

Velkommen til

Holstneset 16, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Holstneset 16
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 627,-

BRA/BRA-i	52 / 52 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Etasje	3

Energimerke A

Eiendomsmegler1 v/ eiendomsmegler Eirik Jakobsen presenterer Holstneset 16.

Pent innredet og lekker leilighet beliggende i 3. etasje. Du parkerer i garasjen og tar heisen opp i 3. etasje. Leiligheten er smart innredet og har entré, stue, bod, kjøkken, bad, to soverom og terrasse. Terrassen er ca 10 m² og overbygd. Fra terrassen er det herlig utsikt over havet og området. Bod og parkeringsplass i parkeringsanlegg. Leiligheten var oppført i 2019 og holder god standard. Vannbåren varme med forbruk inkl. i felleskostnader, heis i bygget og gjesteleilighet for leie dersom man får besøk. Her bor du fint til ved sjøen, midt i sentrumskjernen. Kort vei til de fleste fasiliteter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Holstneset 16, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 553, Snr. 7, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 548 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 86 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 87 340,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 734,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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 2 627,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Akonto varmvann kr 414
Grunnleie kr 1 535
TV/Internett kr 580
Garasjeleie (1100 - 6) kr 98

Boligselskapet har avtale om forskutterte felleskostnader.

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

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

Areal
BRA - i: 52 m²
BRA totalt: 52 m²
TBA: 10 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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3. etasje

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i fellesanlegg iht. opplysninger fra forretningsfører.

Det er montert El-Bil lader.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiebrøk
9/676

Sameiets eiendom
Gnr. 61, Bnr. 553, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 554 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Sameiets fellestomt er opparbeidet med kaiarealer og asfalterte trafikkarealer. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
2019 ifølge kommunen.

Innhold
3. etasje
BRA-i 52 m²: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod.

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren, som ikke er oppmålt.

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 fra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

Bad:
Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling. Gulv belagt med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger. Membran med dokumentert utførelse. Prefabrikkert baderomskabin. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil. Vegghengt wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft, og ventilasjonen vurderes å fungere normalt uten registrerte avvik.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Delvis malt betong og

malte plater i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Etasjeskille er av betong. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik. Innvendige dører er både henglede og skyvedører, malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.

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

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Anlegget kan ha behov for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.

Varmtvannstank:
Hovedsentral for tappevannsoppvarming er lokalisert i borettslagets fellesareal og omfattes av felles drift og vedlikehold. Sentralen ble ikke kontrollert ved befaringen.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme. Systemet består av rør i gulvkonstruksjonen hvor varmt vann sirkulerer og avgir varme til rommet. Løsningen gir jevn varmefordeling og er en vanlig metode for romoppvarming. Systemets funksjon er ikke testet ved befaringen.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret, med utvendig aluminiumsbekledning.

Dører:
Dører utvendig består av skyvebalkongdør i aluminium og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger og terrasser:
Balkong, opphengt på fasade med betongkonstruksjon og dekke av trykkimpregnert tre. Rekkverk med rammeverk av stål med 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 3. etasje i Holstneset 16, med en fantastisk beliggenhet helt nede ved havet. Her bor du med sjøen som nærmeste nabo og flott utsikt over havet, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på.

Fra boligen er det gangavstand til sentrum av Harstad, med et godt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Harstad kulturhus ligger også i nærheten, noe som gir enkel tilgang til konserter, teater og andre kulturarrangementer.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å kombinere det gode liv med nærhet til byens fasiliteter.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bygget har ferdigattest datert 20.01.2021. 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
Vannbåren gulvvarme og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og parkeringshus/anlegg iht. detaljregulering for Holstneset med planID 614, datert 21.04.2016. I følge kommunedelplan for Harstad sentrum skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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 784 965,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 139 859,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Knut Olav Olsrud, Tore Johan Olsrud, Sverre Stakston Olsrud, Cristina Aicher og Camilla Aicher

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 905870
Dato: 07.08.2019
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54 / 4056

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1611
Dato: 13.11.1937
Grensegangssak

vedr. Harstadhavn og Sama nedre.
Overført fra gnr 61 bnr 247.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6038
Dato: 08.11.1995
rETT TIL ADKOMSTVEG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 4822
Dato: 15.10.1997
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3612
Dato: 07.09.1998
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 4489
Dato: 28.10.1998
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 756885
Dato: 02.07.2019
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 891764
Dato: 05.08.2019
Rett til å etablere bygning
Varighet: 10 år
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Sameiet Holstneset sør:
Sameiet består av 54 boligseksjoner og styreleder er Heidi Angell. Kontakt: holstneset@mittbonord.no

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 54 464, og det var budsjettert med et overskudd på kr 126 532 for 2025.

Sameiet har en gjesteleilighet for utleie.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Følgende saker står på planen for 2025:
Fortsatt oppfølging av 5-års-reklamasjoner, brev til utbygger av 19.05.2025:
• Sak 1 - Vann i garasjer. Generell oppfølging
• Sak 1 - Vannsperrelister i 1. etasje. Oppfølging av avtale mellom SHS og Consto
• Sak 1 - Oppfølging av boder
• Sak 3 - Iså fall. Oppfølging av brutte løfter
• Sak 6 - Pynten bygget på Holsneset sin eiendom (Vurdere rettslige tiltak)
• Sak 22 - Søppelanlegget kvalitet.
• Sak 22 - Søppelanlegget. Driftsavtaler med Pynten. Pågående
• Sak 25 - Fuge i gulv. Oppfølging
• Sak 27 - Overtakelse av eiendommer. Sperring av gatetunet (Reguleringsbestemmelsene)
• Sak 29 - Brannsikring/kaianlegg/kranoppstilling. Misvisende informasjon til kommunen. Vurdere anmeldelse av saken til Harstad kommune.
• Oppfølging av saker under Consto
• Videre utvikling av fil- og datalagringssystem for sameiet. Unngå privat lagring av data.
• Gjesteparkeringsplasser. Opsjoner. Oppfølging mot Pynten
• Vurdere låsing av dører til garasjene. Sikkerhet
• Årlig risikoanalyse (HMS-systemet)
• Årlige inspeksjoner av bygning, fellesareal og lekeplass (Vaktmestre)
• Oppfølging av av nasjonal heisinspeksjon. Pågående.

Megler er kjent med at det foreligger en sak hos kommunen vedrørende kai / del av Steien langs sjøen, som eies av sameiet og Harstad kommune. Saken gjelder påståtte avvik fra godkjent søknadsgrunnlag, til tross for at det er utstedt ferdigattest. Avvikene gjelder blant annet utførelse, konstruksjon og kvalitet, og kan potensielt innebære risiko knyttet til brukersikkerhet samt økonomiske konsekvenser for sameiet.
Det er per i dag uavklart om det faktisk foreligger avvik, da kommunen ikke har tatt stilling til saken og den ikke er ferdig behandlet. Ettersom forholdet er uavklart på salgstidspunktet, kan verken megler eller selger gi noen vurdering av eventuell risiko, herunder om det kan bli gitt pålegg fra kommunen på et senere tidspunkt. Kjøper bærer evt. ansvar og risiko knyttet til dette forholdet dersom det skulle vise seg senere at sameiet blir ansvarlig for utbedringer knyttet til forholdet.

Utdrag av årsmelding 2025 for sameiet Holstneset Sør:

Drift og økonomi:
Sameiet Holstneset Sør sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.
Resultat for 2025 er kr 142.956,-, og arbeidskapitalen er kr. 1.178.158,-. Boligselskapet har pt. kr 479.305,-. innestående på øremerket konto for fremtidig
vedlikehold, og foreslår i budsjettet å øke denne posten med 200.000,-. Ellers vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Hele årsmeldingen ligger vedlagt.
Konferer megler dersom spørsmål til overnevnte.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 14-03-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 14.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 05.03.2026
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 06.11.2018
Ferdigattest, datert 20.01.2021
Seksjonering, datert 07.08.2019
Matrikkelrapport, datert 04.03.2026
Grunnkart, datert 04.03.2026
Kommuneplan, datert 04.03.2026

Reguleringsplan, datert 04.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Protector Forsikring ASA, Kilahamna 6, 9415 Harstad, tlf. 93824110
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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





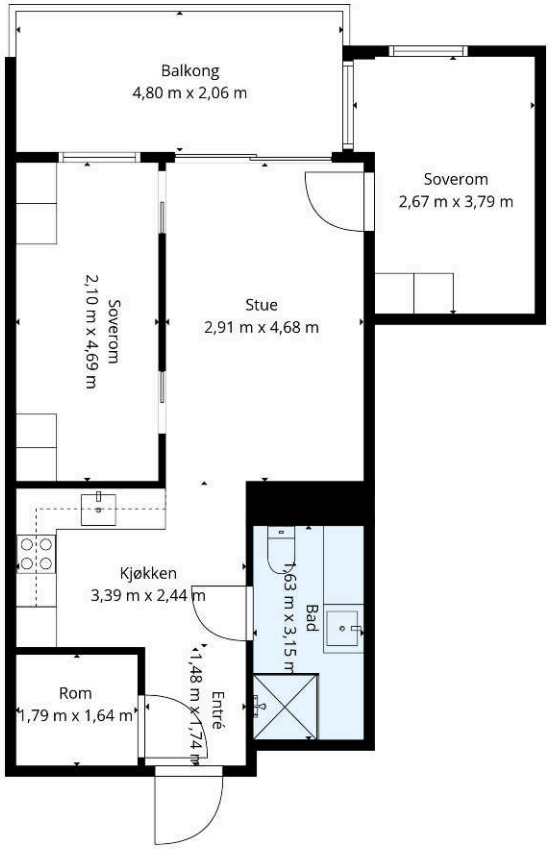








Plantegning



BRA: 55 m2
1. etasje: 55 m2
S-ROM: BALKONG: 10 m2, VEGGER: 5 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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
Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 553, snr. 7

Markedsverdi

3 450 000

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



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1319 **Eiendomsverdi ref nr:** KQ2130

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt som moderne, godt vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder. Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og fungerer som forventet, uten registrerte punkterte glass eller vesentlige avvik. Balkongen fremstår solid og funksjonell, og innvendige overflater har normal bruksslitasje uten registrerte skader av betydning.

Bad/vaskerom fremstår ryddig og funksjonelt, med tilfredsstillende fall til sluk og ingen registrerte overflateavvik ved befaringen. Siden badet er utført som prefabrikkert baderomskabin, er det ikke foretatt hulltaking. Kjøkkenet fremstår også i god stand, med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til lekkasjer eller funksjonelle avvik.

Vannrør, avløp og øvrige synlige VVS-installasjoner fremstår uten registrerte avvik. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme, men disse anleggene er i begrenset grad vurdert funksjonsmessig og tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder og manglende dokumentasjon på service. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert.

Samlet sett fremstår leiligheten som en relativt ny og normalt vedlikeholdt bolig med få registrerte avvik, men med noen tekniske installasjoner som bør følges opp med service eller kontroll etter behov.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og Teknisk forskrift (TEK17) på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk. Eventuelle senere endringer/ombygginger kan være utført etter annet regelverk og/eller med andre løsninger. Det må påregnes normal variasjon i utførelse og toleranser, og enkelte komponenter kan ha behov for justering, service eller vedlikehold over tid. Vurderingene i rapporten bygger på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret, med utvendig aluminiumsbekledning. Enkelte åpnings- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.
Aluminiumsbekledningen bidrar til redusert behov for vedlikehold og gir økt beskyttelse mot værpåkjenninger.
Dører utvendig består av skyvebalkongdør i aluminium og brann- og lydklassifisert entrédør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.
Balkong, opphengt på fasade med betongkonstruksjon og dekke av trykkimpregnert tre. Rekkverk med rammeverk av stål med glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Delvis malt betong og malte plater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Innvendige dører er både henglede og skyvedører, malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.
Dørene fremstår som solide og godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet/vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling.
Gulv belagt med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.
Membran med dokumentert utførelse. Prefabrikert baderomskabin.
Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil.
Vegghengt wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft, og ventilasjonen vurderes å fungere normalt uten registrerte avvik.
Hulltaking er ikke gjennomført, da baderommet er oppført som prefabrikkert baderomskabin. Konstruksjonen tillater ikke destruktiv kontroll uten å skade kabinen, og slik undersøkelse inngår derfor ikke i denne tilstandsvurderingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik.
Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen, og anleggets tekniske tilstand er derfor ikke vurdert utover visuell observasjon.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Anlegget kan ha behov

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.
Hovedsentral for tappevannsoppvarming er lokalisert i borettslagets fellesareal og omfattes av felles drift og vedlikehold. Sentralen ble ikke kontrollert ved befaringen.
Anlegget er ikke funksjonstestet, og tilstandsgrad settes etter alder og manglende informasjon om service eller vedlikehold.
Vannbåren gulvvarme. Systemet består av rør i gulvkonstruksjonen hvor varmt vann sirkulerer og avgir varme til rommet. Løsningen gir jevn varmefordeling og er en vanlig metode for romoppvarming.
Systemets funksjon er ikke testet ved befaringen.
EL-fordelingsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 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

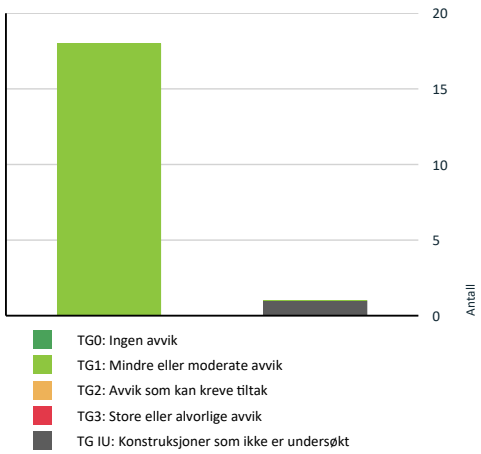
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

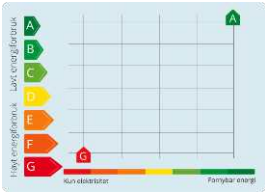
Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Leiligheten er et dødsbo.

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

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret, med utvendig aluminiumsbekledning. Enkelte åpnings- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.
Aluminiumsbekledningen bidrar til redusert behov for vedlikehold og gir økt beskyttelse mot værpåkjenninger.



Dører

Beskrivelse

Dører utvendig består av skyvebalkongdør i aluminium og brann- og lydklassifisert entrédør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.





Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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



Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Delvis malt betong og malte plater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.



Soverom



Soverom



Gang mot kjøkken og stue

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er både henglede og skyvedører, malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.
Dørene fremstår som solide og godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet/vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Membran med dokumentert utførelse. Prefabrikert baderomskabin. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft, og ventilasjonen vurderes å fungere normalt uten registrerte avvik.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da baderommet er oppført som prefabrikkert baderomskabin. Konstruksjonen tillater ikke destruktiv kontroll uten å skade kabinen, og slik undersøkelse inngår derfor ikke i denne tilstandsvurderingen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik. Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.



Avløpsrør

Beskrivelse

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

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



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen, og anleggets tekniske tilstand er derfor ikke vurdert utover visuell observasjon.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Anlegget kan ha behov for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Hovedsentral for tappevannsoppvarming er lokalisert i borettslagets fellesareal og omfattes av felles drift og vedlikehold. Sentralen ble ikke kontrollert ved befaringen.

Anlegget er ikke funksjonstestet, og tilstandsgrad settes etter alder og manglende informasjon om service eller vedlikehold.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Systemet består av rør i gulvkonstruksjonen hvor varmt vann sirkulerer og avgir varme til rommet. Løsningen gir jevn varmefordeling og er en vanlig metode for romoppvarming. Systemets funksjon er ikke testet ved befaringen.

