

Velkommen til

Skrubbhågveien 3 G, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skrubbhågveien 3 G
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 451 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 451 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 599,-

BRA/BRA-i	70 / 70 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2005
Etasje	2

Energimerke D

Eiendomsmegler1 presenterer Skrubbhågveien 3 G.

Dette er en fin og praktisk hjørneleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. Sportsbod i underetasje. Leiligheten er malt i moderne farger, og har store vindusflater. Rikelig med naturlig lysinnslipp, samt gode utsiktsforhold fra stue og balkong. Parkering i garasjeanlegg. Borettslaget har ingen fellesgjeld.

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!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skrubbhågveien 3 G, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 12 i Byplatået 2 borettslag, org.nr. 988575232, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 450 000,-
Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 451 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 457 590,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 4 599,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader øker fra og med 1.5.2025 til kr 4791,- pr mnd

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 0,- pr 07-02-2025

Renter og avdrag
Borettslaget har ikke fellesgjeld pr. nå.

Borettslagets regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 343 556.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et overskudd på kr. 217 716.

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS.

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA totalt: 70 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg iht. forretningsfører.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 63, Bnr. 517, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 367 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Borettslagets fellestomt er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsplasser. Naturtomt i bakkant.

Byggeår
2005 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 70 m²: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod.

I tillegg til oppmålt areal, disponerer boenheten en bod i underetasjen på ca. 2,5 m².

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.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskkum av rustfritt stål.

Bad:
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning med skap og speil m/belysning. WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Noe slitasjemerker må påregnes. Elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv. Malt strie på bygningsplater på vegger. Malt takplater og betong i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Normal slitasjegrad. Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Både skyvedører og hengslede. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Soveromsdør tar litt i karm. Bør justeres.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av ukjent oppbygging.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er i plast fra byggeår. Stoppekran lokalisert i vannfordelingsskap.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Eier opplyser om noe periodisk lukt fra avløpssystemet.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk, med kompenserende løsning for avrenning.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 8 kurser. Hovedsikring på 32 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen har sentral brannvarsling, røykvarslere og pulverapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Dører: Dør til veranda kan være tidvis litt treg å lukke.

TG2 – Innvendig:
- Bad: Sprekk i en flis ved ventilasjonsviften. Noen gamle montasjehull, er tettet med silikon. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avløpsrør: Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Elektrisk anlegg: Mer enn 5 år siden siste el-kontroll.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Ved normal dusjing renner vannet ned i sluken som det skal. Ved rengjøring/spyling av dusjvegger, kan vann som kommer utenfor dusjsonen renne utover gulvet. Dårlige fuger enkelte steder, blant annet ved gulv, ved vaskemaskin. Flis på vegg i forbindelse med vifte har en gammel sprekk, men er langt unna våtsoner. Lyd i rør når man tapper for fult i dusjen. Usikker på diameter på rør ut fra toalett, unngå for mye som må skylles ned på en gang. Avløpsslange til vaskemaskin er tilkoblet originalt avløp, usikkert om det har vannlås, har opplevd lukt fra vaskemaskinen.

Pkt. 2: Det har vært flyttet/fjernet noe på veggen over dusjen før min tid. Hull er tettet med silikon.

Pkt. 4: Tetting av tak. Ukjent år og firma, før min tid.

Pkt. 5: Det hadde vært fukt i vindusbrett i stua, trolig vannsøl, byttet foringer ved oppussing og innflytting. Det hadde vært fukt i list og karm vindu over komfyr, trolig vannsøl, utbedret. Det kan oppstå kondens på vinduer på kalde vinterdager, hovedsakelig ved tørking av klær inne. Kan unngå dette ved å ha god lufting og bruke avtrekksvifter. Vindu hovedsoverom mot sør har vært tregt å få i lås, justert det. Verandadør har vært treg å lukke, har justert hengslene. Barnesikring på vinduene kan henge seg opp slik at de ikke fungerer etter hensikten, utbedret men bør sjekkes regelmessig. Foringer i vinduer stue byttet ved oppussing og innflytting 2022 Vinduskarm og listverk kjøkkenvindu utbedret 2025. Justering av dørhengsler og vinduer 2024.

Pkt. 6: Soveromsdør mot bakgård kan oppleves treg enkelte ganger, uviss årsak. Det er et modulbygg slik at det er noe høydeforskjell i skjøtene i gulv mellom modulene.

Pkt. 12: Kjøkkenvifte kan oppleves som støyende men fungerer og deksler for lyspærer er dårlige. Byttet avtrekksvifte bad da den var dårlig, utført i 2023. Det er ikke ventilasjonsanlegg i boligen, bare vanlige ventiler utenom kjøkkenvifte og baderomsvifte. Det anbefales derfor å ha kjøkkenvifte, eller annen avtrekksvifte på for å unngå kondens i vinduene på vinterstid, spesielt om man tørker klær på stativ inne.

Pkt. 17: Jeg er serviceelektriker og har utført følgende arbeid selv: Gjennomgang av installasjonen i rom som ble pusset opp: Stue, kjøkken, hovedgang og hovedsoverom. Byttet ut de fleste stikkontaktene til Elko stikkontakter og Wago koblingsklemmer der det var nødvendig. Byttet ut gamle brytere med Elko brytere og Namron dimmere. Byttet til dimbare LED-lysarmaturer i stue, kjøkken, hovedgang og hovedsoverom. Det er ikke utført annet arbeid i det øvrige elektriske anlegget, eller sikringsskapet i mitt eie av leiligheten.

Pkt. 18: Nedenfor Byplatået 2, er det er tidligere regulert inn en boligblokk, Byplatået 1. Den er på området som benyttes til gjesteparkering og plassering av søppeldunker. Det skal være lagt begrensninger på omfang og høyde for hva som kan bygges der. I følge tegninger i arkivet hos kommunen, skal det ikke kunne bygges høyere enn ca. høyden på verandadekket i 1. etasjen. Utbyggingen på den tomten ble stanset av kommunen i sin tid. Tomten ble lagt ut for salg i 2024, men så vidt meg bekjent, så er den ikke blitt solgt.

Pkt. 22: Det ble foretatt en befaring av konsulentfirma Nupen AS i 2022 med anbefaling om utbedring og sikring av fjellet

bak blokka. Det viste seg senere i følge dokumenter hos kommunen, at det ble sikret med 50 bolter når bygget ble oppført i 2004/2005. Det jobbes med å innhente oppdatert informasjon og det vil trolig bli gjort ny befaring i løpet av våren/sommeren 2025 for å avklare om det er behov for ytterligere sikring utover det som ble gjort ved utbyggingen.

Pkt. 24: Radonmåling utført 2024/2025. Gjennomsnittsverdien har vært på 12 Bq/m3.

Pkt. 26: Trafikkstøy som generelt kan oppleves i byområder. Kan oppleve billys i vindu nedover mot veien av biler som kjører opp veien mot blokka/TV-tårnet. I forbindelse med temperaturendringer, kan man enkelte ganger høre lyder fra stålkonstruksjonen for terrassene.

Pkt. 28: Ikke avklart om rassikring bak blokka skal gjennomføres. Pågående kartlegging av vedlikeholdsbehov av bygget, blant annet varmtvannsberedere, platting og gjerde i bakgården.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra byggeår. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Dører:
Dører utvendig består av en ytterdør uten glass, samt balkongdør m/glass. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkonger/terrasser:
Balkong, opphengt på fasade med stålkonstruksjon og dekke av trykkimpregnert tre. Rekkverk med rammeverk av stål og glass.

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 i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes hageby, ca. 3 min. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 750 m. Til Hagebyen ungdomsskole og barnehage er det ca. 850 m. 300 m til butikker.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 23.03.2010. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt i 2024 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. 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 og blokkbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Samaåsen Terrasser med planID 379, datert 25.10.2001. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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 787 995,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 151 981,-.

Andel felles formue
kr 91 600,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett.

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
Øyvind Lyså

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
Byplatået 2 Borettslag:
Borettslaget består av 23 andeler og styreleder er Helge Eriksen.

