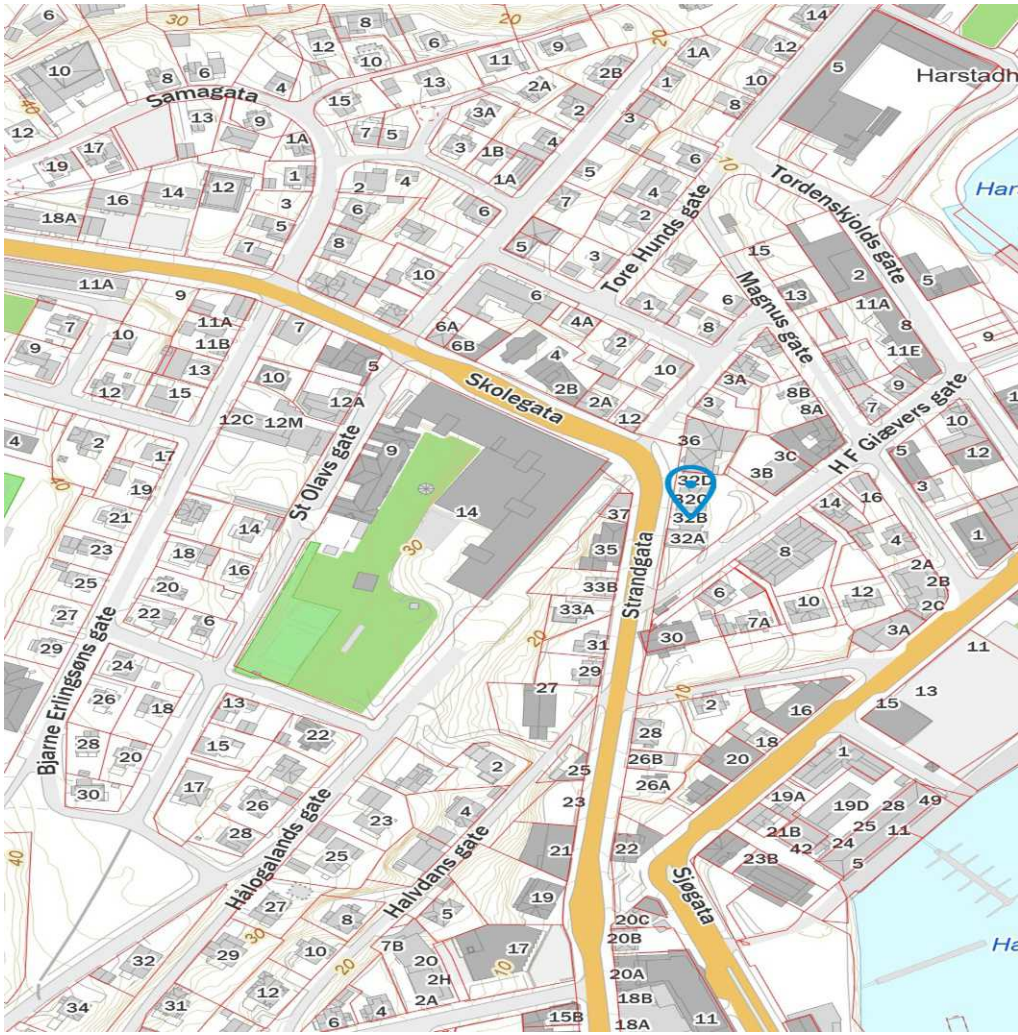
**Gift**

**Ikke gift**

**Separert**

**Enke/Enkemann**






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

# 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

# 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: 3260099 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Strandgata 32 B, 9404 Harstad.
Andelsnr. 10 i AL Strandgaten borettslag, org.nr. 950458151, 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: 3260099
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no