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

EL-fordelingsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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.
   2019

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

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

   Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.





Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/52 m²

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holstneset 16 ,9404 HARSTAD 54 m² 2019 2 sov		17-08-2025	3 900 000	**3 900 000**		3 900 000	**68 421**
2	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 49 m² 2022 2 sov		22-12-2025	1 240 000	**1 240 000**	2 256 000	3 496 000	**67 231**
3	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 61 m² 2022 2 sov		06-06-2024	3 790 000	**3 750 000**		3 750 000	**61 475**
4	Holstneset 16 ,9404 HARSTAD 52 m² 2019 2 sov		05-03-2025	3 500 000	**3 370 000**		3 370 000	**61 273**
5	Holstneset 16 ,9404 HARSTAD 52 m² 2019 2 sov		25-06-2025	3 400 000	**3 350 000**		3 350 000	**60 909**
6	Hamnneset 179 ,9404 HARSTAD 50 m² 2008 2 sov		17-02-2025	3 100 000	**3 000 000**		3 000 000	**60 000**
7	Hamnneset 157 ,9404 HARSTAD 52 m² 2008 2 sov		22-10-2025	2 500 000	**2 300 000**	1 056 000	3 356 000	**59 929**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.	12 112
Renovasjon	Kr.	1 070
Eiendomsskatt	Kr.	7 596
Akonto varmvann	Kr.	4 968
Grunnleie, som består av forsikringspremie, oppvarming, vask av fellesareal, brøyting og strøing. I henhold til vedtektene.	Kr.	18 420
TV og bredbånd	Kr.	6 960
Garasjeleie	Kr.	1 176
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**52 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 450 000**

Teknisk verdi bygninger

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

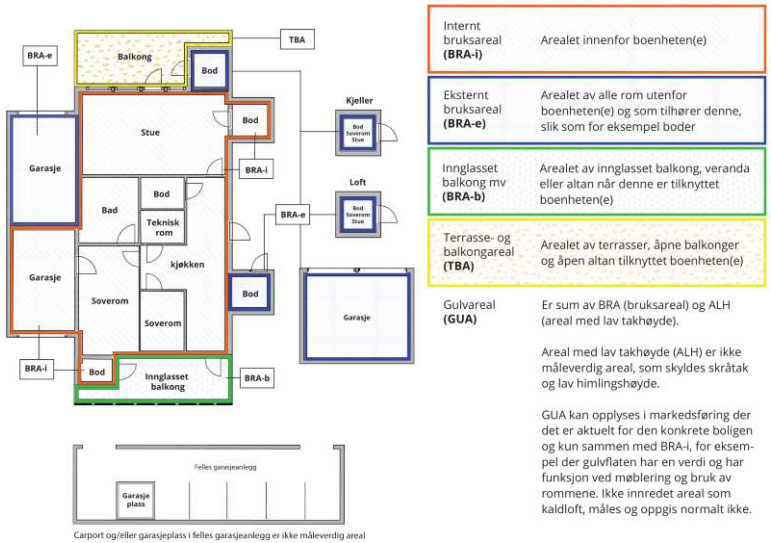
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52			52	10
SUM	**52**				**10**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren, samt 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	61	553		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holstneset 16

Hjemmelshaver
Olsrud Inger-Marie Aicher

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger praktisk talt midt i sentrum, med alle byens fasiliteter. Nærmere bestemt på Holstneset, like nord for sentrum. Kort vei til alt. Innenfor 1 km finner vi skole, barnehage, kirke og kulturhus, kjøpesenter og bussterminal. Grottebadet, generalhagen, kino og havna. Leiligheten er i 3. etasje med veranda mot øst. Praktfull utsikt retning Vågsfjorden. Rikelig ettermiddagssol.

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

Sameiets fellestomt er opparbeidet med kaiarealer og asfalterte trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover opplysninger om seksjonering og pantedokument er registrert på matrikkelenheten i grunnboksinformasjon fra Statens kartverk:
- Diverse bestemmelser.

Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 553
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	14.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
2	14.03.2026	- Egenerklæring gjennomgått

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 05.03.2026 Olsrud, Tore Johan

bankID SIGNERT 05.03.2026 Olsrud, Knut Olav

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

Tore Johan Olsrud

Knut Olav Olsrud

Boligen

Holstneset 16
9404 Harstad

5503-61/553/0/7

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtatt på årsmøtet den 25.05.2020
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
med
Rev. 1 – endring av 16.06.21 – ordinært Årsmøte
Rev. 2 – endring av 21.09.21 – ekstraord. Årsmøte, klargjøring av vedtak 16.06.21
Rev. 3 - endring av 14.03.24 - ordinært Årsmøte

Vedtekter for Sameiet Holstneset Sør

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Holstneset Sør. Sameiet har gårdsnummer 61 og bruksnummer 553 i Harstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7.08.2019. Sameiet har organisasjonsnummer 923 529 799. Sameiet består av 54 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet, se punkt 14, Vedlegg.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer, herunder også gjesteleiligheten.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23, første og andre ledd.

Sameiet har som mål å kun ha private seksjonseiere.

2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til

å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet spesifikke vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Parkeringsplass og bod kan ikke erverves av utenforstående tredjeperson.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alle installasjoner på fellesareal, inngrep på yttervegg og i uteareal krever forhåndssøknad til-, og samtykke fra styret. Større inngrep skal godkjennes av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenner og varmepumper er ikke tillatt.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

2.6. Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Styret fastsetter regler for bruk av gjesteleilighet og regler for andre forhold som måtte avkreve regler for bruk.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. For detaljer, se Husordensreglene.

3. FELLESKOSTNADER

3.1. Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnete parkeringsplasser på fellesareal fordeles likt per parkeringsplass.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

3.2. Betaling
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet Holstneset Sør skal ha et vedlikeholdsfond med formål å bygge opp kapital for å dekke fremtidig vedlikehold og reparasjon av sameiets bygning og fellesareal. Årsmøtet skal hvert år vedta hvor stort beløp som skal avsettes til dette. betaling av vedlikeholdsfond innkreves sammen med månedlige innbetaling av felleskostnadene. Fondets midler skal være bundet på egen konto og kun brukes iht lovlig fattet vedtak på årsmøtet. Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten vedtak i årsmøte med 2/3- dels flertall.

3.3. Økning av felleskostnadene
Alle økninger av felleskostnadene skal begrunnes og forklares

3.4. Felles ansvar
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.2. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felles ledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i konstruksjonen/bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Årsmøtet kan fastsette at vedlikeholdsplikten etter dette kapittelet helt eller delvis påligger sameiet. Denne vedlikeholdsplikten skal i så fall beskrives i vedtektene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på vedtektene eller ordensreglene. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med punkt 2,2. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i Sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med punkt 2.2.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta

beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
c) velge styremedlemmer
d) velge valgkomite
e) fastsette honorar til tillitsvalgte
f) behandle andre saker som er innmeldt til styret for behandling på årsmøtet

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5, annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i

samsvar med punkt 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt(er). Seksjonseieren Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Årsmøtet skal velge referent til møtet samt minst en seksjonseier som skal underskrive protokoll fra møtet sammen med styreleder, jfr. punkt 7.14.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum .
f) fastsettelse og endring av vedtekter, jfr. eierseksjonsloven § 27 annet ledd

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med punkt 2.2.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak og beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder, styreleder og minst én seksjonseier som innledningsvis utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal

underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer, 1 styreleder og 3 styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Normalt skal bare fysiske personer kunne velges som styremedlem.

Styret kan ha varamedlemmer. Disse velges for ett år.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle

Låneopptak i sameiet skal behandles og vedtas på årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører.

10. Eierskiftegebyr

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

14. VEDLEGG

Som vedlegg til dette dokument ligger kopi av tinglyst seksjoneringsbrøk.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Holstneset Sør

Tidspunkt: Onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Sted: Home Hotel Arcticus (Havnegata 3)

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Holstneset Sør, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

29.05.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Holstneset Sør

Fullmakt - årsmøte onsdag 11.06.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Holstneset Sør onsdag 11.06.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Holstneset Sør

Tidspunkt: Onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Sted: Home Hotel Arcticus (Havnegata 3)

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5. Valg av bestyrer for gjesteleiligheten

1. KONSTITUERING

Se underpunkt

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

Styrets innstilling: Antall stemmeberettigete i henhold til registrering

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Einar Tresset er valgt til møteleder.

Styrets innstilling: Einar Tresselt velges til møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Rune Kristensen er valgt til protokollfører.

Styrets innstilling: Rune Kristensen velges til protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Nina Sandli er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling: Nina Sandli velges som protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt til BoNord den 29.05.2025 for utsendelse til sameiet den 30.05.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps i tilfelle der blir avstemming og valg blant kandidater

Forslag til vedtak: Liss Loholt og Turid Bjørnrå er valgt til tellekorps.

Styrets innstilling: Liss Loholt og Turid Bjørnå velges til tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

Årsmøtets dagsorden og saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten og dagsorden er godkjent.

Styrets innstilling: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet og overføring av midler til fremtidig vedlikehold skal godkjennes. Års meldingen er til orientering.

Forslag til vedtak: 1. Årsregnskap for 2024 er godkjent.

2. Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Styrets innstilling: 1. Årsregnskapet godkjennes

2. Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 70 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret er fastsatt til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 14.03.2024).

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære årsmøte (torsdag 14.03.2024).

4. VALG

Valget på årsmøtet 11.06.2025 gjelder alle posisjonene i styret. Styret i avsluttende periode har bestått av fire personer grunnet stor arbeidsbelastning. Det foreslås at styret reduseres til tre personer i kommende periode

4.1 Flertallskrav

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

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

Forslag til vedtak: Kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

Styrets innstilling: Den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Heidi Angell velges til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling på Heidi Angell som styreleder for 2 år

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Alle nåværende styremedlemmer er på valg.

Forslag til vedtak: 1. Styret skal ha 2 styremedlemmer

2. Marit Lindstad velges til styremedlem for 2 år.

3. Brynjulf Johnsen velges til styremedlem for ett år

1. Styret innstiller på at styret skal ha 2 styremedlemmer

Styrets innstilling:

2. Styret støtter valgkomiteens innstilling der Marit Lindstad velges som styremedlem for 2 år, og Brynjulf Johnsen velges som styremedlem for ett år

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: 1. Skjalg Trældal er valgt til varamedlem for to år.

2. Einar Tresselt er valgt til varamann for ett år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling der

1. Skjalg Trældal velges til varamedlem for to år.

2. Einar Tresselt velges til varamann for ett år

4.5 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: 1. Turid Beate Bjørklund er ikke på valg og fortsetter ett år

2. Synnøve Langstrand velges som medlem av valgkomitèen for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling på

1. Turid Beate Bjørklund er ikke på valg og fortsetter ett år

2. Synnøve Langstrand velges som medlem av valgkomitèen for 2 år.

5. Valg av bestyrer for gjesteleiligheten

Gjesteleiligheten må administreres og vedlikeholdes. Til det må sameiet ha en bestyrer. Bestyreren velges for ett år av gangen.

Forslag til vedtak: Berit Myrvang er valgt som bestyrer for gjesteleiligheten.

Styrets innstilling: Styret innstiller på Berit Myrvang som bestyrer for gjesteleiligheten i kommende periode. Myrvang kan påta seg jobben etter nærmere avtale med Brita Kristensen, nåværende bestyrer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Holstneset Sør

Generelle opplysninger

Sameiet Holstneset Sør, org.nr.923529799, er lokalisert i Harstad kommune.
Sameiet består av 54 boliger og ingen næringsseksjoner.

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

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Holstneset Sør benytter "BevarHMS" for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Holstneset Sør sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Det vises forøvrig til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Boligselskapet har pt. kr 365 000,-. innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Drift og administrasjon er beskrevet under styrets arbeid.

Styret

Styret har siden forrige ordinære årsmøte bestått av:

Styreleder, Einar Tresselt
Styremedlem, Frank Robin Eriksen
Styremedlem, Håvard Ravn Langaas
Styremedlem, Rune Nyrem Kristensen
Varamedlem, Morten Oluf Hokland
Varamedlem, Brita Margrethe Bergli Kristensen

Velferdskomite

Igny Eide Eriksen
Liss Loholt
Elsa Karlsen

Valgkomite

Nina Kjæreng Kolstad
Turid Beate Bjørklund

Bestyrer gjesteleilighet

Brita Kristensen

Styrets arbeid i 2024

Innledning

Styret har valgt å kalle 2024 et uvanlig år. I tillegg til vanlige driftsoppgaver, har arbeidet med 5-års-reklamasjonene utgjort en stor utfordring for styret både faglig, organisatorisk, kommunikasjonsmessig og tidsmessig.

Styret forberedte seg umiddelbart etter valget på å møte de forskjellige utfordringene i forbindelse med reklamasjonene, men realitetene overgikk det styret initielt var forberedt på.

Informasjon

Styret har løpende sendt ut informasjon til seksjonseierne etter hvert som relevant informasjon var tilgjengelig eller aktiviteter avkrevde informasjon.

Budsjett og økonomisk styring

Styret utarbeidet budsjettet for 2025 i flere runder med forretningsfører. Særlig var det diskusjoner rundt strømpriser og hva som er forventet av priser for Nord-Norge. Budsjettoppsettet som sådant ble også diskutert med forretningsfører. Strømleverandører og Statkraft ble konsultert før endelig budsjett ble godkjent. Styret har løpende diskutert og fulgt opp kostnadsstyring og kontroll. Styret vil minne om at Årsmøtet i 2024 ble informert om at arbeidet med reklamasjonssakene nødvendigvis ville medføre ekstra kostnader til profesjonell rådgivning.

Juridisk rådgivning

Styret var fra første dag av klar på at i den kommende styreperioden ville det bli behov for tildels mye juridisk rådgivning, gitt at vi sto overfor sameiets hittil største tekniske og juridiske utfordring, nemlig 5-års-reklamasjonene.
Styret har også på egen hånd i betydelig grad måttet sette seg inn i alle juridiske forhold relevante for sakene det ble reklamert for. Men for noen saker har de situasjonene og de respektive juridiske rammene vært særlig kompliserte og styret har måttet konsultere juridisk rådgiver. Vi må her ta inn over oss at vår motpart i reklamasjonssakene, utbygger Holstneset Eiendom AS, løpende anvender sin juridisk rådgiver i sin argumentasjon overfor oss. Vi er blitt møtt med juridiske påstander fra utbygger som har avkrevd juridisk kompetanse fra styrets side, med støtte fra styrets advokat.