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 910,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 03-04-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til

bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 02.04.2025
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger plan 2, datert 25.06.2004
Ferdigattest, datert 23.03.2010
Grunnkart, datert 31.01.2025
Kommuneplan, datert 31.01.2025
Reguleringsplan, datert 31.01.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
E-post: sondre.jakobsen@em1nn.no

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

















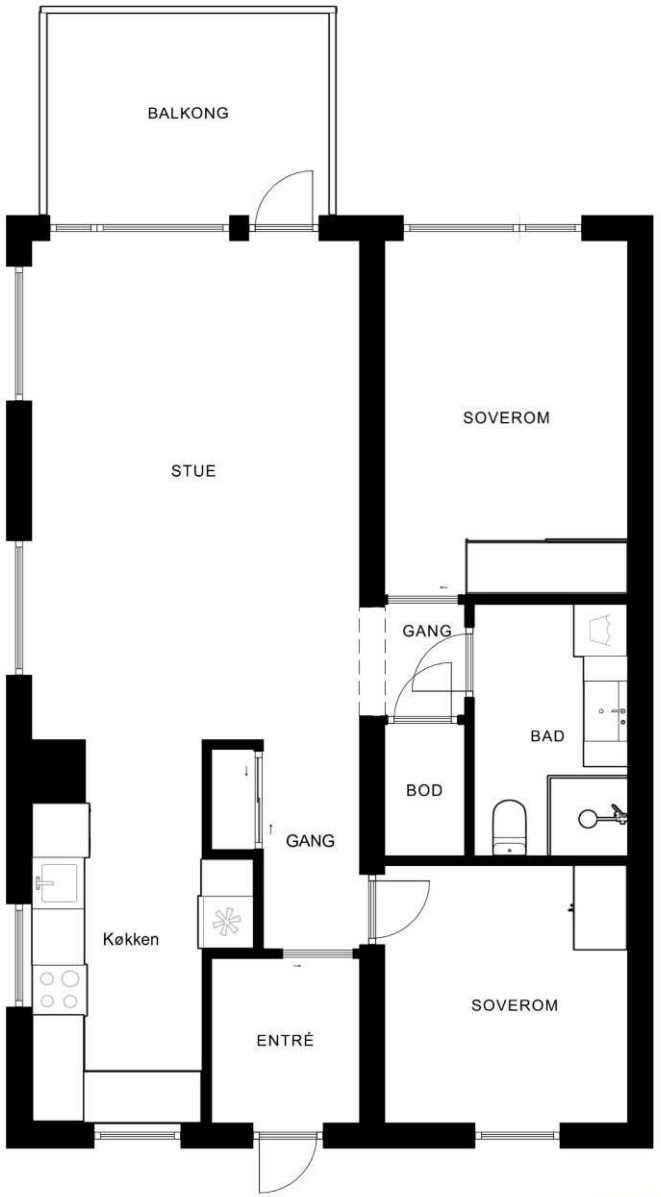








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 63, bnr. 517
Andelsnummer 12

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1159 **Referansenummer:** GY1820

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst.
Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrappporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2005 som er normalt godt vedlikeholdt. Ligger i 2. etasje. Adkomst via heis og trapp. Borettslaget har ansvar forutvendig vedlikehold.
Parkett på gulvene. Bad med flis på gulv og vegger. Wc, dusjhjørne og baderomsmøblement. Romslig kjøkken og stue.
Totalbildet viser en velstelt god leilighet. Men det må alltid påregnes noe kostnader til fremtidig vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra byggeår. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.
Dører utvendig består av en ytterdør uten glass, samt balkongdør m/glass.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.
Balkong, opphengt på fasade med stålkonstruksjon og dekke av trykkimpregnert tre. Rekkverk med rammeverk av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv. Malt strie på bygningsplater på vegger. Malt takplater og betong i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Normal slitasjegrad.
Etasjeskille av ukjent oppbygging.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Både skyvedører og hengslede.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Soveromsdør tar litt i karm. Bør justeres.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med skap og speil m/belysning. Wc og dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.
Noe slitasjemerker må påregnes.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er i plast fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vannfordelingsskap.
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Eier opplyser om noe periodisk lukt fra avløpssystemet.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk, med kompenserende løsning for avrenning.
EL fordelingsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 8 kurser. Hovedsikring på 32 amp.
Boligen har sentral brannvarsling, røykvarslere og pulverapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

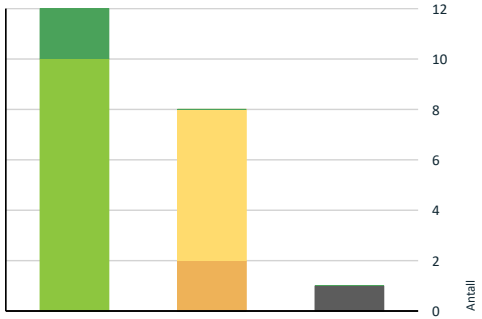
Ferdigattest foreligger.

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

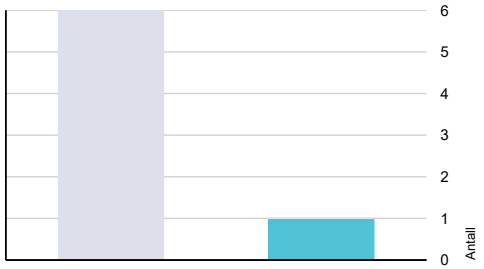
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp- varmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings- karakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Benyttes av eier.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra byggeår. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Dører

Dører utvendig består av en ytterdør uten glass, samt balkongdør m/glass.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør til veranda kan være tidvis litt treg å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, opphengt på fasade med stålkonstruksjon og dekke av trykkimpregnert tre. Rekkverk med rammeverk av stål og glass.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv. Malt strie på bygningsplater på vegger. Malt takplater og betong i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Normal slitasjegrad.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Både skyvedører og hengslede.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Soveromsdør tar litt i karm. Bør justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en flis ved ventilasjonsviften.
Noen gamle montasjehull, er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

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

Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skap og speil m/belysning. Wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Noe slitasjemerker må påregnes.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter.
Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat.
Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Oppvaskkum av rustfritt stål.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er i plast fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vannfordelingsskap.



TG 2 Avløpsrør

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Eier opplyser om noe periodisk lukt fra avløpssystemet.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskemaskinavløp byttes ut med med avløp med vannlås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk, med kompenserende løsning for avrenning.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

EL fordelingsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 8 kurser. Hovedsikring på 32 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser om at han er serviceelektriker og har utført noe vedlikeholdsarbeid. Se egenerklæring.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
Nei

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har sentral brannvarsling, røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 450 000

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	**3 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 450 000**

Markedsvurdering
Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad har stått seg bra tross flere renteoppganger og stort volum med boliger i markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skrubbhågveien 3G ,9404 HARSTAD 68 m²	2005	2 sov	12-09-2022	3 275 000	**3 110 000**		3 110 000	**45 735**
2	Skrubbhågveien 3P ,9404 HARSTAD 68 m²	2004	2 sov	02-08-2021	2 900 000	**3 100 000**		3 100 000	**45 588**
3	Skrubbhågveien 3I ,9404 HARSTAD 69 m²	2005	2 sov	01-04-2024	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**42 029**
4	Skrubbhågveien 3N ,9404 HARSTAD 68 m²	2005	2 sov	27-01-2024	3 040 000	**2 850 000**		2 850 000	**41 912**
5	Samasjøveien 36A ,9404 HARSTAD 73 m²	2002	2 sov	25-10-2022	2 250 000	**2 250 000**	488 075	2 738 075	**37 508**
6	Solgryveien 14B ,9404 HARSTAD 83 m²	1969	3 sov	25-08-2024	2 450 000	**2 470 000**	116 276	2 586 276	**31 160**

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.

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Grunnleie, som består av utvendig vedlikehold, kommunale avgifter, internett/TV, forsikringspremie, vask av fellesareal, brøyting og strøing.	Kr.	55 188
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

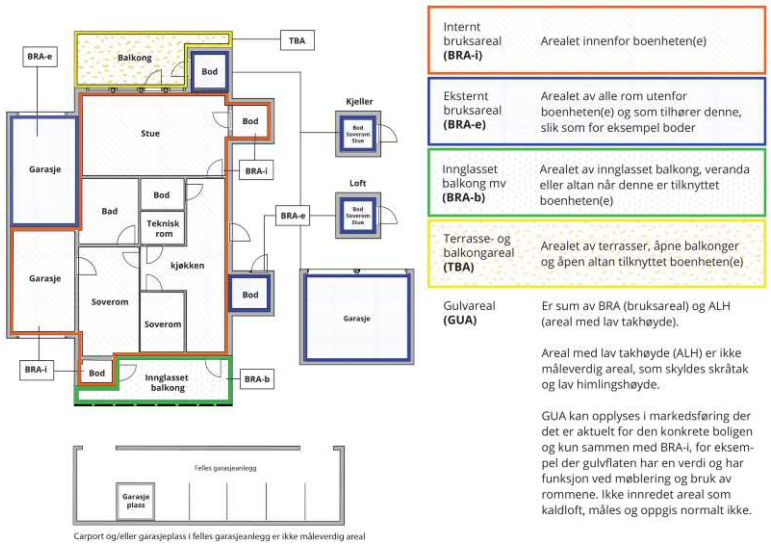
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	70			70	
SUM	**70**				
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet.
I tillegg til oppmålt areal, disponerer boenheten en bod i underetasjen på ca. 2,5 m².
Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i en felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Øyvind Lysså	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	63	517		0	1367.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skrubbhågveien 3 G

Hjemmelshaver
Byplatået 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BYPLATÅET 2 BORETTSLAG	988575232	H0201	Bonord	Lysså Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd
12	1 640 000	*06.02.2025*	1 640 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes hageby, ca. 3 min. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 750 m. Til Hagebyen ungdomsskole og barnehage er det ca. 850 m. 300 m til butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Borettslagets fellestomt er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsplasser. Naturtomt i bakkant.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 110 000	2022

Skrubbhågveien 3 G , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 517
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2025		Fremvist		Nei
Teknisk etat	06.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner	10.02.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	06.02.2025		Fremvist		Nei
Statens Kartverk	10.02.2025		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 02.04.2025 Lysså, Øyvind

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

Øyvind Lysså

Boligen

Skrubbhågveien 3G
9404 Harstad

5503-63/517/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ved normal dusjing renner vannet ned i sluken som det skal.
Ved rengjøring/spyling av dusjvegger, kan vann som kommer utenfor dusjsonen renne utover gulvet.
Dårlige fuger enkelte steder, blant annet ved gulv, ved vaskemaskin.
Flis på vegg i forbindelse med vifte har en gammel sprekk, men er langt unna våtsoner.
Lyd i rør når man tapper for fult i dusjen.
Usikker på diameter på rør ut fra toalett, unngå for mye som må skylles ned på en gang.
Avløpsslange til vaskemaskin er tilkoblet originalt avløp, usikkert om det har vannlås, har opplevd lukt fra vaskemaskinen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært flyttet/fjernet noe på veggen over dusjen før min tid. Hull er tettet med silikon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ingen kjente skader i leiligheten.
Det har tidligere vært lekkasjer i yttertak på boligblokken, og som er blitt utbedret før min tid.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av tak Ukjent år og firma, før min tid.

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

• **Ja**

Det hadde vært fukt i vindusbrett i stua, trolig vannsøl, byttet foringer ved oppussing og innflytting.
Det hadde vært fukt i list og karm vindu over komfyr, trolig vannsøl, utbedret.
Det kan oppstå kondens på vinduer på kalde vinterdager, hovedsakelig ved tørking av klær inne.
Kan unngå dette ved å ha god lufting og bruke avtrekksvifter.
Vindu hovedsoverom mot sør har vært tregt å få i lås, justert det.
Verandadør har vært treg å lukke, har justert hengslene.
Barnesikring på vinduene kan henge seg opp slik at de ikke fungerer etter hensikten, utbedret men bør sjekkes regelmessig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Foringer i vinduer stue byttet ved oppussing og innflytting 2022 Vinduskarm og listverk kjøkkenvindu utbedret 2025. Justering av dørhengsler og vinduer 2024.

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

• **Ja**

Soveromsdør mot bakgård kan oppleves treg enkelte ganger, uviss årsak.
Det er et modulbygg slik at det er noe høydeforskjell i skjøtene i gulv mellom modulene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjøkkenvifte kan oppleves som støyende men fungerer og deksler for lyspærer er dårlige.
Byttet avtrekksvifte bad da den var dårlig.
Det er ikke ventilasjonsanlegg i boligen, bare vanlige ventiler utenom kjøkkenvifte og baderomsvifte.
Det anbefales derfor å ha kjøkkenvifte, eller annen avtrekksvifte på for å unngå kondens i vinduene på vinterstid, spesielt om man tørker klær på stativ inne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på badet.

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?

• **Ja**

Feil med baderomsvifte.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg er serviceelektriker og har utført arbeidet selv. Byttet baderomsvifte

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er serviceelektriker og har utført følgende arbeid selv: Gjennomgang av installasjonen i rom som ble pusset opp: Stue, kjøkken, hovedgang og hovedsoverom. Byttet ut de fleste stikkontaktene til Elko stikkontakter og Wago koblingsklemmer der det var nødvendig. Byttet ut gamle brytere med Elko brytere og Namron dimmere. Byttet til dimbare LED-lysarmaturer i stue, kjøkken, hovedgang og hovedsoverom. Det er ikke utført annet arbeid i det øvrige elektriske anlegget, eller sikringsskapet i mitt eie av leiligheten.

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?

• **Ja**

Nedenfor Byplatået 2, er det er tidligere regulert inn en boligblokk, Byplatået 1.
Den er på området som benyttes til gjesteparkering og plassering av søppeldunker.
Det skal være lagt begrensninger på omfang og høyde for hva som kan bygges der.
I følge tegninger i arkivet hos kommunen, skal det ikke kunne bygges høyere enn ca. høyden på verandadekket i 1. etasjen. Utbyggingen på den tomten ble stanset av kommunen i sin tid.
Tomten ble lagt ut for salg i 2024, men så vidt meg bekjent, så er den ikke blitt solgt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble foretatt en befaring av konsulentfirma Nupen AS i 2022 med anbefaling om utbedring og sikring av fjellet bak blokka. Det viste seg senere i følge dokumenter hos kommunen, at det ble sikret med 50 bolter når bygget ble oppført i 2004/2005.
Per i dag foreligger ikke dokumentasjonen på hvordan det er utført, men flere av sikringsboltene er synlige i fjellet bak blokka.
Det jobbes med å innhente oppdatert informasjon og det vil trolig bli gjort ny befaring i løpet av våren/sommeren 2025 for å avklare om det er behov for ytterligere sikring utover det som ble gjort ved utbyggingen.

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?

• **Ja**

Jeg har foretatt måling med en digital måler fra Airthings i egen leilighet.
Hentet ut rapport fra 01.10.2024 til 31.01.2025. Gjennomsnittsverdien har vært på 12 Bq/m3.

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

• **Ja**

Det var utarbeidet rapporter ved forrige salg av leiligheten.

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

• **Ja**

Trafikkstøy som generelt kan oppleves i byområder.
Kan oppleve billys i vindu nedover mot veien av biler som kjører opp veien mot blokka/TV-tårnet.
I forbindelse med temperaturendringer, kan man enkelte ganger høre lyder fra stålkonstruksjonen for terrassene.

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

- **Ja**

Det jobbes med å avklare ansvarsforforhold for baksiden av blokka.

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

- **Ja**

Den pågående prosessen med avklaring av eventuell sikring av fjellet bak blokka.
Det er ikke avklart om det må gjøres ytterligere tiltak og hvem som er ansvarlige for eventuelle tiltak.
Pågående kartlegging av vedlikeholdsbehov av bygget, blant annet varmtvannsberedere, platting og gjerde i bakgården.
Kommunale utgifter og eventuelle økninger må man kontakte Harstad kommune for informasjon.

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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Vedtekter for Byplatået 2 borettslag – org.nr. 988575232

Vedtektene av 08.03.06 endret på Generalforsamlingen 29.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Byplatået 2 borettslag.

1-2 Formål

Byplatået 2 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Harstad kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 100,-.

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

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

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om

dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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 ellers. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler 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

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller et medlem av husstanden som er 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 to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.