Teknisk rådgivning

Parallelt til den juridiske rådgivningen har det vært nødvendig å søke teknisk råd og/eller informasjon utenfra i en del av reklamasjonssakene. Slike råd har styret søkt fra en meget variabel gruppe profesjonelle institusjoner og bedrifter, herunder Norconsult, Brannteknisk Institutt, Universitetet i Oslo, Universitetet i Tromsø, Risikoanalytikere, Huseiernes Landsforbund, SINTEF, Harstad kommune, Bergen kommune, og en rekke fagfolk innen håndverksbedrifter innen brann, bygning og teknologi. Dette ble gjort av flere grunner

- Oppbygging og faglig begrunnelse for reklamasjonene
- Behov for utvidet teknisk kunnskap hos styret i påfølgende reklamasjons-diskusjoner med utbygger og hovedentreprenør

Saker behandlet i styret - oversikt

Gjennom året 2024 har styrene avholdt 19 styremøter. Saker som er behandlet:

- Behov for vannmåler, hovedinntak av vann
- Vannproblem i garasjene
- Fugeproblematikk underetasje

- Møter med Pynten
- Driftsavtaleutkast med Pynten
- Handicap-parkering
- Gjesteparkering
- Kontrollsystem for brannvarsling
- Risikoanalyse
- Husinspeksjoner
- Hus- og lekeparkinspeksjon
- Årsmøte
- Årsplaner
- Juridisk bistand
- Teknisk bistand
- Info ved hoveddør
- Identifisering av i alt 27 5-års-reklamasjoner
- Utarbeidelse av 5-års reklamasjoner
- Identifisering av nødvendig underlags-dokumentasjon for 5-års reklamasjoner
- Organisering av store mengder dokumenter knyttet til 5-års-reklamasjoner
- Utsendelse av 5-års-reklamasjoner
- Redningssikkerhet, ref utbyggers søknad om Rammetillatelse for bygging av H16 i 2017
- Strategi - 5-års-reklamasjoner
- Forhandlinger rundt 5-års-reklamasjoner
- Møter med Holstneset Eiendom AS og Consto
- Arbeidsmøter, se egen oppsummering
- Budsjett 2025 - Bonord
- Organisering av filer og data
- Hvordan håndteres ikke-arkivert dokumentasjon i portalen?
- Varmekostnader - Ista
- Isfall
- Eiendomsoverføring

Arbeidsmøter

Styret har gjennomført 26 arbeidsmøter. De fordeler seg på følgende saker:

- Reklamasjonene - 15
- Beboersaker - 2
- Utbygger - 5
- Budsjett - 3
- HMS - 1

Møter med utbygger og befaringer

- Tekniske befaringer - 5
- Møter med utbygger (og Consto) - 5

Konsultasjoner

Styret har gjennomført over 30 konsultasjoner

- Møter med advokat - 6+
- Møter med teknisk rådgiver - 5+
- Møter med Harstad kommune. - 2
- Telefonmøter med H kommune - 5
- Telefonmøter, teknisk rådgivning. - 10
- Møter med fagteknisk ekspertise. - 3

Spesielle saker - 5-års-reklamasjonene

Utgangspunkt

Frem til årsmøtet 14.03.2024 var ingen forberedelser gjort med hensyn til identifisering av 5-års-reklamasjonene. Frist for innlevering av dokumenterte reklamasjoner var 01.07.2024, altså 3 1/2 måned frem i tid. Lesson learned, arbeidet burde ha vært påbegynt allerede i 2023.

Arbeidet med reklamasjonene

Det nyvalgte styret startet omgående planlegging av arbeidet med reklamasjonene. Uten sammenligning var dette den største utfordringen sameiet og styret sto overfor i 2024. Følgende elementer inngikk i planleggingen:

- Identifikasjon av reklamasjonssaker, herunder ikke-arkivert kommunikasjon i portalen
- Definisjon av juridisk reklamasjonsmottaker og kommunikasjonsformer mot avtalepartner
- Leting etter- og identifikasjon av relevant dokumentasjon for hver reklamasjon
- Relevans og verifikasjon av innhentet dokumentasjon, teknisk såvel som juridisk
- Identifisering av potensiell teknisk ekspertise
- Systematisering av data
- Opprettelse av eksterne databaser for filer og dokumentasjon siden Bonord sitt system ikke håndterer datalagring
- Utsendelse av av 27 utvalgte reklamasjoner. Alle reklamasjonene ble sendt ut før selvpålagt frist 20.06.2024 var utløpt, godt innenfor en usikker utbygger-frist på 01.07.2024.
- Opprettelse av system for kommunikasjon rundt hver enkelt reklamasjon
- Starte oppfølging av den enkelte reklamasjon

Reklamasjonene, vedleggene og all korrespondanse er lagret i database. Alle mailene ligger også lagret i portalen.

Forhold til utbygger

Vel vitende om at sameiet sto overfor en stor utfordring, insisterte styret fra første stund på å holde en profesjonell og konstruktiv kommunikasjon med utbygger. Men allerede fra starten av ble dette en utfordring.
Etter utsendelse av reklamasjonene, gikk det 3 måneder uten noen reaksjon fra utbygger. Kun etter 2 purringer begynte styret å få en reaksjon. I det første møtet med utbygger og hovedentreprenør tidlig på høsten 2024 ble det meste av reklamasjonene avvist. Det var åpenbart at utbygger og hovedentreprenør kom uforberedt til møtet og ikke kjente innholdet i eller begrunnelser for reklamasjonene. Utbygger signerte ikke på møtereferatet. Utbygger har heller ikke signert på andre møtereferater, ei heller på konklusjoner etter inspeksjoner.
På tross av systematiske purringer, gikk prosessen med reklamasjonene meget tregt.

Et eksempel på begrunnelse for avslag (utbyggers advokat/HE) er, sitat: '' *Bygget har ferdigattest, og det er ingen særlige byggtekniske krav knyttet til håndtering av is/snø for dette bygget''.*
Sameiets advokat uttaler, sitat: '''*... Sameiets vurdering er helt riktig. Utbygger blir ikke fri sitt ansvar så fort det foreligger ferdigattest''.*

I andre tilfeller har utbygger rett og slett ikke svart på reklamasjonene eller endret standpunkt i prosessen.

Det er blant annet slike forhold og uttalelser fra utbyggers side styret har måttet forholde seg til i sitt arbeid.

Forhold mot hovedentreprenør Consto

Oppfølging av reklamasjonene mot Consto, formelt via vår juridisk avtalepartner Holstneset Eiendom AS, var innledningsvis vanskelig. Imidlertid utviklet sameiet og Consto en god kommunikasjon som resulterte i både aksept av reklamasjoner og gjennomføring av løsninger. Komplekse, tekniske løsninger blir nå gjennomgått med sameiet før iverksettelse av tiltak.

Status og Statistikk

Ved slutten av året kunne styret notere følgende:

- 27 reklamasjoner med profesjonell og grundig dokumentasjon ble sendt utbygger innen utgangen av fristen for innsendelse
- Det gikk over 3 måneder, inkludert 2 purringer, før utbygger møtte sameiet for nærmere avklaringer
- Utbygger fulgte ikke sameiets forslag til behandlingsprosess
- Ved slutten av 2024 hadde:
    - Consto akseptert "sine" 20 reklamasjoner. Av disse var 13 lukket (100%), og 7 i forskjellige grader av utførelse.
    - Holstneset Eiendom AS har akseptert Sak 40, Vindfang.
      Sak 3, Isfall, er avvist på tross av bidragsløfte i 2022 og på tross av grundig dokumentasjon av utbyggers ansvar.
      De ytterligere 5 sakene er i forskjellige grader av uvisshet. Disse sakene er:
      - Sak 27, Eiendomsoverføring
      - Sak 1A, Garasjegulv overvann
      - Sak 6, Pynten bygget inn på sameiets eiendom
      - Sak 22, Søppelstasjon
      - Sak 29, Brannsikring

HMS

Styret har gjennomført en risikoanalyse hvor et par risiko-forhold er oppjustert. Dette gjelder blant annet isfall og uønsket trafikk over gatetunet.

Styret har gjennomført en årlig inspeksjon av det sentrale elektriske anlegget

Styret har gjennomført de kvartals-årlige heiskontrollene

Kontrollsystem for brannvarsling er inspisert og godkjent

Styret har gjennomført inspeksjon av lekepark

To ikke-planlagte brannøvelser er gjennomført. Det registreres at ikke alle beboerne i huset tar brannvarsling til etterretning.

Styrets planer i 2025

Følgende saker står på planen for 2025:

- Fortsatt oppfølging av 5-års-reklamasjoner, brev til utbygger av 19.05.2025:
    - Sak 1 - Vann i garasjer. Generell oppfølging
    - Sak 1 - Vannsperrelister i 1. etasje. Oppfølging av avtale mellom SHS og Consto
    - Sak 1 - Oppfølging av boder
    - Sak 3 - Isfall. Oppfølging av brutte løfter
    - Sak 6 - Pynten bygget på Holsneset sin eiendom (Vurdere rettslige tiltak)
    - Sak 22 - Søppelanlegget kvalitet.
    - Sak 22 - Søppelanlegget. Driftsavtaler med Pynten. Pågående
    - Sak 25 - Fuge i gulv. Oppfølging
    - Sak 27 - Overtakelse av eiendommer. Sperring av gatetunet (Reguleringsbestemmelsene)
    - Sak 29 - Brannsikring/kaianlegg/kranoppstilling. Misvisende informasjon til kommunen. Vurdere anmeldelse av saken til Harstad kommune.
    - Oppfølging av saker under Consto
- Videre utvikling av fil- og datalagringssystem for sameiet. Unngå privat lagring av data
- Gjesteparkeringsplasser. Opsjoner. Oppfølging mot Pynten
- Vurdere låsing av dører til garasjene. Sikkerhet
- Årlig risikoanalyse (HMS-systemet)
- Årlige inspeksjoner av bygning, fellesareal og lekeplass (Vaktmestre)
- Oppfølging av av nasjonal heisinspeksjon. Pågående

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.05.2025

Årsregnskap 2024 Sameiet Holstneset Sør

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 853 333	1 925 974	1 987 359	2 105 353
Andre driftsinntekter	2	50 150	44 500	122 521	52 100
Sum inntekter		1 903 483	1 970 474	2 109 880	2 157 453
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	69 263	79 409	69 213	77 890
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	5	8 644	8 252	7 859	8 409
Forretningsførerhonorar		87 797	87 797	83 616	99 000
Konsulenthonorar	6	293 703	111 500	49 903	120 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	53 888	92 000	61 504	101 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	34 426	28 000	2 025	44 100
Annet vedlikehold	9	215 895	196 625	188 856	253 915
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	119 322	163 100	137 385	172 500
Kostnader TV/Internett		332 145	296 460	339 576	362 340
Forsikring		181 763	185 550	169 508	205 000
Kontingenter		3 100	3 350	2 900	13 350
Eiendomsavgift og renovasjon	11	6 721	6 000	6 009	7 500
Energi og brensel	12	384 573	420 735	382 922	459 017
Andre driftskostnader	13	42 042	49 000	41 193	70 500
Sum kostnader		1 903 284	1 797 778	1 612 470	2 064 521
Driftsresultat		199	172 696	497 410	92 932
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	56 265	100	5 114	33 600
Resultat finansposter		56 265	100	5 114	33 600
Ordinært resultat før skatt		56 464	172 796	502 524	126 532
Årets resultat		56 464	172 796	502 524	126 532
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		56 464	0	502 524	0
Sum disponering		56 464	0	502 524	0

Balanse desember 2024 Sameiet Holstneset Sør

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	15	365 688	255 331
Sum anleggsmidler		365 688	255 331
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		29 155	0
Forskuddsfakturerte kostnader		60 457	82 653
Kundefordringer		0	308 971
Sum fordringer		89 612	391 624
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 226 181	1 224 733
Innskudd skattetrekkskonto		1 726	1 688
Sum bankinnskudd og kontanter		1 227 907	1 226 420
Sum omløpsmidler		1 317 519	1 618 044
SUM EIENDELER		1 683 207	1 873 376

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		1 458 043	955 519
Årets endringer egenkapital		56 464	502 524
Sum egenkapital 31.12		1 514 507	1 458 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 606	0
Leverandørgjeld		35 512	99 214
Skyldig trekk og avgifter		2 631	2 592
Påløpt lønn, honorar og feriepenger		7 755	7 755
Annen kortsiktig gjeld		32 680	0
Påløpte kostnader		20 732	0
Gjeld finansieringsforetak		784	305 771
Sum kortsiktig gjeld		168 700	415 333
Sum gjeld		168 700	415 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 683 207	1 873 376

31.12.24
Sameiet Holstneset Sør

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Einar Tresselt	Rune Nyrem Kristensen	Frank Robin Eriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Håvard Ravn Langaas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 221 048	1 221 042	1 221 048	1 336 935
Garasjeleie	54 292	56 500	56 448	54 096
Varmeavgift	280 933	351 372	316 143	351 382
TV - Internett	296 460	296 460	393 120	362 340
Strøm - Elektrisk rullestol	600	600	600	600
Sum	1 853 333	1 925 974	1 987 359	2 105 353

Boligselskapet består av 54 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	29 600	33 000	38 500	33 600
Inntekter elbillading	20 550	10 500	12 797	18 500
Andre inntekter	0	1 000	71 224	0
Sum	50 150	44 500	122 521	52 100

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	54 231	65 000	54 231	54 500
Påløpte feriepenger	7 755	6 540	7 755	6 540
Diverse honorarer	0	0	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	6 336	6 885	6 336	6 350
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	395	334	395	0
Yrkesskadeforsikring	546	650	496	500
Sum	69 263	79 409	69 213	77 890

Boligselskapet har hatt to vaktmestere ansatt i deltidsstillinger.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	70 000
Sum	70 000	70 000	70 000	70 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 644	8 252	7 859	8 409
Sum	8 644	8 252	7 859	8 409

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	40 293	36 500	37 858	46 000
Honorar for juridisk rådgivning	152 738	25 000	3 120	50 000
Teknisk rådgivning	100 672	50 000	8 925	24 000
Sum	293 703	111 500	49 903	120 000

Økonomisk rådgivning:
Kr 1 575 bistand utover forretningsførerkontrakt Bonord.
Kr 28 329 Ista Norge AS
Kr 10 389 Nordmegling AS

Juridisk rådgivning:
Kr 148 832 Advokatfirmaet Finn AS.
Kr 3 906 Advokatfirmaet Eurojuris Nord AS

Teknisk rådgivning:
Kr 8 925 er årlig oppdatering av Bevar-HMS, levert av Bonord.
Kr 65 828 Norconsult
Kr 7 563 Brannforebyggende AS
KR 18 356 Besikt AS

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	5 000	17 824	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	20 728	0	20 531	36 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	14 008	22 000	12 665	30 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	19 152	65 000	10 485	35 000
Sum	53 888	92 000	61 504	101 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	15 227	5 000	0	15 500
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	19 199	23 000	2 025	8 600
Sum	34 426	28 000	2 025	44 100

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

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	131 095	110 000	104 013	145 000
Sommer- og vintervedlikehold	78 950	80 325	79 000	82 915
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 434	6 000	5 606	6 000
Annet vedlikehold	417	300	237	10 000
Sum	215 895	196 625	188 856	253 915

Annet vedlikehold gjelder dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	15 000	6 550	45 000
Drifts- og serviceavtale heis	24 022	38 000	33 282	25 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	10 000	5 625	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	34 560	90 100	75 606	64 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	53 597	0	7 368	20 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	0	7 500
Diverse serviceavtaler	7 144	0	6 875	11 000
Drifts- og serviceavtale VVS	0	10 000	2 079	0
Sum	119 322	163 100	137 385	172 500

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	6 721	6 000	6 009	7 500
Sum	6 721	6 000	6 009	7 500

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	103 523	122 850	116 774	107 635
Fjernvarme	281 050	297 885	266 148	351 382
Sum	384 573	420 735	382 922	459 017

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	2 000	0	0
Annen leiekostnad	7 704	8 000	8 244	8 500
Verktøy	5 743	6 000	5 901	6 000
Inventar	0	0	0	10 000
Driftsmateriale	14 440	3 000	4 842	13 000
Arbeidsklær og verneutstyr	528	0	0	5 000
Kontorrekvisita	188	5 000	0	2 000
Kurs, reiser, møter	152	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 071	0	3 929	0
Gaver	0	0	2 495	0
Styrekostnader	1 471	0	0	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 742	1 000	900	3 000
Bank og kortgebyrer	1 874	2 000	1 921	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 531	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	12 150	0
Kostnader for bomiljøtiltak	599	1 000	811	10 000
Andre driftskostnader	0	21 000	0	10 000
Sum	42 042	49 000	41 193	70 500

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	56 265	100	5 114	33 600
Sum	56 265	100	5 114	33 600

Note 15 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	255 331	150 217
Innskudd	110 357	105 114
Sum	365 688	255 331

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Sameiet Holstneset Sør - noter

Resultat og balanse med noter for Sameiet Holstneset Sør.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Holstneset Sør

Styreleder	Einar Tresselt (sign.)	10.05.2025
Styremedlem	Håvard Ravn Langaas (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Frank Robin Eriksen (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Rune Nyrem Kristensen (sign.)	04.05.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Holstneset Sør

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holstneset Sør som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: C0Q4G-FCATA-2322L-8SWHZ-5CMK2-2AQ67

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 13. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C0Q4G-FCATA-2322L-BSWHZ-5CMK2-2AQ67

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-13 11:12:22 UTC
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: C0Q4G-FCATA-2322L-BSWHZ-5CMK2-2AQ67

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Holstneset Sør onsdag 11.06.2025 kl. 18:00 - Home Hotel Arcticus (Havnegata 3).