4-3 Bruksoverlating med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dag dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som omfatter mislighold av pliktene i forhold til laget.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget 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 videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. 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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

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

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av leder og 2 andre styremedlemmer. Videre skal det velges 2 varamedlemmer. Styret- og varamedlemmene skal velges av

generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.
Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges. Styret velges for to år av gangen.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Ved valg på konstituerende generalforsamling velges 1 styremedlem for en periode på ett år og 1 styremedlem for en periode på to år.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet 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 fullmak

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

Styret godkjenner bruk av elektronisk kommunikasjon mellomstyret og forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes 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.

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

HUSORDENSREGLER FOR BYPLATÅET 2 BRL

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og at beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne
- Til toalettet brukes kun toalettpapir. Er det kastet ting i toalettet som forårsaker tett avløp, slik at det oppstår skade gjøres beboer økonomisk ansvarlig

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jfr. Borettslagsloven §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Låsing/lys

Ytterdørene og garasjeportene i blokka skal være låst hele døgnet. Alle er ansvarlig for å sørge for at dørene er låst. Lyset i inngang og trappeoppgang slukkes på dagtid. Lys i garasje og utelys styres av sensorer.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, som svalegang og garasje.
Svaleganger holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler, gåstoler og kasser kan imidlertid plasseres inntil vegg, slik at rømningsvei ikke berøres.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Det må heller ikke oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer.

6. Balkong

Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet til, balkongene må således ikke benyttes som inkorporert del av boligens areal.
Elektrisk grill er tillatt.
Det er ikke tillatt å plassere "innemøbler" og hvitevarer på balkongen så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.m. Utemøbler skal ikke overstige 1.10 meter i høyde.
Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er **ikke tillatt.**
Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende.

7. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

8. Søppel

Avfall pakkes inn og sorteres etter gjeldende kommunale regler og legges i bestemte dunker. Det er forbudt å samle søppel på balkonger og i fellesrom.

9. Parkering

All gjesteparkering skjer på anviste plasser som tomta nedenfor vår blokk, inntil blokka og i endene av blokka. All parkering av beboere skjer i garasjeanlegget.

10. Innkjøp/Henvendelser

Ingen annen enn den/de borettslaget har gitt fullmakt kan foreta innkjøp på borettslagets regning. Den/de som har fullmakt til dette kan i forretningen be om at faktura først blir sendt BoNord – adresse Vika, Mo i Rana. Styremedlemmer vil da få den til elektronisk attestering før den blir sendt til forretningsfører for utbetaling.
Regninger kan også anvises/signeres av to i styret og leveres BoNord for utbetaling til innkjøper.
Alle henvendelser angående borettslaget rettes til borettslagets styre v/leder.

11. Evakuering

Ved evakuering for eksempel ved brann må enhver påse at alle kommer seg ut i sin etasje før de forlater selv. Styret har tilgang til en universalnøkkel som passer til alle leilighetene. Se ellers borettslagets egne Brannforskrifter.

12. Vedtekter

Overstående regler er en del av vedtektene for **Byplatået 2 Brl**

13. Endring av husordensregler

Endringer kan skje kun på Generalforsamling etter forslag fra minst to (2) andelseiere

VELKOMMEN TIL BYPLATÅET 2 BORETTSLAG

Vi anbefaler beboerne å møte opp på alle beboermøter, sosiale sammenkomster og borettslagets generalforsamling. Dette for å være godt orientert om hva som skjer i nærmiljøet vårt. Samhold er nødvendig for trivselen og gode boforhold. Alle må legge godviljen til så vi kan leve godt sammen i vårt lille samfunn.

Hilsen styret i Byplatået 2 borettslag

GENERALFORSAMLING 2024

Velkommen til Generalforsamling for Byplatået 2 Borettslag

Torsdag 23.mai kl.17.00 Sama Aktivitetssenter.

1.Konstituering

a. Status frammøte

b. Valg av møteleder

c. Valg av protokollfører

d. Valg av protokollunderskrivere

e. Godkjenning av innkalling

f. Valg av tellekorps

g. Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap med revisors beretning for 2023

4. Valg av styre

5. Valg av ny valgkomite

6. Innkomne saker

- Ingen innkomne saker

Med hilsen

Styret

TA MED SAKSPAPIRENE TIL MØTET

NB: Husk påmelding på lista nede i gangen, frist er forlenget til 22.mai.24.

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 265 288	1 236 420	1 236 420	1 285 877
Andre driftsinntekter	2	7 000	0	0	0
Sum inntekter		1 272 288	1 236 420	1 236 420	1 285 877
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	2 448	2 448	2 448	2 448
Styrehonorar	4	48 000	48 000	48 000	48 000
Revisjonshonorar	5	7 219	7 000	6 563	7 579
Forretningsførerhonorar		86 004	86 009	82 860	90 304
Konsulenttjenester	6	35 280	13 000	42 200	37 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	8 598	280 000	72 615	15 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	12 979	5 000	13 135	13 000
Annet vedlikehold	9	107 066	80 000	99 975	135 180
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	65 734	62 000	70 617	75 000
Kostnader TV/Internett		80 598	82 524	82 524	86 650
Forsikring	11	103 153	102 500	95 694	113 248
Eiendomsavgift og renovasjon	12	382 057	369 000	347 261	425 577
Energi og brensel	13	35 004	35 000	31 717	35 175
Andre driftskostnader	14	10 709	17 000	12 021	7 000
Sum kostnader		984 848	1 189 481	1 007 630	1 091 161
Driftsresultat		287 440	46 939	228 790	194 716
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	56 116	2 034	20 093	23 000
Resultat finansposter		56 116	2 034	20 093	23 000
Ordinært resultat før skatt		343 556	48 973	248 883	217 716
¡ rets resultat		343 556	48 973	248 883	217 716
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		343 556	0	248 883	0
Sum disponeringer		343 556	0	248 883	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		790 988	790 988	847 245	1 028 716
Periodens resultat		343 556	48 973	248 883	217 716
Fradrag for gjennomførte p³ kostninger/tilganger		-81 250	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-24 578	-150 000	-305 140	-150 000
Endring i disponible midler		237 728	-101 027	-56 257	67 716
Sum disponible midler		1 028 716	689 961	790 988	1 096 432

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 19	37 900 256	37 819 006
Sum varige anleggsmidler		37 900 256	37 819 006
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	17	1 042 793	1 018 215
Sum finansielle anleggsmidler		1 042 793	1 018 215
Sum anleggsmidler		38 943 049	38 837 221
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		108 435	103 136
Sum fordringer		108 435	103 136
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående p³ driftskonto		1 044 082	821 106
Sum bankinnskudd og kontanter		1 044 082	821 106
Sum omløpsmidler		1 152 517	924 242
SUM EIENDELER		40 095 567	39 761 463

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital 01.01		7 201 305	6 952 423
¡ rets endringer i egenkapital		343 556	248 883
Sum egenkapital 31.12		7 547 162	7 203 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	18, 19	32 424 604	32 424 604
Sum langsiktig gjeld		32 424 604	32 424 604
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 801	133 254
Sum kortsiktig gjeld		123 801	133 254
Sum gjeld		32 548 405	32 557 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 095 567	39 761 463

31.12.23
Byplat³ et 2 Borettslag

¡ rsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Helge Eriksen	Øyvind Lys³	Gerd Holand
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning 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 ³r etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes ³ være forbig³ende.

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 på kostninger.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 265 288	1 236 420	1 236 420	1 285 877
Sum	1 265 288	1 236 420	1 236 420	1 285 877

Borettslaget best³ r av 23 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	7 000	0	0	0
Sum	7 000	0	0	0

Andre driftsinntekter er tilskudd fra If Skadeforsikring til vannsjekk.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsgiveravgift	2 448	2 448	2 448	2 448
Sum	2 448	2 448	2 448	2 448

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	48 000	48 000	48 000	48 000
Sum	48 000	48 000	48 000	48 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	7 219	7 000	6 563	7 579
Sum	7 219	7 000	6 563	7 579

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

Byplat³ et 2 Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk r³ dgivning	1 005	3 000	0	1 500
Teknisk r³ dgivning	34 275	10 000	42 200	35 500
Sum	35 280	13 000	42 200	37 000

d konomisk r³ dgivning er bistand fra Bonord til utarbeidelse av innkalling til generalforsamling.
Teknisk r³ dgivning er ³ rlig oppdatering og lisens Bevar-HMS kr 4 375 og kr 29 900 er utført vannsjekk av Bonord teknisk. Borettslaget har mottatt tilskudd p³ kr 7 000 til vannsjekk fra If Skadeforsikring, se note 2.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	8 598	230 000	60 254	10 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	6 375	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	50 000	5 986	5 000
Sum	8 598	280 000	72 615	15 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 221	0	730	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	0	0	3 330	0
Reparasjon og vedlikehold heis	11 759	5 000	9 075	13 000
Sum	12 979	5 000	13 135	13 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	63 699	55 000	54 600	70 180
Snøbrøyting og gressklipping	41 981	25 000	43 615	63 000
Reparasjon og vedlikehold uteområ³ de	1 386	0	1 760	2 000
Sum	107 066	80 000	99 975	135 180

Byplat³ et 2 Borettslag - noter

Note 10 - Lnpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale heis	33 338	32 000	31 120	40 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	32 396	30 000	34 113	35 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	1 603	0
Drifts- og serviceavtale VVS	0	0	3 781	0
Sum	65 734	62 000	70 617	75 000

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	100 680	100 000	93 221	110 748
Premie sikringsfond felleskostnader	2 473	2 500	2 473	2 500
Sum	103 153	102 500	95 694	113 248

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avlnp o.l.	233 777	232 000	210 993	288 577
Eiendoms- og festeavgift	148 280	137 000	136 268	137 000
Sum	382 057	369 000	347 261	425 577

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Stnmkostnader	35 004	35 000	31 717	35 175
Sum	35 004	35 000	31 717	35 175

Byplat³ et 2 Borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Driftsmateriale	0	0	2 076	0
Kontorrekvisita	1 299	2 000	1 977	3 000
Kurs, reiser, mnter	0	3 000	0	0
Gaver	1 030	0	1 030	0
Kostnader ³ rsmnte-generalforsamling	2 180	2 000	1 625	2 500
Bank og kortgebyrer	1 255	1 000	367	1 500
Forskuttering felleskostnader	4 946	8 000	4 946	0
Andre driftskostnader	0	1 000	0	0
Sum	10 709	17 000	12 021	7 000

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	56 116	2 034	20 093	23 000
Sum	56 116	2 034	20 093	23 000

Note 16 - Bygninger

	Kostpris inkl. tomt Brannvarslingsanlegg		Infrastruktur ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 710 000	109 006	0
¡ rets tilgang :	0	0	81 250
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 710 000	109 006	81 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	37 710 000	109 006	81 250
Anskaffelses³ r :	2005	2017	2023
Antatt levetid i ³ r :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnrt, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balansefnrt verdi.
Gnr.63 / bnr.517

Note 17 - d remerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	1 018 215	713 076
Innskudd	24 578	305 140
Sum	1 042 793	1 018 215

d remerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Byplat³ et 2 Borettslag - noter

Note

Note 18 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		32 424 604	32 424 604
Sum	19	32 424 604	32 424 604

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	32 424 604	32 424 604
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	37 900 256	37 819 006

Resultat og balanse med noter for Byplatået 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byplatået 2 Borettslag

Styreleder	Helge Eriksen (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Øyvind Lyså (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Gerd Holand (sign.)	15.05.2024

PROTOKOLL
GENERALFORSAMLING 2024
BYPLATÅET 2 BORETTSLAG

Byplatået 2 Borettslag, torsdag 23.mai kl.17.00 Sama Aktivitetssenter.

1.Konstituering

a. Status frammøte:

15 personer hvorav 13 stemmeberettigede.

Hele styret tilstede.

Gjest: Thomas Teige Bonord

b. Valg av møteleder:

Helge Eriksen

c. Valg av protokollfører:

Øyvind Lyså

d. Valg av protokollunderskrivere:

Hilde-Line Ravn og Randi Eriksen

e. Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent

f. Valg av tellekorps:

Hilde-Line Ravn og Randi Eriksen

g. Godkjenning av dagsorden:

Dagsorden godkjent

2. Årsmelding 2023:

Årsmelding godkjent

3. Årsregnskap med revisors beretning for 2023:

Årsregnskap med revisors beretning godkjent

4. Valg av styre:

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Helge Eriksen, 1 år

Nestleder: Øyvind Lyså, ikke på valg, 1 år

Styremedlem: Mona Stokke, 1 år

1.Vara: Einar Dischington, 1 år

2.Vara: Gerd Holand, 1 år

Styret valgt ved akklamasjon.

5. Valg av ny valgkomite

Hilde-Line Ravn og Harald Dischington

6. Innkomne saker

- Ingen innkomne saker

Signatur protokollunderskrivere

Hilde-Line Ravn

Hilde-Line Ravn

Randi Eriksen

Randi Eriksen



HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Sak 254/04 Dato 25/6-04

592/04

Byplatået
Platå 2
Plan 2.etasje
1:100
PW Arkitekter AS 02.06.2004

05

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Skrubbhågveien 3	63/517/		

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen AS
Postboks 1077
9261 Tromsø

Ansvarlig søker:
PW Arkitekter AS
Postboks 716
9487 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art :	**Boligblokk**
Journalnummer :	2004/592/SB
Dato vedtak :	**25.06.2004**
Saksnummer :	**254/04**
Dato sluttkontroll :	08.05.2009
Kontrollansvarlig :	Ansvarlige foretak

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ståle Fosli

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Harstad	23.03.2010	Tronn Pedersen

ambita

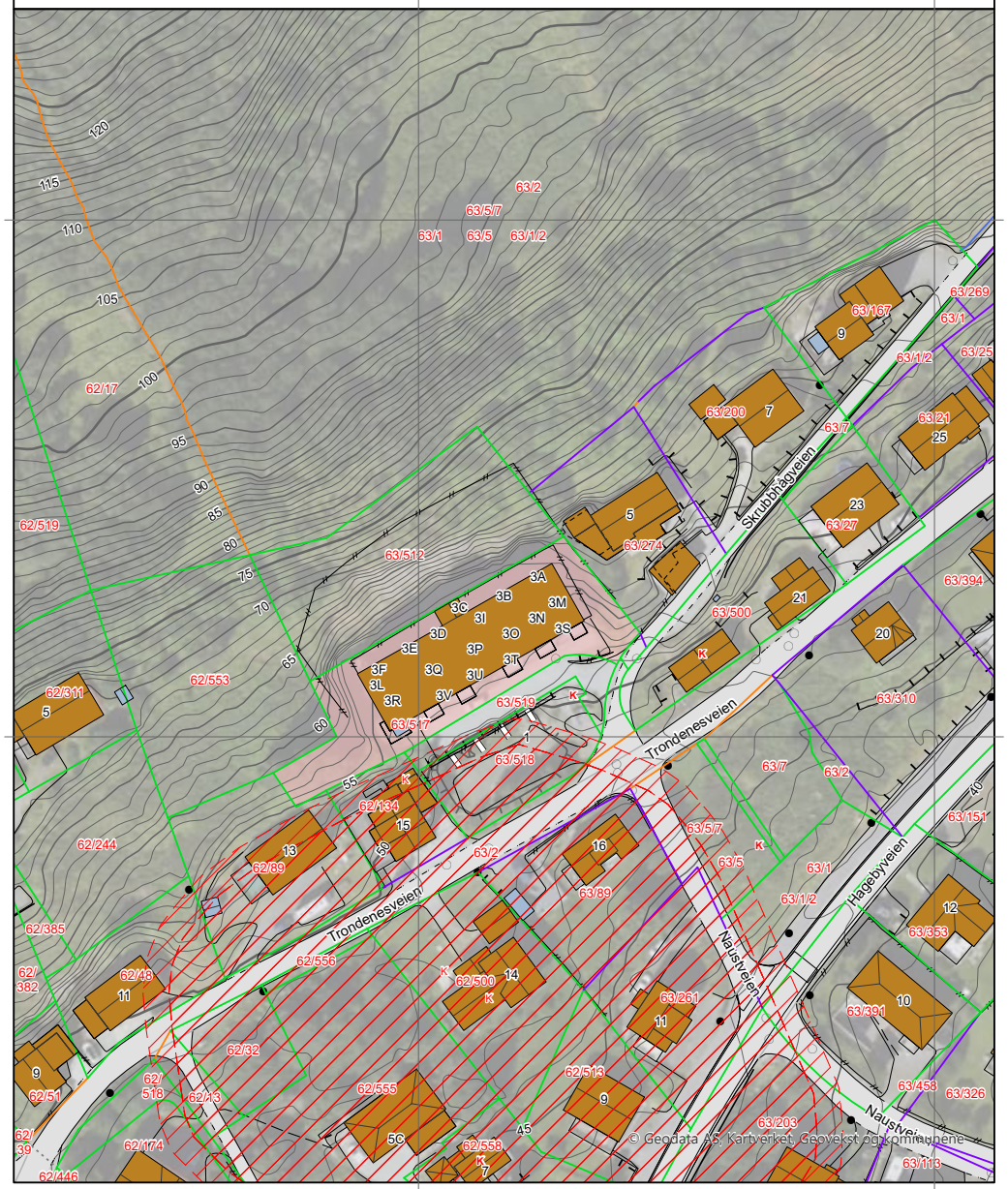
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/63/517/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.2.2025