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

23 oppmøtte

2 ved fullmakt

Totalt 25 stemmeberettigede

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder Einar Tresselt velges som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Protokollfører vedtas - Rune Nyrem Kristensen

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Protollunderskriver vedtas - Nina Sandli

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt til BoNord den 29.05.2025 for utsendelse til sameiet den 30.05.2025.

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps i tilfelle der blir avstemming og valg blant kandidater

Vedtak:

Liss Loholt og Turid Bjørnrå velges som tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

Årsmøtets dagsorden og saksliste

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet og overføring av midler til fremtidig vedlikehold skal godkjennes. Års meldingen er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskapet gjennomgått av Bonord v/ Hege Arnesen forretningsfører for Sameiet Holstneset Sør.

Årsregnskapet godkjennes av årsmøtet.

Forslag til at det avsettes kr 100 000 årlig til fremtidig vedlikehold

Overføring av midler til fremtidig vedlikehold godkjennes av årsmøtet

Årsmeldingen gjennomgått av styreleder,. Årsmøtet tar årsmeldingen til orientering.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 70 000,-

Vedtak:

Forslag fra styret, nytt styrehonorar på kr 100 000

Forslag godkjennes av årsmøtet

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

Flertallskrav gjennomgått og tatt til i orientering av årsmøtet.

4.2 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Heidi Angell valgt som styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Alle nåværende styremedlemmer er på valg.

Vedtak:

Marit Lindstad velges for 2 år

Brynjulf Johnsen velges for 1 år

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Vedtak:

Skjalg Trældal velges for 2 år

Einar Tresselt velges for 1

4.5 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Turid Bjørklund, ikke på valg, fortsetter 1 år

Synnøve Langstrand velges for 2 år

5. Valg av bestyrer for gjesteleiligheten

Gjesteleiligheten må administreres og vedlikeholdes. Til det må sameiet ha en bestyrer. Bestyreren velges for ett år av gangen.

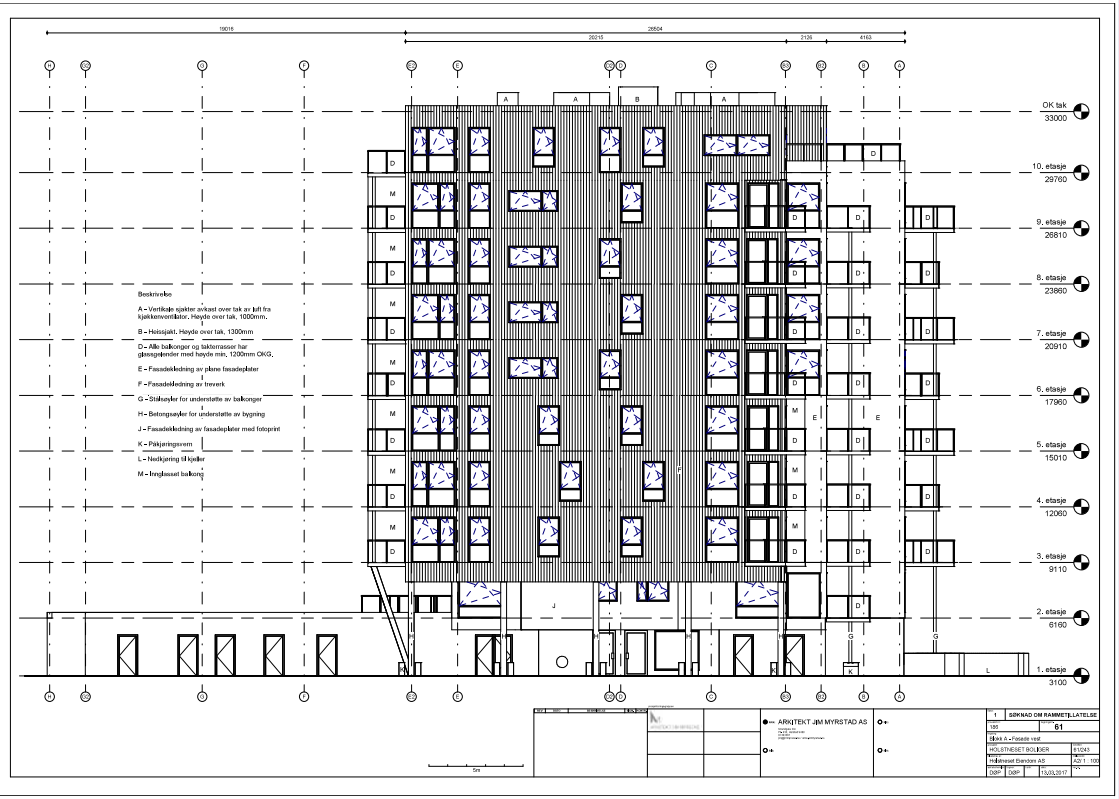
Vedtak:

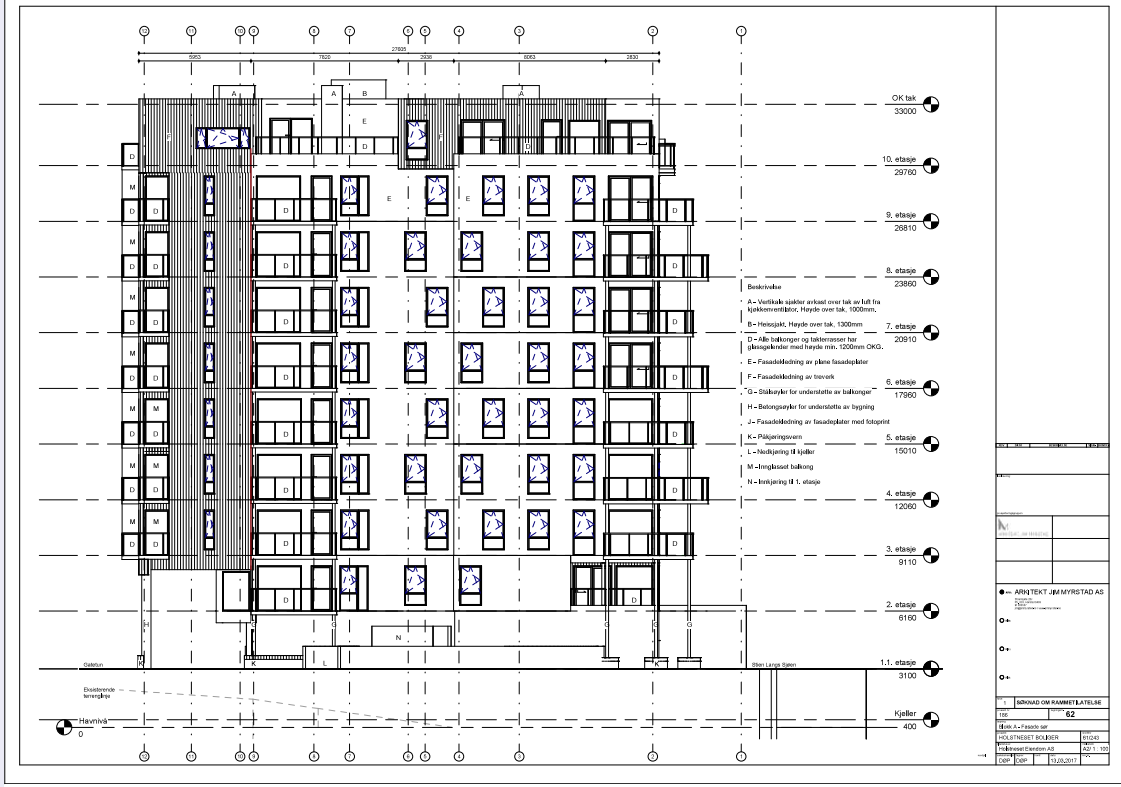
Berit Myrvang velges for 1 år

Protokoll for Sameiet Holstneset Sør

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Einar Tresselt (sign.)	12.06.2025
Sekretær	Rune Nyrem Kristensen (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Nina Sandli (sign.)	12.06.2025


OK tak 33000
10. etasje 29760
9. etasje 26810
8. etasje 23860
7. etasje 20910
6. etasje 17960
5. etasje 15010
4. etasje 12060
3. etasje 9110
2. etasje 6160
1. etasje 3100
Beskrivelse
A – Vertikale sjakter avkast over tak av luft fra kjøkkenventilator, Høyde over tak, 1000mm.
B – Heissjakt, Høyde over tak, 1300mm
D – Alle balkonger og takterrasser har glassgelender med høyde min, 1200mm OKG.
E – Fasadekledning av plane fasadeplater
F – Fasadekledning av treverk
G – Stålkøyler for understøtte av balkonger
H – Betongsøyler for understøtte av bygning
J – Fasadekledning av fasadeplater med fotoprint
K – Pikkjeringsvern
L – Nedkjøring til kjeller
M – Innglasset balkong
ARKITEKT JIM MYRSTAD AS
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
61
Side A - Fasade vest
HOLSTNESET BOLIGER
Holmeset Eiendom AS
DØP
13.03.2017


OK tak 33000
10. etasje 29760
9. etasje 26810
8. etasje 23860
7. etasje 20910
6. etasje 17960
5. etasje 15010
4. etasje 12060
3. etasje 9110
2. etasje 6160
1.1. etasje 3100
Kjeller 400
Havnivå 0
Beskrivelse
A – Vertikale sjakter avkast over tak av luft fra kjøkkenventilator, Høyde over tak, 1000mm.
B – Heissjakt, Høyde over tak, 1300mm
D – Alle balkonger og takterrasser har glassgelender med høyde min, 1200mm OKG.
E – Fasadekledning av plane fasadeplater
F – Fasadekledning av treverk
G – Stålkøyler for understøtte av balkonger
H – Betongsøyler for understøtte av bygning
J – Fasadekledning av fasadeplater med fotoprint
K – Pikkjeringsvern
L – Nedkjøring til kjeller
M – Innglasset balkong
N – Innkjøring til 1. etasje
ARKITEKT JIM MYRSTAD AS
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
62
Side A - Fasade sør
HOLSTNESET BOLIGER
Holmeset Eiendom AS
DØP
13.03.2017


OK tak 33000
10. etasje 29760
9. etasje 26810
8. etasje 23860
7. etasje 20910
6. etasje 17960
5. etasje 15010
4. etasje 12060
3. etasje 9110
2. etasje 6160
1. etasje 3100
Kjeller 400
Havnivå 0
Beskrivelse
A – Vertikale sjakter avkast over tak av luft fra kjøkkenventilator. Høyde over tak, 1000mm.
B – Heissjakt. Høyde over tak, 1300mm
D – Alle balkonger og takterrasser har glassgelender med høyde min. 1200mm OKG.
E – Fasadekledning av plane fasadeplater
F – Fasadekledning av treverk
G – Stålsøyler for understøtte av balkonger
H – Betongsøyler for understøtte av bygning
J – Fasadekledning av fasadeplater med fotoprint
K – Pålkjøringsverm
L – Nedkjøring til kjeller
M – Innglasset balkong
ARKITEKT JIM MYRSTAD AS
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
63
Skala A - Fasade øst
HOLSTNESET BOLIGER
01043
Holmeset Eiendom AS
A2/ 1 : 100
DØP
13.03.2017


OK tak 33000
10. etasje 29760
9. etasje 26810
8. etasje 23860
7. etasje 20910
6. etasje 17960
5. etasje 15010
4. etasje 12060
3. etasje 9110
2. etasje 6160
1. etasje 3100
Kjeller 400
Havnivå 0
Beskrivelse
A – Vertikale sjakter avkast over tak av luft fra kjøkkenventilator. Høyde over tak, 1000mm.
B – Heissjakt. Høyde over tak, 1300mm
D – Alle balkonger og takterrasser har glassgelender med høyde min. 1200mm OKG.
E – Fasadekledning av plane fasadeplater
F – Fasadekledning av treverk
G – Stålsøyler for understøtte av balkonger
H – Betongsøyler for understøtte av bygning
K – Pålkjøringsverm
M – Innglasset balkong
O – Veggfelt som kan åpnes ved senere byggetrinn
Sløen Langa Sløen
Gatetun
Eksisterende terrenglinje
ARKITEKT JIM MYRSTAD AS
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
64
Skala A - Fasade nord
HOLSTNESET BOLIGER
01043
Holmeset Eiendom AS
A2/ 1 : 100
DØP
13.03.2017

Årsmelding 2025 for Sameiet Holstneset Sør

Generelle opplysninger

Sameiet Holstneset Sør, org.nr.923529799, er lokalisert i Harstad kommune. Sameiet består av 54 boliger og ingen næringsseksjoner.

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

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt en risikovurdering, planlegging, organisering, utføring, vedlikehold og dokumentering av forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Holstneset Sør benytter ''BevarHMS'' for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Holstneset Sør sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Resultat for 2025 er kr 142.956,-, og arbeidskapitalen er kr. 1.178.158,-

Boligselskapet har pt. kr 479.305,-. innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold, og foreslår i budsjettet å øke denne posten med 200.000,-

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Heidi Angell
Styremedlem, Marit Lindstad
Styremedlem, Brynjulf Dag Johnsen
Varamedlem, Einar Tresselt
Varamedlem, Skjalg Trældal

Valgkomite
Turid Beate Bjørklund
Synnøve Langstrand

Ansvarlig gjesteleilighet
Berit Myrvang fra 1.november (etter Brita Kristensen)

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte 11. juni 2025 har styret avholdt 19 møter.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Budsjett og økonomisk styring og kontroll
Styret har fortløpende diskutert og fulgt opp kostnadsstyring og kontroll.
Det er gjort et grundig arbeid med budsjettet for 2026 og styret mener at det vil fungere som et godt styringsverktøy for det kommende året.

Juridisk rådgivning
Vi har brukt juridisk rådgivning i forbindelse med arbeidet rundt driftsavtalen med Pynten, og det kan ytterligere bli aktuelt i møte med kommunen om en driftsavtale om kaien.

Teknisk rådgivning
Styret har søkt teknisk ekspertise hos Norconsult i forbindelse med å vurdere et tilbud om å etablere en avfukter i kjeller garasjen

Informasjon
Styret har løpende sendt ut informasjon til seksjonseierne etter hvert som relevan iinformasjon ble tilgjengelig, eller aktiviteter avkrevde informasjon.