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

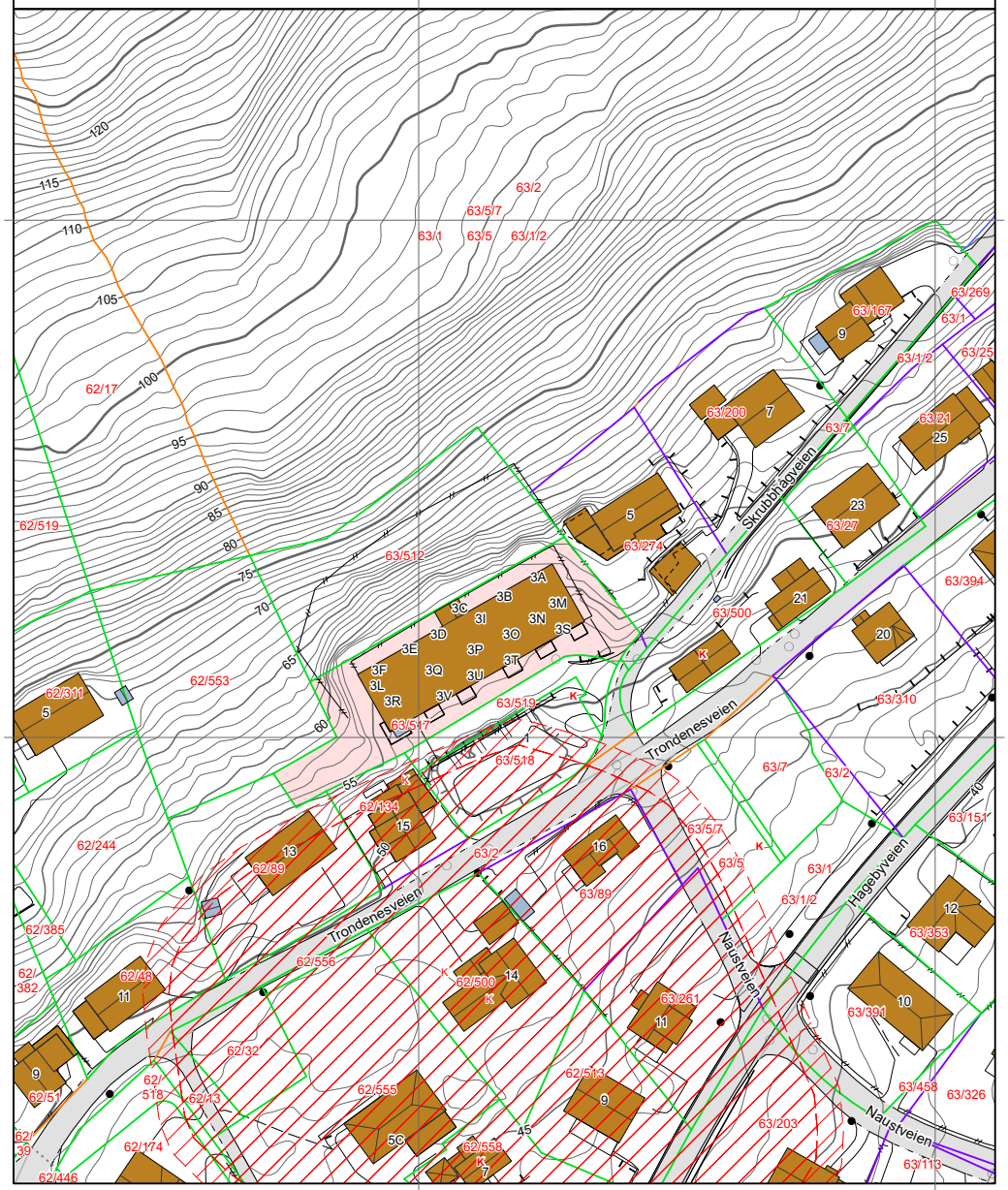
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/63/517/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.2.2025



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

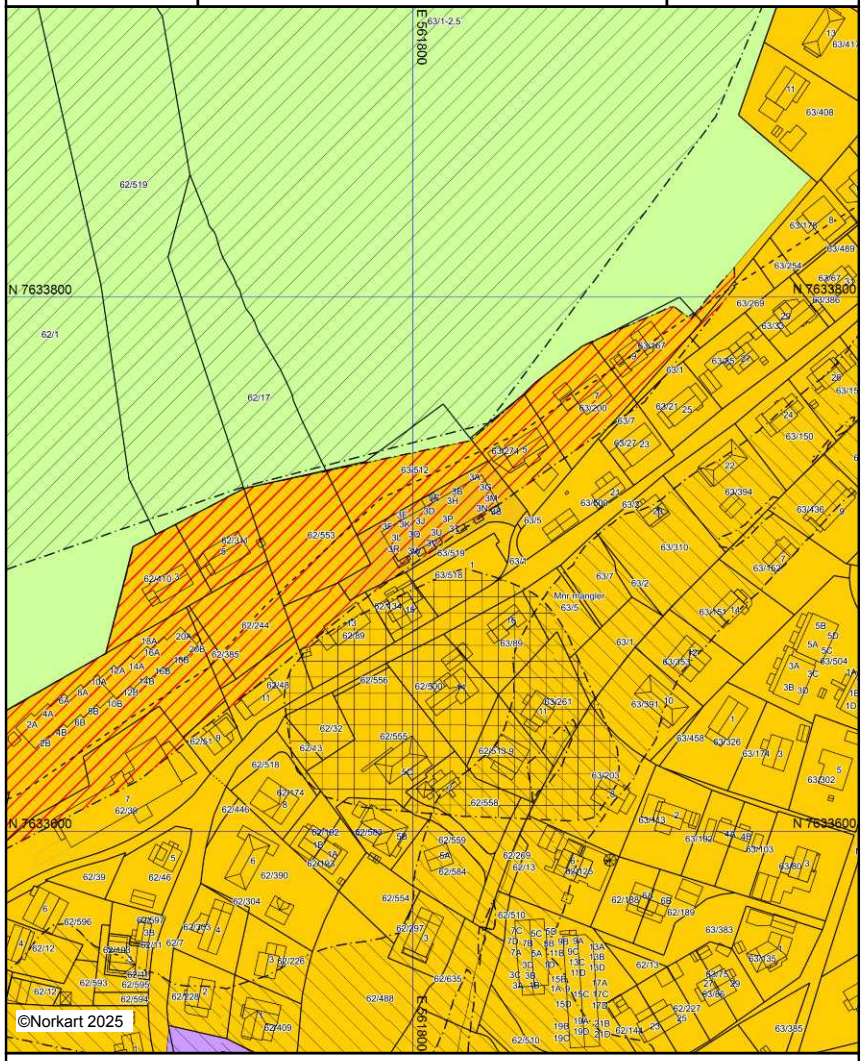
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 63/517
Adresse: Skrubbhågveien 3A
Utskriftsdato: 31.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