Saker behandlet i styret - oversikt

• Konstituering
• Strategi rundt de gjenstående 5-års-reklamasjoner diskutert med det forrige styret
• Økonomistatus i hvert styremøte
• Drift av gjesteleilighet
• Vann og fuktproblem i garasjene, herunder målinger, innhente ulike tilbud på luftavfukter system og innhente teknisk ekspertise.
• Møter med Pynten angående drifts- og samarbeidsavtale, herunder:Gjesteparkering, søppelstasjon, eiendomsoverdragelse (vår gjesteparkering), gatetun, samt tilgang til garasjetak og overbygg på vår eiendom
• Renhold
• Møter med Holstneset Eiendom AS og Consto
• Møte med Holst om gjesteparkering
• Årsmøte
• Årsplaner
• Budsjett 2026 - Bonord
• Organisering av filer og data
• Isfall-beskyttelse og bygging av vintergaten
• Eiendomsoverføring Holstneset Eiendom AS
• Status vedlikehold og HMS-arbeid
• Tv/ internettavtale og kundedag med Nordkraft fiber
• Nye rutiner for bestilling av nøkler
• Bestilling og utlevering av nøkkelbrikker til hoveddør
• Nedløp fra veranda
• Reparasjon garasjeport og nytt dødvinkelspeil
• Skilting av kai

Styret takker velferdskomiteen som inviterte til sankthansfeiring og pyntet fellesareal tilpasset årstidene.

HMS og vedlikehold

Sameiet har egne ansatte vaktmestere (deltid), noe som har bidratt til kontinuitet og effektiv oppfølging av fellesarealer. Styret/vaktmestre har gjennomført den årlige HMS gjennomgangen:

· Årlig inspeksjon av det sentrale elektriske anlegget. Det utarbeides nå også en egen sikringskursfortegnelse i hovedsikringsskapet.

· Gjennomført de kvartals-årlige heiskontrollene, samt en ekstra kontroll på grunn av en ulyd i heisen.

· Sprinkelanlegg kontrollert; hovedsprinkelventilen i tørrsprinkelanlegget er byttet ut på produsentenes regning. Caverion har gjennomført arbeidet.

· Kontrollsystem for brannvarsling er inspisert og godkjent. Alle rømningslysene/nødlysene er byttet ut.

· Flere ikke-planlagte brannøvelser er gjennomført. Det registreres at ikke alle beboerne i huset tar brannvarsling til etterretning.

· Inspeksjon av lekepark og uteområde.

Beboermøter

Det blir gjennomført ett beboermøte direkte etter årsmøtet i 2026.

Styrets planer i 2026

· Fortsatt god kontroll på økonomi.

· Gjennomgang avtaler for best mulig tjeneste til lavest mulig pris.

· Dugnad våren 2026.

· Etablere en driftsavtale for kaien med Harstad kommune.

· Beboermøter, i oktober 2026 og etter årsmøte i mars 2027.

· Eiendomsoverdragelse fra Holstneset Eiendom.

· Fortsatt oppfølging av 5-års-reklamasjoner, herunder vannsperrelist i 1. etasje, søppelanlegg, gatetun, avfukting i kjeller/garasje og vintergaten

· Driftsavtale med Pynten (se ovenfor).

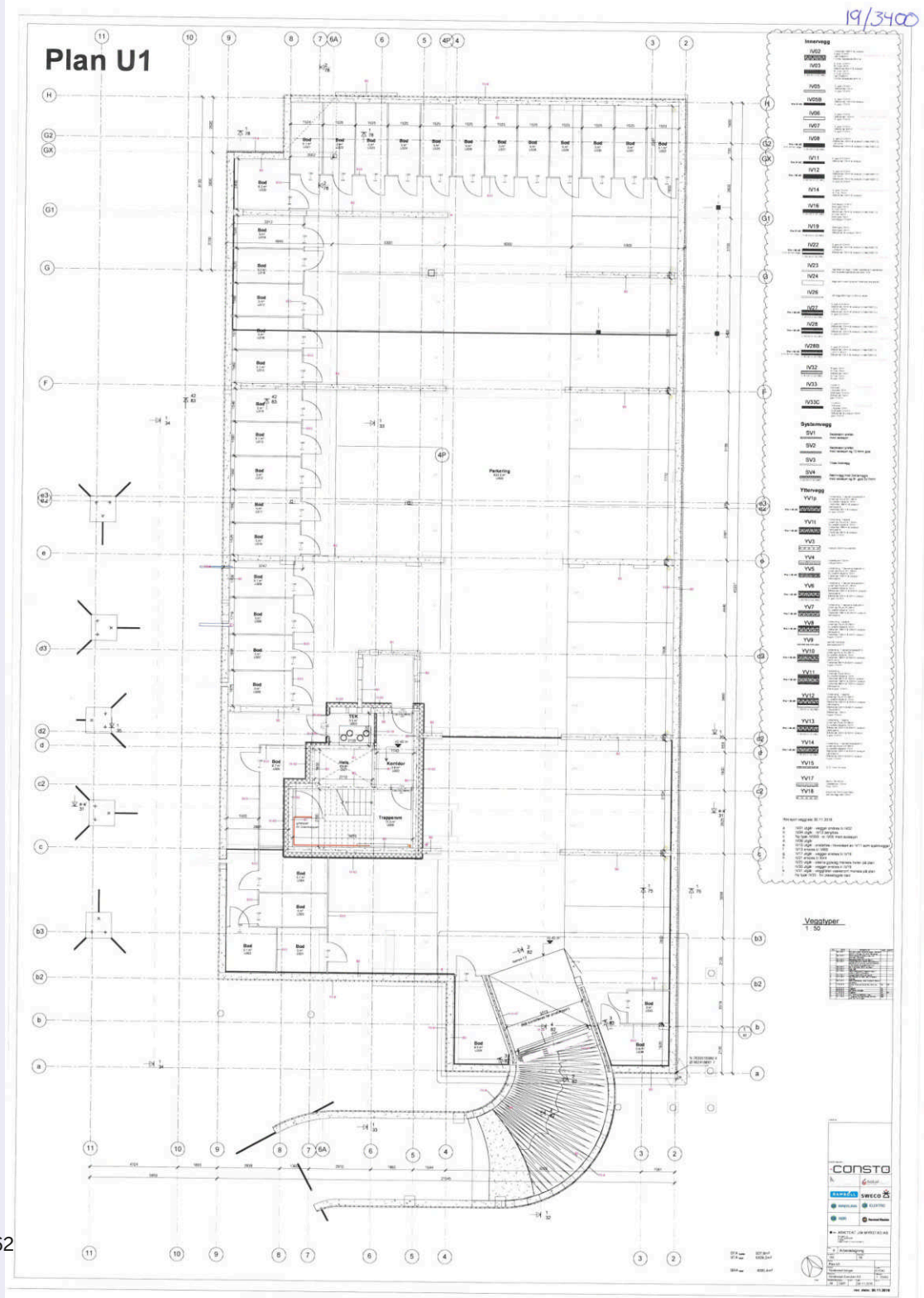
· Årlig risikoanalyse (HMS-systemet).

· Fortsatt godt vedlikehold av bygget gjennom kontinuerlige inspeksjoner av de ulike systemene for bygningen, fellesareal og lekeplass (vaktmestre).

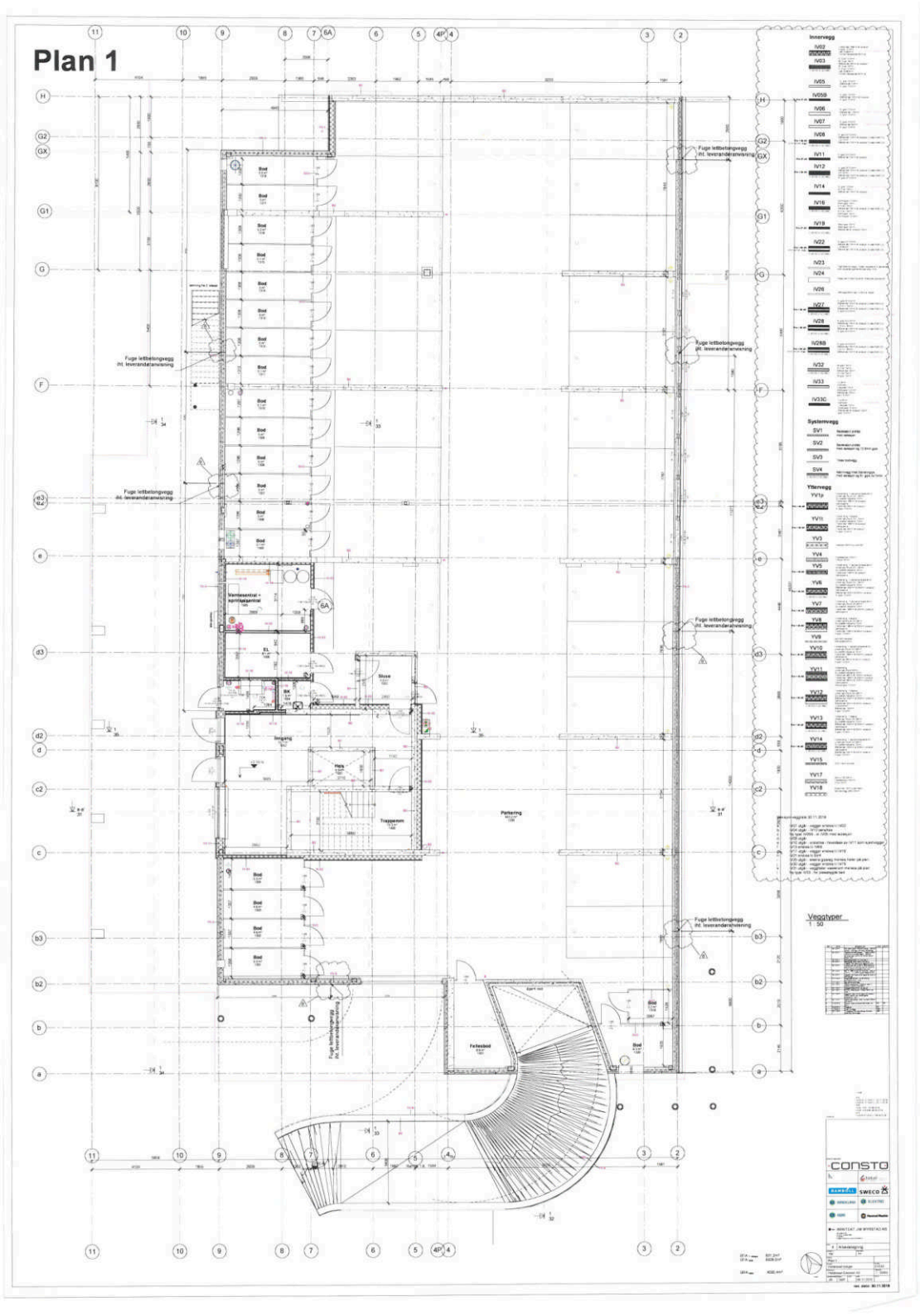
· Nabofest på gatetun

· Åpen dag i gjesteleiligheten

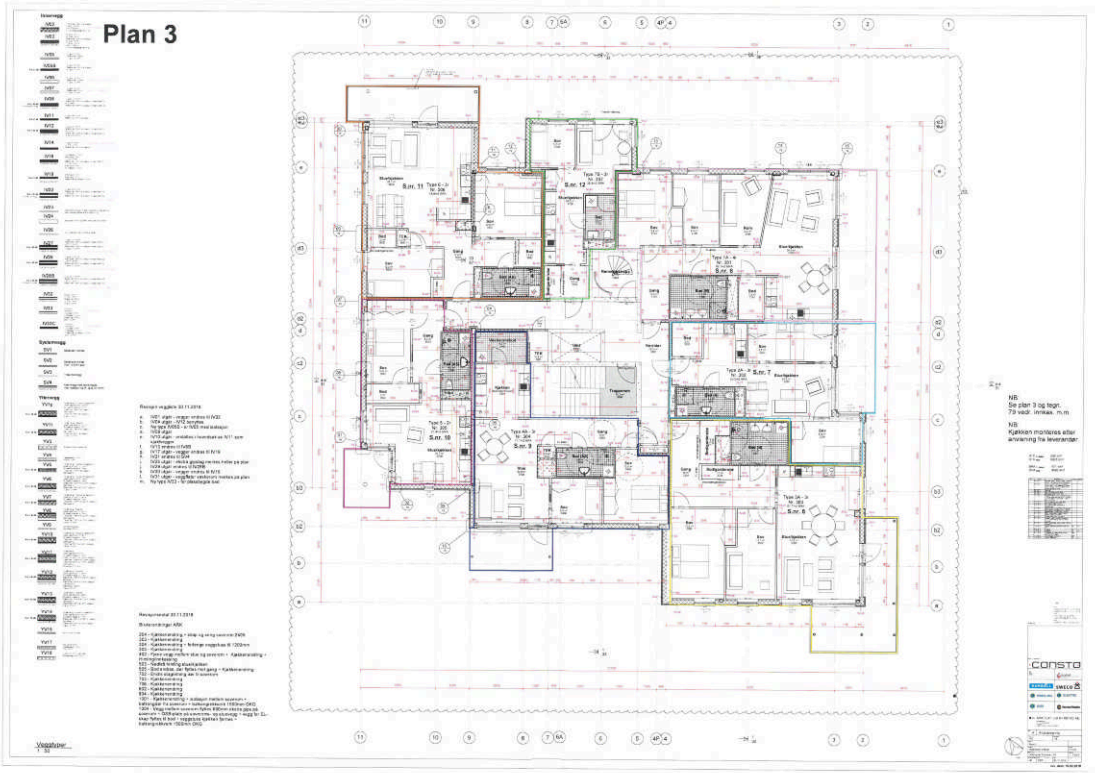
Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026



Plan 1


Fuge lettbetongvegg iht. leverandøranvisning
Fuge lettbetongvegg iht. leverandøranvisning
Fuge lettbetongvegg iht. leverandøranvisning
Fuge lettbetongvegg iht. leverandøranvisning
Fuge lettbetongvegg iht. leverandøranvisning
Fuge lettbetongvegg iht. leverandøranvisning
Varmesentral + sprinklersentral
Sluse
Inngang
Vask
Trapperom
Parkering
Fellesbod
Bod
Veggtyper
1 : 50
CONSTO

Plan 3


Leilighet nr. 11
Leilighet nr. 10
Leilighet nr. 9
Leilighet nr. 8
Leilighet nr. 7
Leilighet nr. 6
Veggtyper
1 : 50
CONSTO

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Holstneset 16	61/553		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Holstneset Eiendom AS Postboks 1126 9261 Tromsø	Consto Nord AS Sjølundveien 4 PB 6154 9291 Tromsø

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Boligbygning i 10 etasjer- Holstneset Byggetrinn 1
Saksnummer:	**2017/2227**
Dato vedtak:	Rammetillatelse 01.08.17
Delegert sak:	17/591
Dato sluttkontroll:	11.01.2021
Kontrollansvarlig:	Bjørn Aage Nibe

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon 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 må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Thomas Kirksæther

Sted: Dato:

Harstad 20.01.2021 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1054
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hilde Langseth Bakke - 3210063
Vår referanse: 2427483/14942082
Bestilling: C3 2021-03-04 (12) 26

Dato
04.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
905870	200	7.8.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5402 HARSTAD	61	553	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
May Elin Maribo

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602570114
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972417971	HARSTAD KOMMUNE / HÁRSTTÁID SUOHKAN	Postmottak, 9479 HARSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918056637	HOLSTNESET EIENDOM AS		Postboks 1126, 9261 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1903	61	553

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1903	61	553	0	1	81 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	2	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	3	81 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	4	37 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	5	35 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	6	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	7	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	8	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	9	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	10	51 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	11	79 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	12	37 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	13	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	14	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	15	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	16	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	17	51 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	18	79 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	19	37 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 905870 Tinglyst: 07.08.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1903	61	553	0	20	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	21	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	22	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	23	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	24	51 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	25	79 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	26	37 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	27	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	28	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	29	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	30	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	31	115 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	32	60 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	33	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	34	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	35	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	36	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	37	115 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	38	60 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	39	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	40	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	41	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	42	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	43	115 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	44	60 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	45	88 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	46	54 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	47	92 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	48	71 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	49	115 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	50	60 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	51	124 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	52	135 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei

99

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1903	61	553	0	53	46 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei
1903	61	553	0	54	89 / 4056	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT
Harstad kommune
24 MAI 2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. SAKSNR: 19/3400-1

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Harstad kommune	Asbjørn Selsbanesgt. 9	Tommy Jensen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Eurojuris Harstad AS	893 817 832	stein.nilsen@eurojuris.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 866	9488	Harstad	77002100

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1903	Harstad kommune	61	553	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 056 637	Holstneset Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SØ = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	81		13	B	88		25	B	79		37	B	115		49	B	115	
2	B	92		14	B	54		26	B	37		38	B	60		50	B	60	
3	B	81		15	B	92		27	B	88		39	B	88		51	B	124	
4	B	37		16	B	71		28	B	54		40	B	54		52	B	135	
5	B	35		17	B	51		29	B	92		41	B	92		53	B	46	
6	B	88		18	B	79		30	B	71		42	B	71		54	B	89	
7	B	54		19	B	37		31	B	115		43	B	115		55			
8	B	92		20	B	88		32	B	60		44	B	60		56			
9	B	71		21	B	54		33	B	88		45	B	88		57			
10	B	51		22	B	92		34	B	54		46	B	54		58			
11	B	79		23	B	71		35	B	92		47	B	92		59			
12	B	37		24	B	51		36	B	71		48	B	71		60			

Sum tellere: 4056 | Nevner = 4056

Dato: 24.05.19 | Innsenderens underskrift: Ingefalk Olsen Roger Fossen

Harstad 24.05.19 Rett kopi Advokat Stein Nilsen MNA Harstad

Elektronisk kopi Kartverket i Nord-Norge Bente Lind

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 29.05.19 | Innsenderens underskrift: Ingefalk Olsen Roger Fossen

Harstad 24.05.19 Rett kopi Advokat Stein Nilsen MNA Harstad

Elektronisk kopi Kartverket i Nord-Norge Bente Lind

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Harstad 24/5-19	Inge Falch Olsen	INGE FALCH OLSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tromsø 24/5-19	Åge Fosse	ÅGE FOSSUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1903	Harstad	61	553	–

Dato	Underskrift	Stempel
5.7.2019	Jan-Inge Laksa	HARSTAD KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
24.5.19	Inge Falch Olsen / Åge Fosse

Kan tinglyses Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS Bente Lind

Harstad 24.05.19 Rett kopi Advokat Stein Nilsen MNA Harstad

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elleve seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

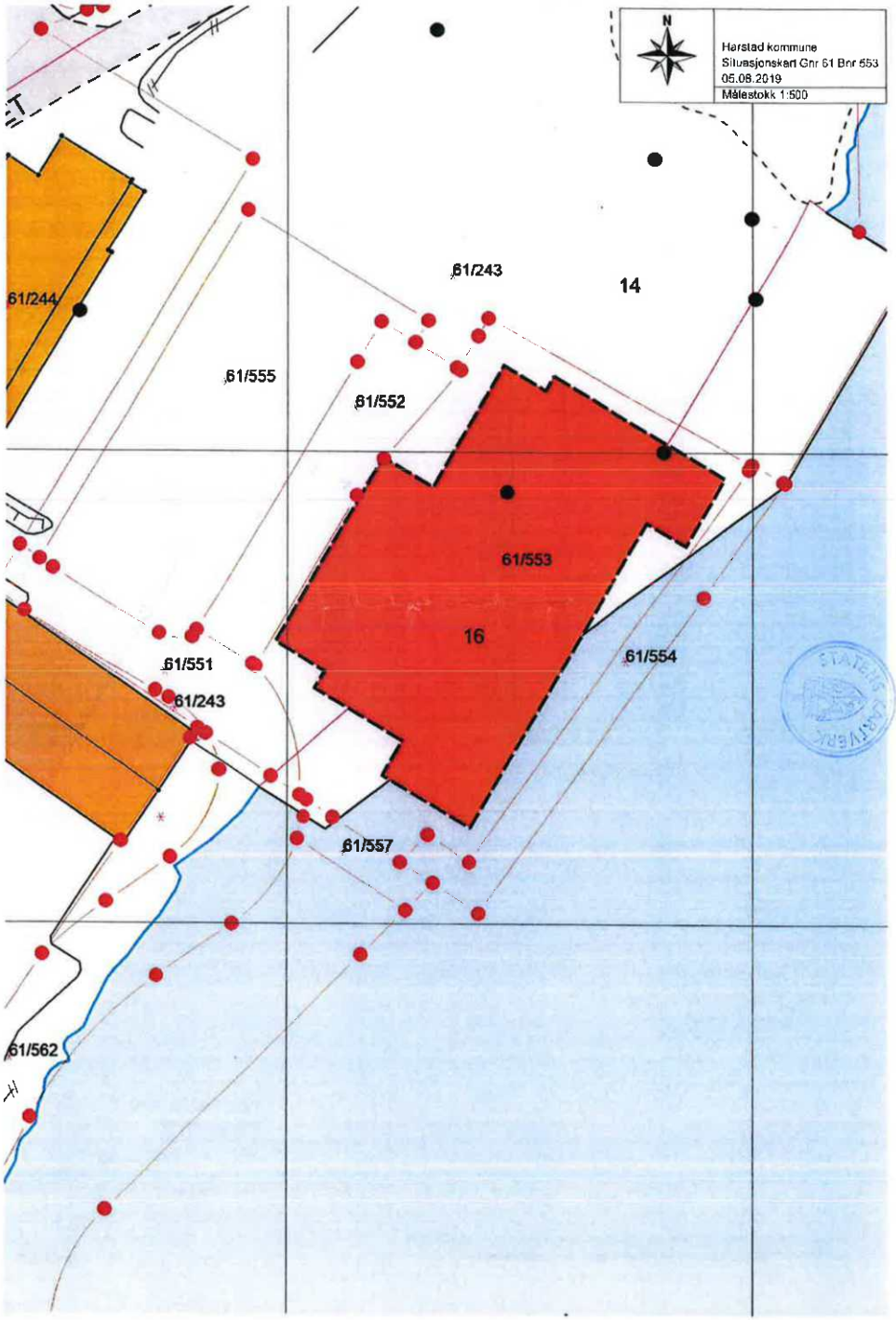
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Kan tinglyses Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS Bente Lind

Harstad 24.05.19 Rett kopi Advokat Stein Nilsen MNA Harstad



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN	DELEGERT SAK: 19/475

Saksbeh:	Tommy Jenssen	Saksnr:	2019/3400
Dato	05.07.2019	Arkiv:	61/553
Avgj. av:	Enhetsleder		

SØKNAD OM SEKSJONERING

Viser til søknad registrert innkommet 24.05.2019, angående seksjonering av eiendom gnr. 61 bnr. 553, Holstnesset 16 i Harstad kommune.

Saken har vært til behandling hos areal og byggesakstjenesten. Faktura for seksjonering og tinglysning er registrert betalt 26/6-2019.

Seksjoneringen innebærer at det etableres 54 boligseksjoner.
Rekvirenten ønsker ikke å tillegge boenhet H0204 (benevnt som leilighet 202 på plantegningen) til egen seksjon i denne seksjoneringen. Dermed inngår denne boenheten som felles areal i seksjoneringen.

Med hjemmel i lov av 16.juni 2017 nr 65 § 7 om eierseksjoner, kommunestyrets vedtak den 30.04.1998 i sak 49/98, rådmannens delegasjonsvedtak den 04.02.2016 i sak 8/16 fattes følgende

Vedtak:

1. Søknaden fra advokatfirmaet Eurojuris Harstad på vegne av Holstneset eiendom AS om seksjonering av Gnr. 61 Bnr. 553 innvilges.

2. Dette enkeltvedtaket kan påklages med hjemmel i eierseksjonsloven § 10. Klagen stilles til Kommunal og moderniseringsdepartementet, men sendes til Harstad kommune. Klagefrist er 3 uker. Viser for øvrig til forvaltningsloven regler om klage på enkeltvedtak.

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

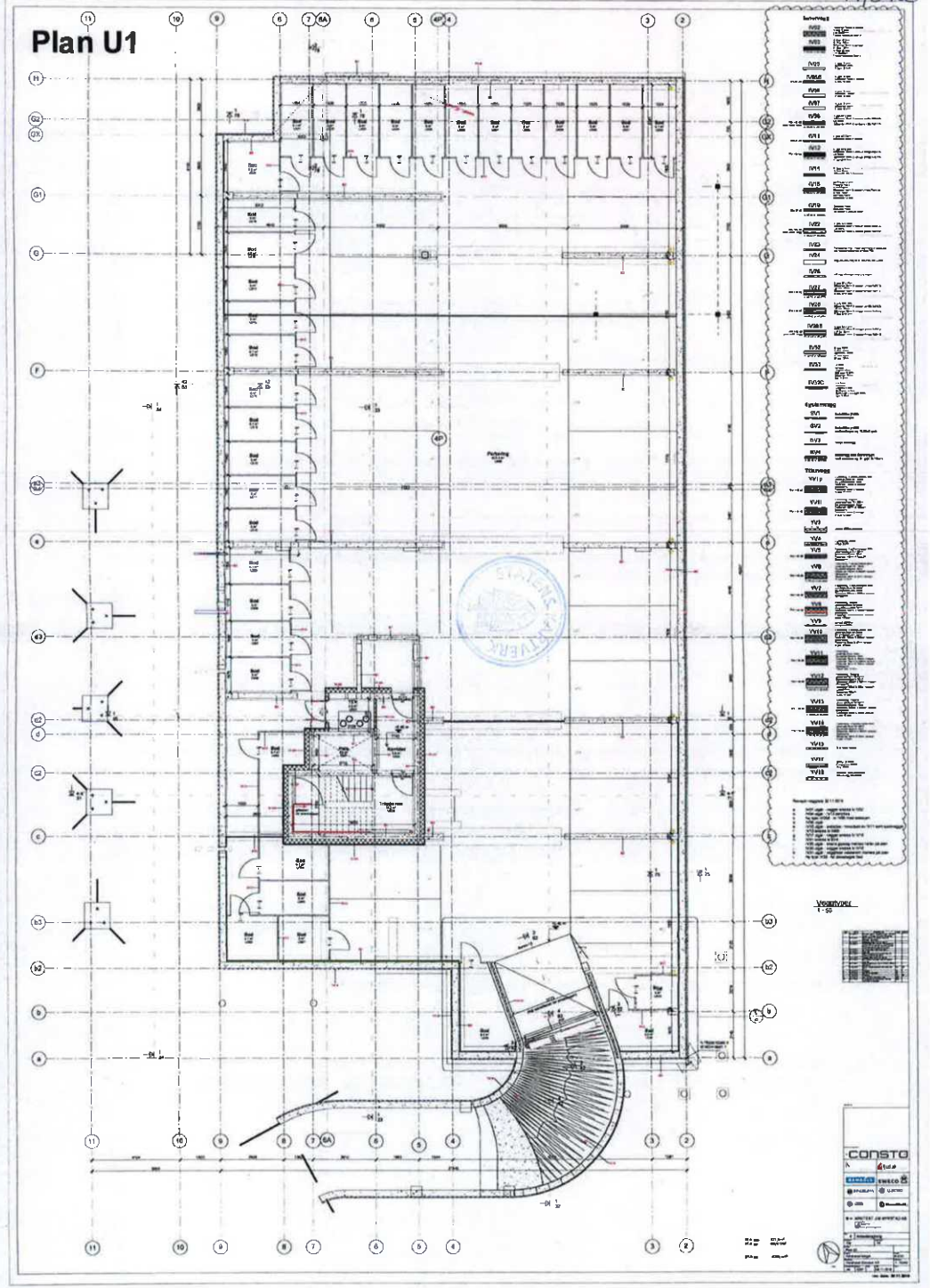
Tommy Jenssen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

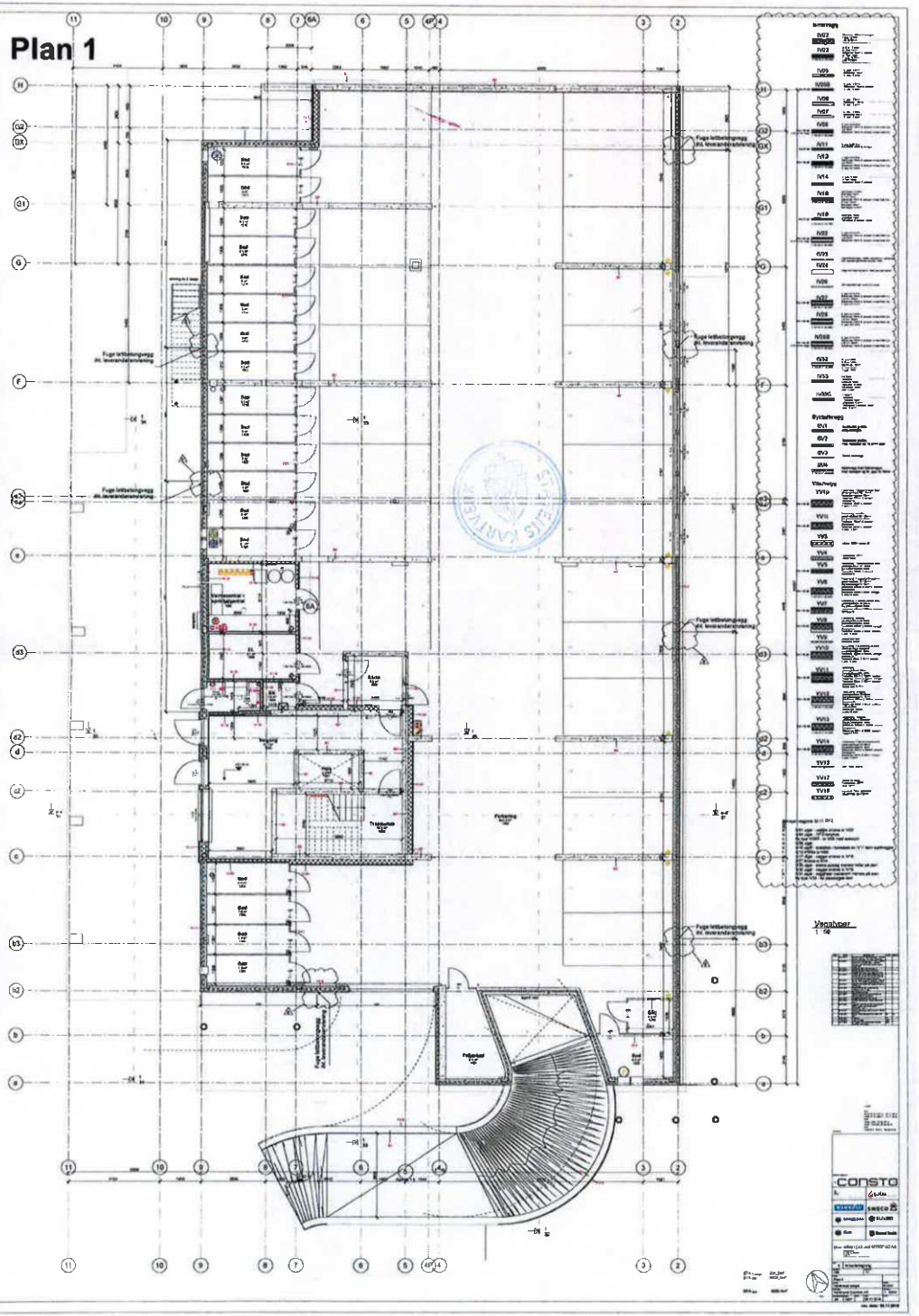
Utskrift til:
ADVOKATFIRMAET EUROJURIS HARSTAD AS Postboks 866 9488 HARSTAD