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

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

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

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

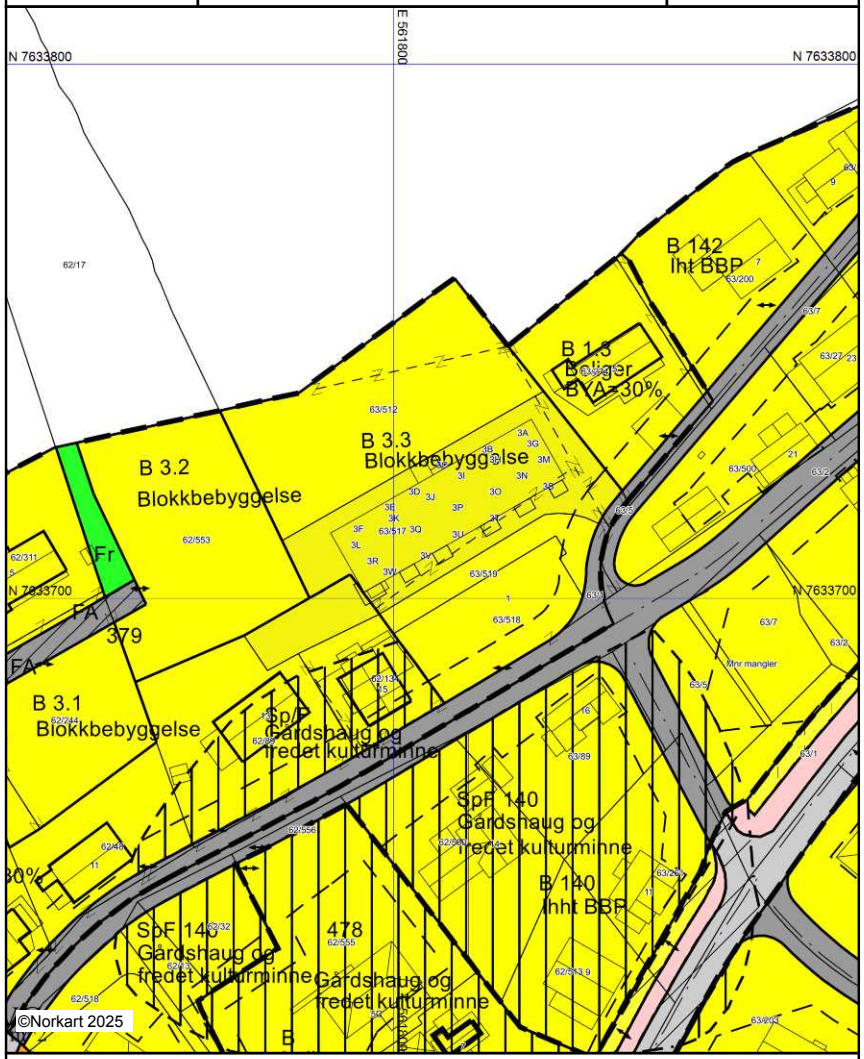
Harstad kommune

Reguleringsplankart

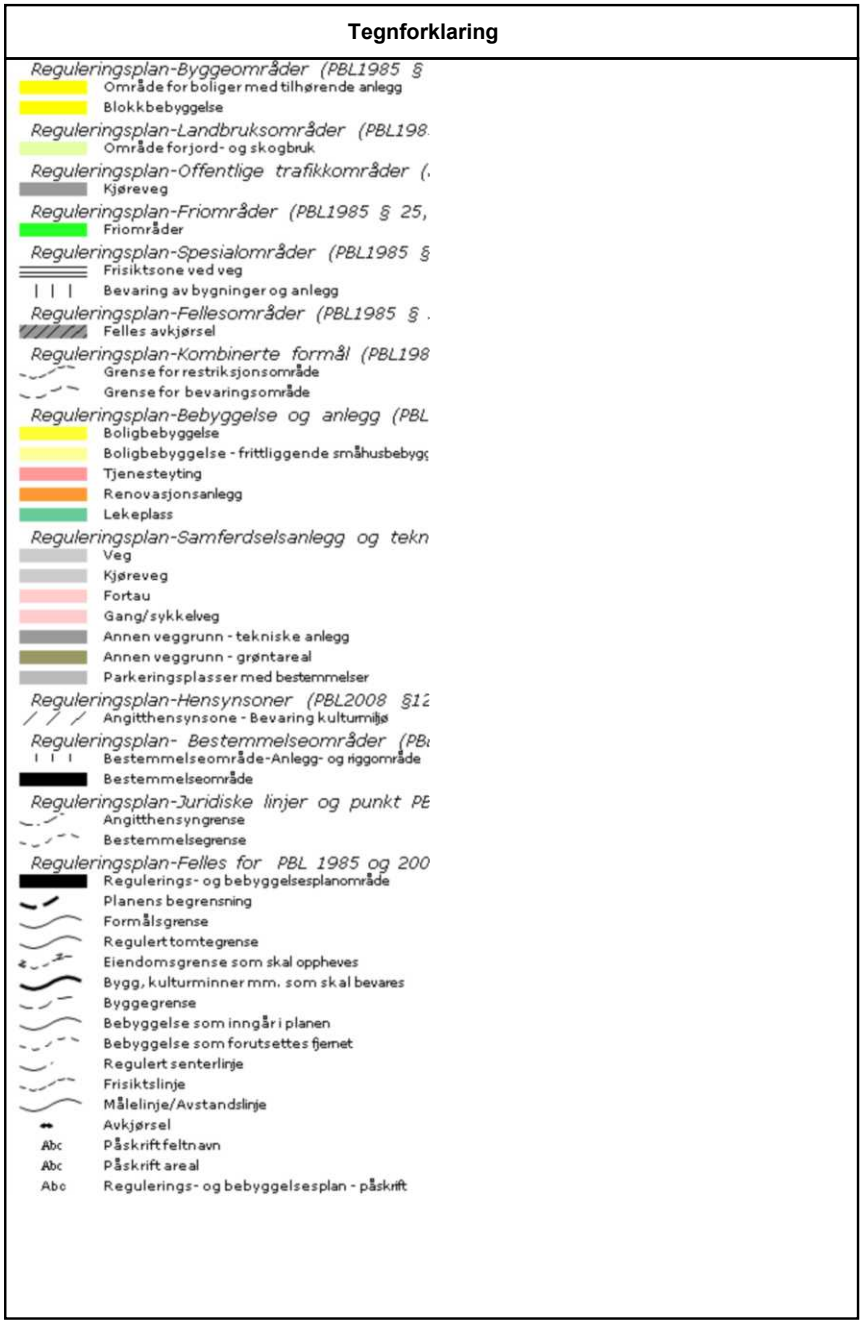
Eiendom: 63/517
Adresse: Skrubbhågveien 3A
Utskriftsdato: 31.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



SKRUBBHÅGVEIEN 3G

Nabolaget Sama/Holstjordet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Naustveien		**1 min**
Linje 10, 240, 275, 280, 290		0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**44 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)		**10 min**
371 elever, 23 klasser		0.7 km
Bergseng skole (1-7 kl.)		**23 min**
298 elever, 16 klasser		1.6 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**6 min**
290 elever, 16 klasser		2.8 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)		**12 min**
285 elever, 21 klasser		0.9 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)		**5 min**
325 elever, 28 klasser		2.7 km
Heggen videregående skole		**26 min**
480 elever, 18 klasser		1.8 km
Stangnes Rå videregående skole		**8 min**
600 elever, 40 klasser		5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Scandic Hotels Harstad - Strandgata ..	**14 min**
Thon Hotell Harstad	**16 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

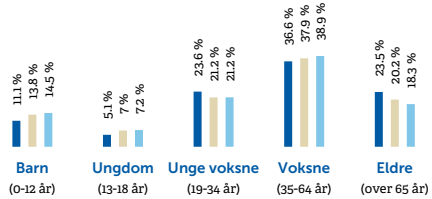
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sama/Holstjordet	665	437
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ..	**11 min**
42 barn	0.8 km
Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1...	**11 min**
42 barn	0.8 km
Trondenes kulturbarnehage (1-5 år)	**21 min**
14 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama	**6 min**
PostNord	0.4 km
Bunnpris Havnegata	**15 min**
Post i butikk, søndagsåpent	1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

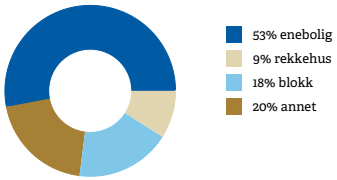
TRAFIKK

Lite trafikk 79/100

SPORT

Harstad Stadion	Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	8 min 0.6 km
Harstad ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km
Feel24 Sama		6 min
Feel24 Grottebadet		17 min