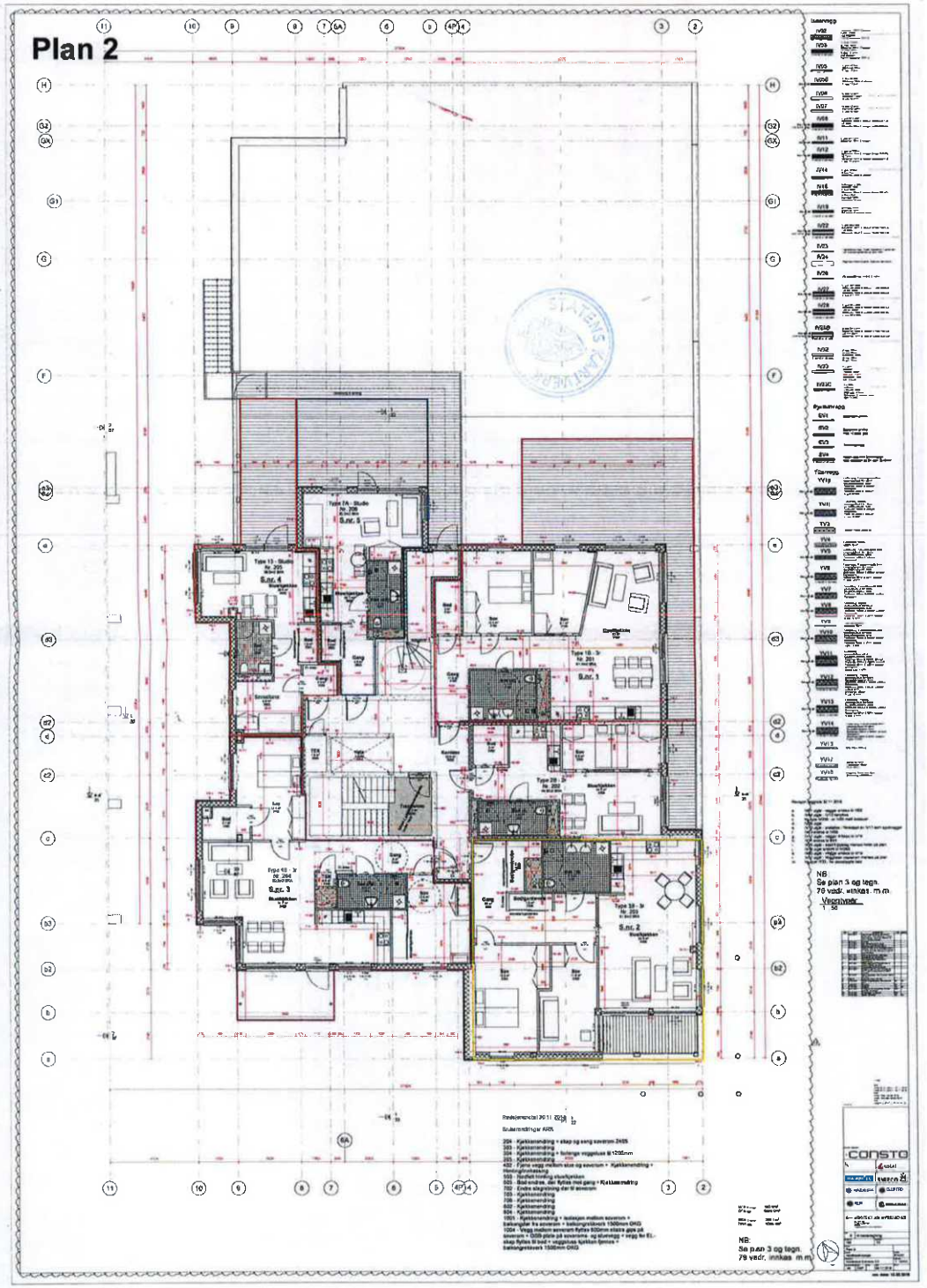
14/3400

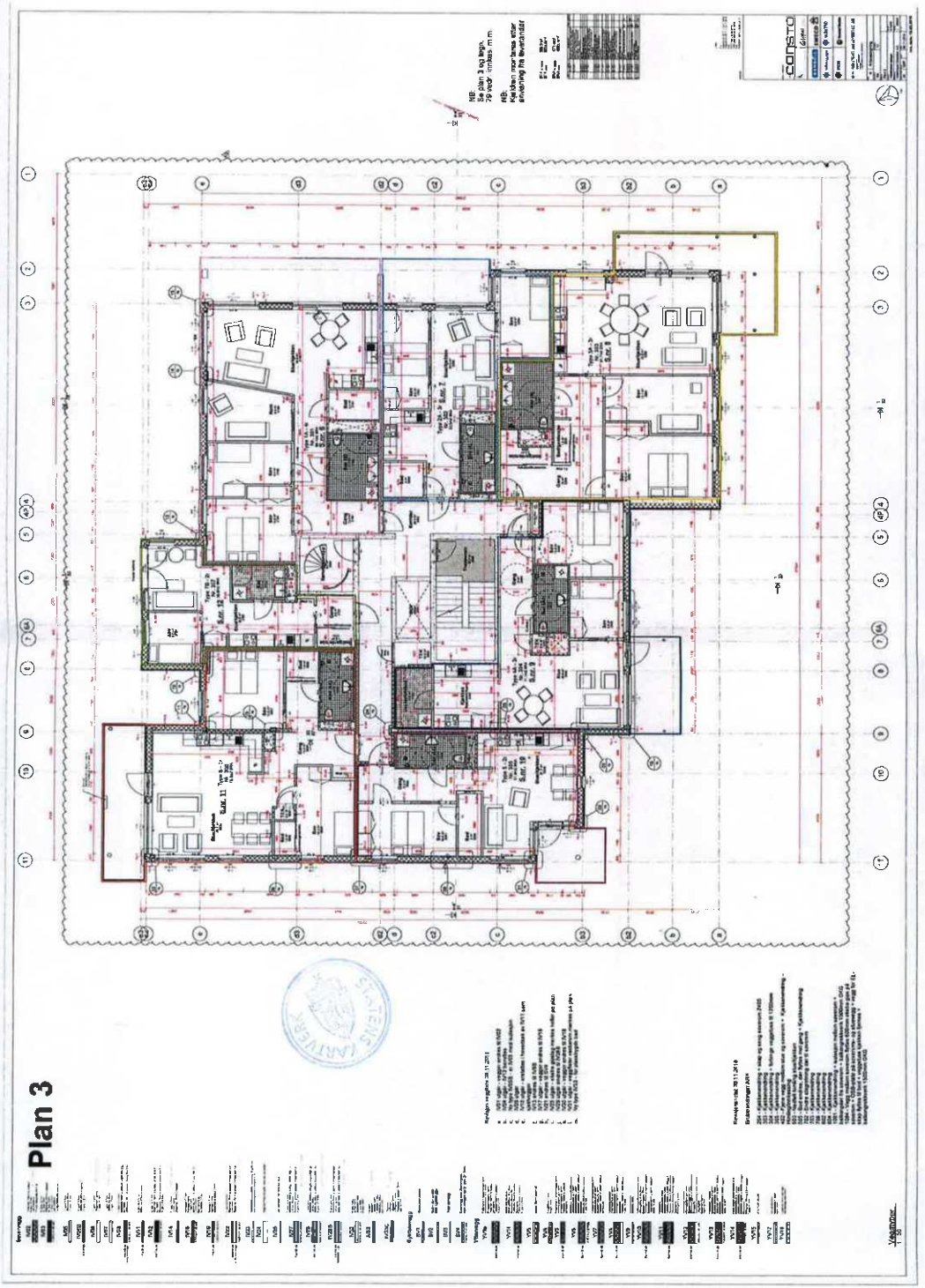
Plan U1



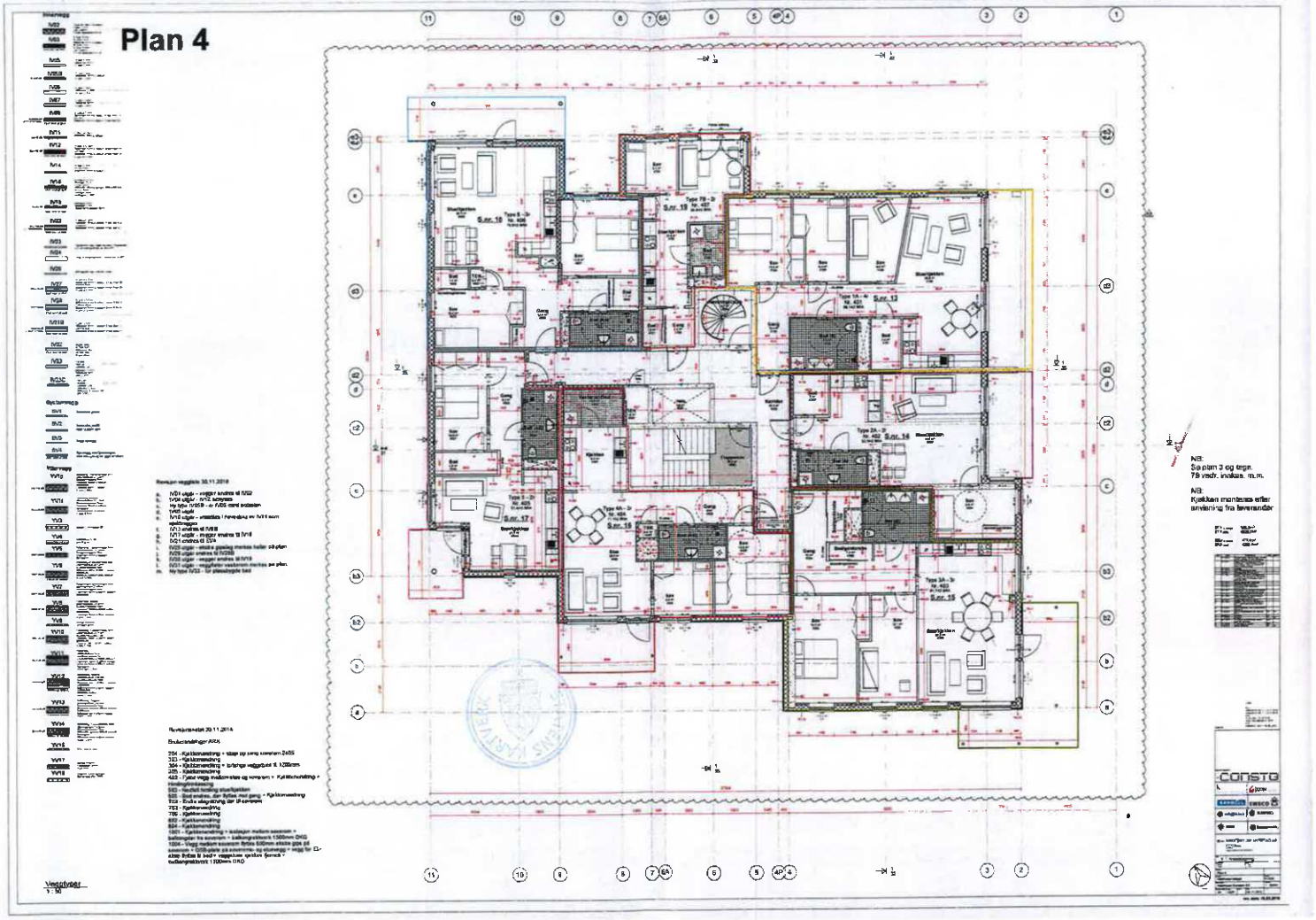
Plan 1



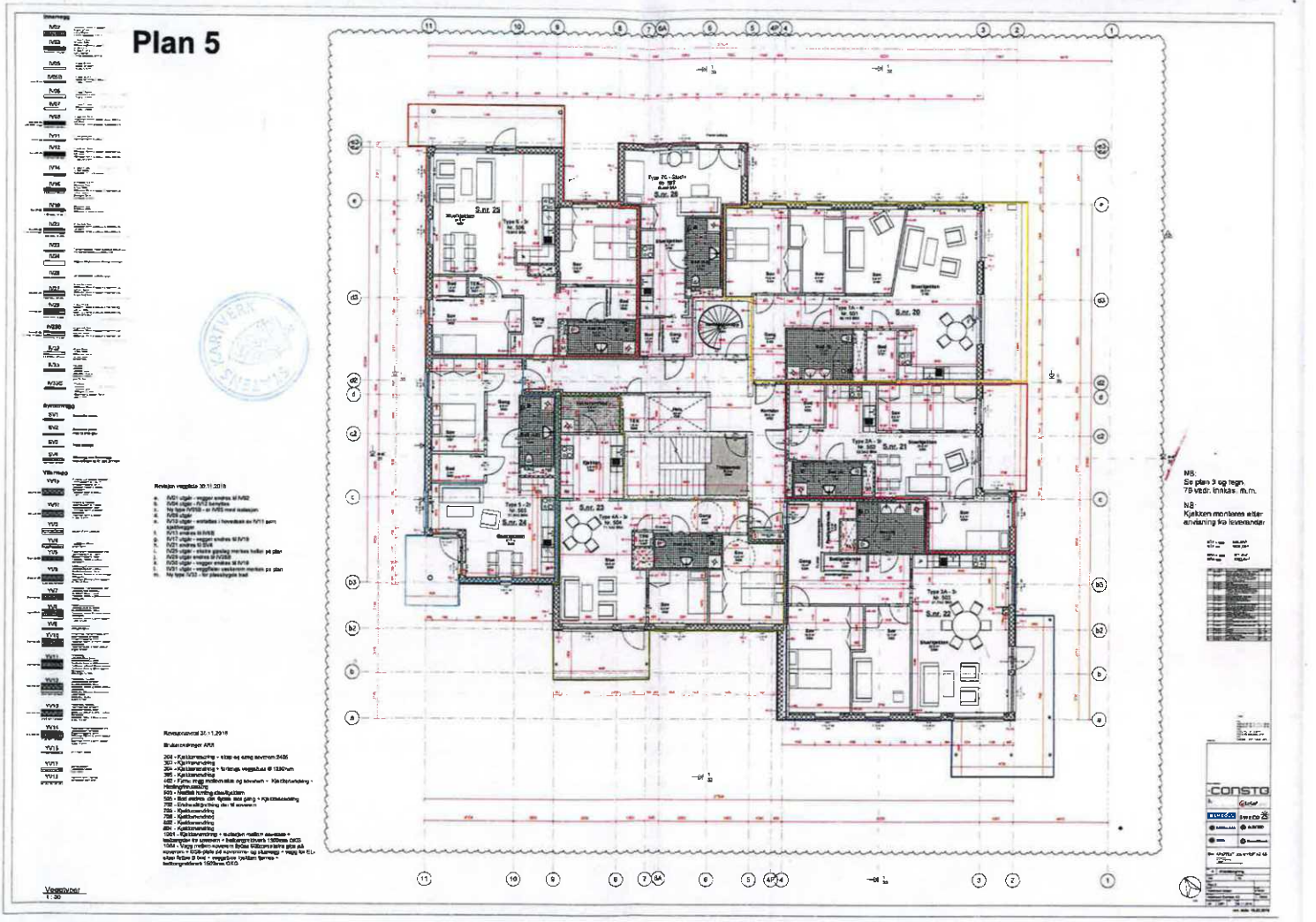

Plan 2