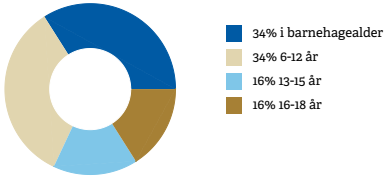
BOLIGMASSE



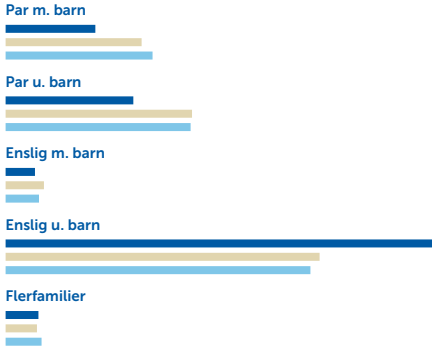
VARER/TJENESTER

Bysenteret	16 min
Vitusapotek Harstad	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



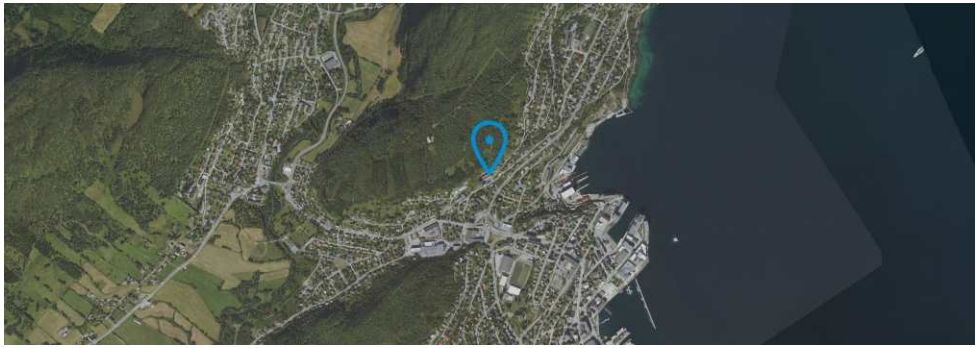
FAMILIESAMMENSETNING

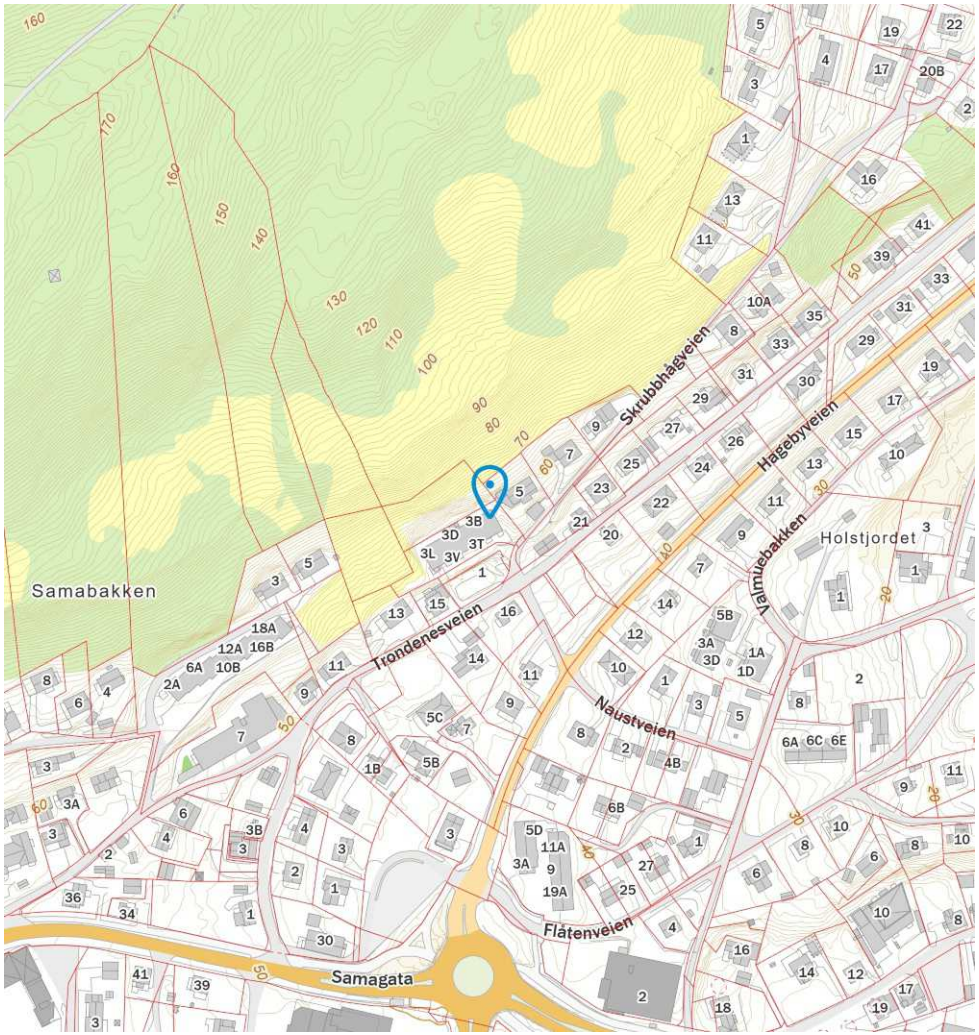


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

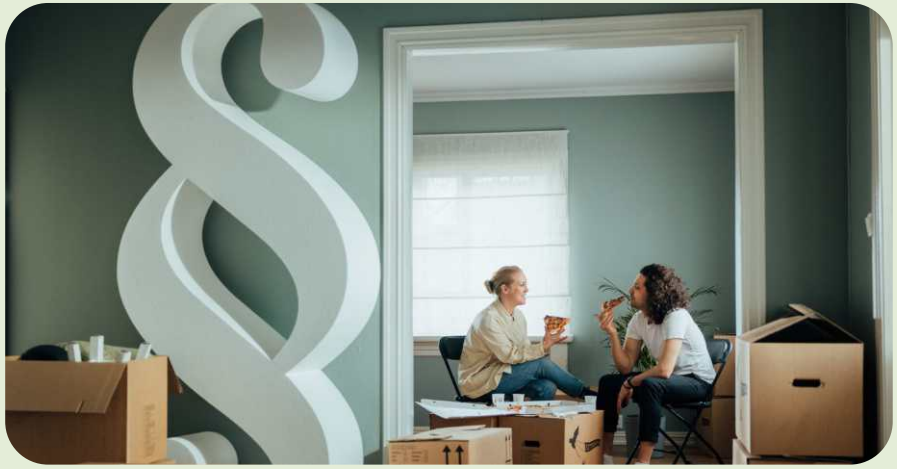
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

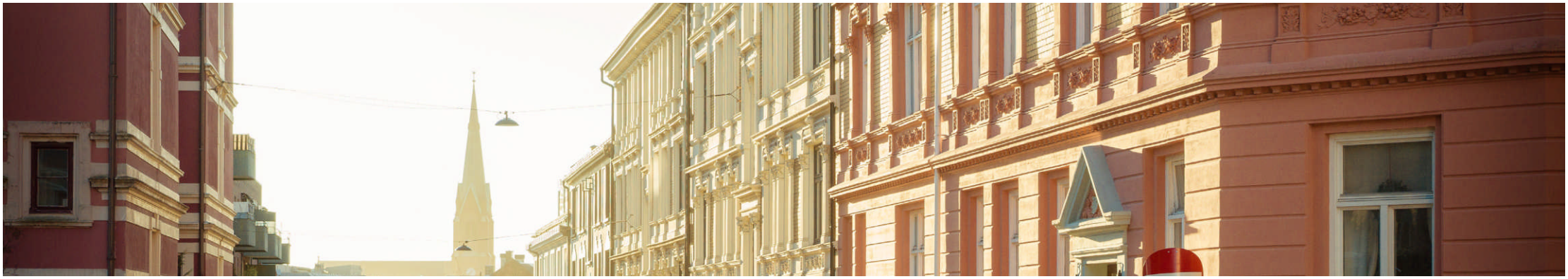
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250022 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Skrubbhågveien 3 G, 9404 Harstad.
Andelsnr. 12 i Byplatået 2 borettslag, org.nr. 988575232, 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: 3250022
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.04.2025

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no