Plan 3

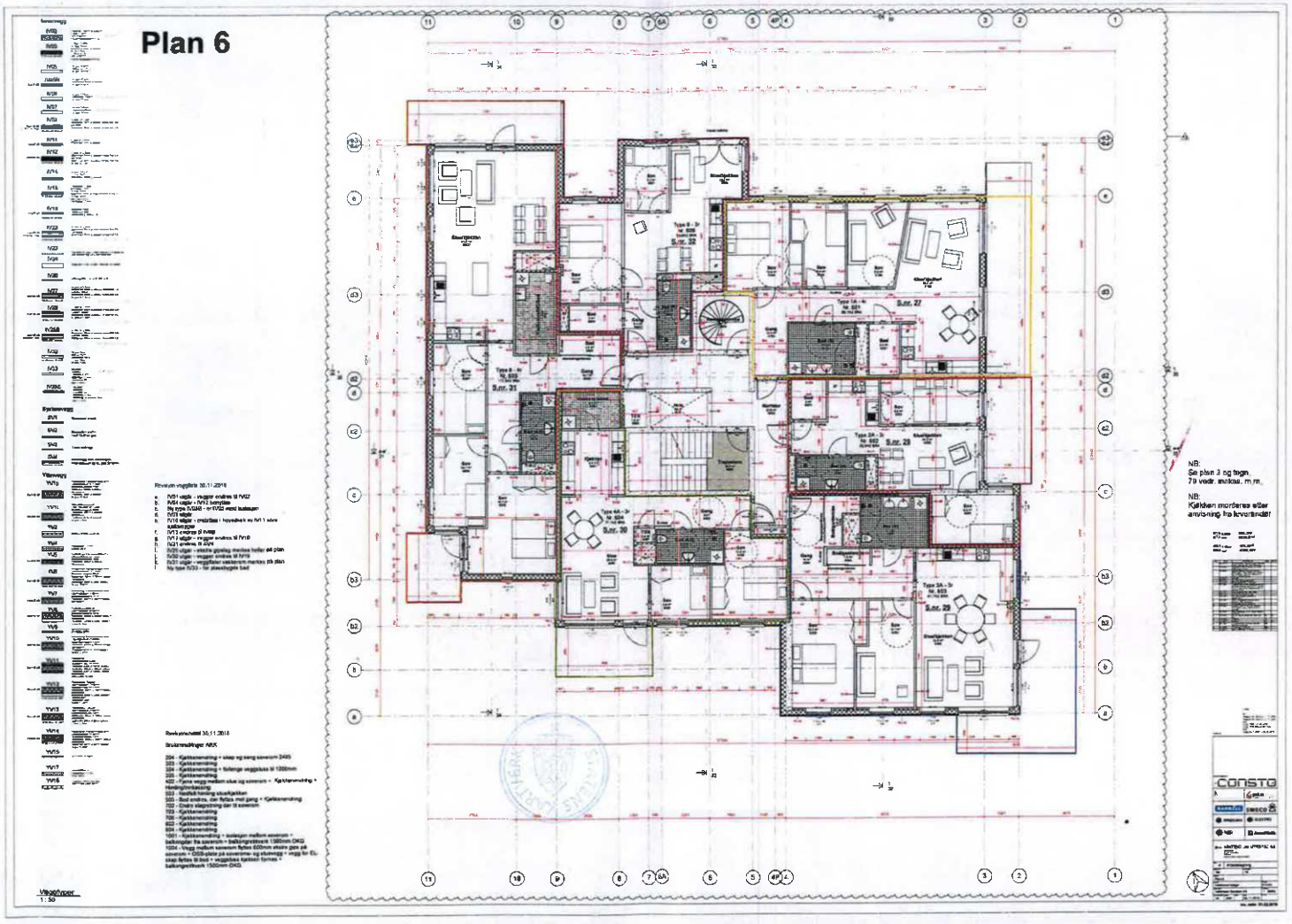
Plan 4



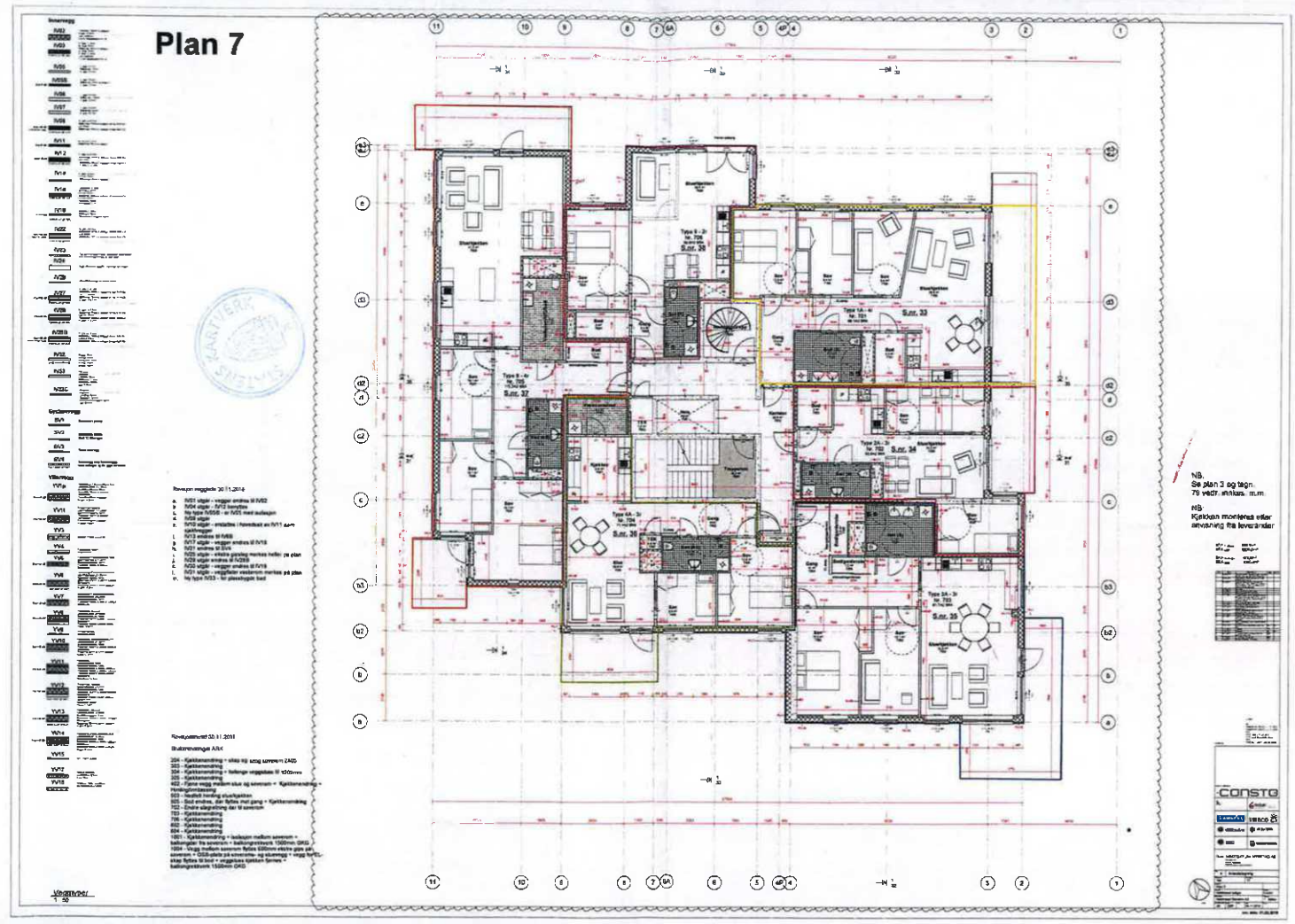
Plan 5



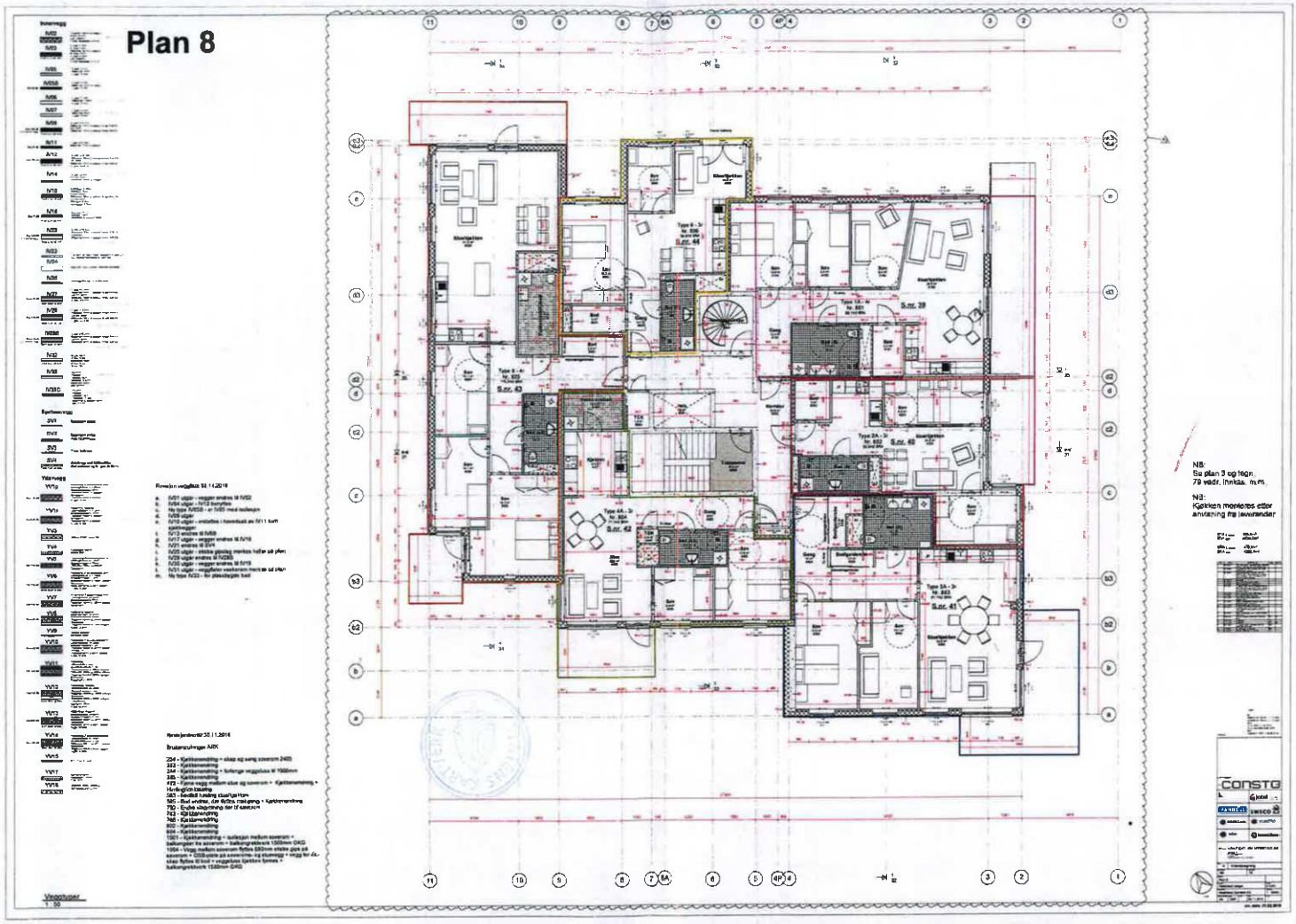
Plan 6



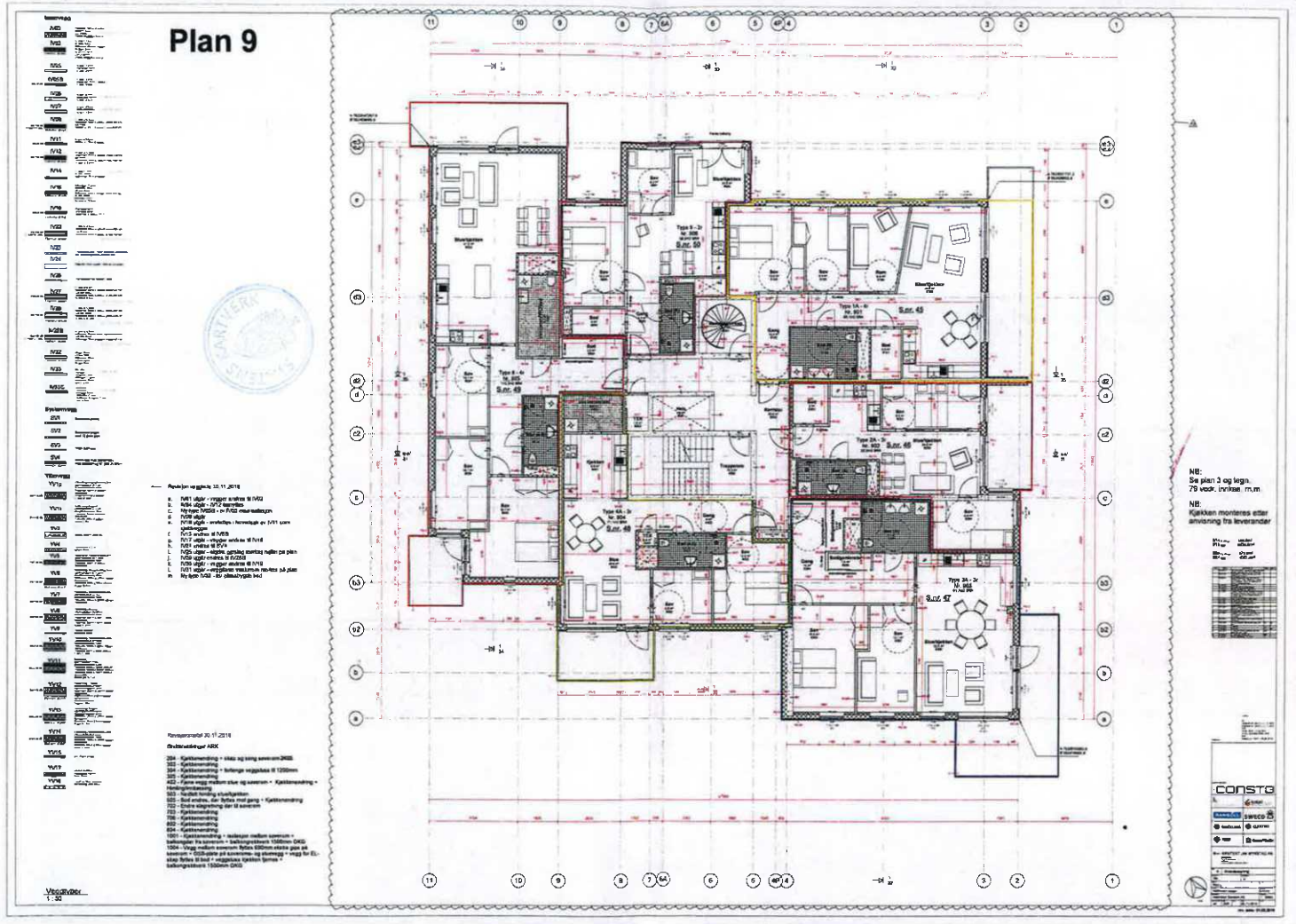
Plan 7

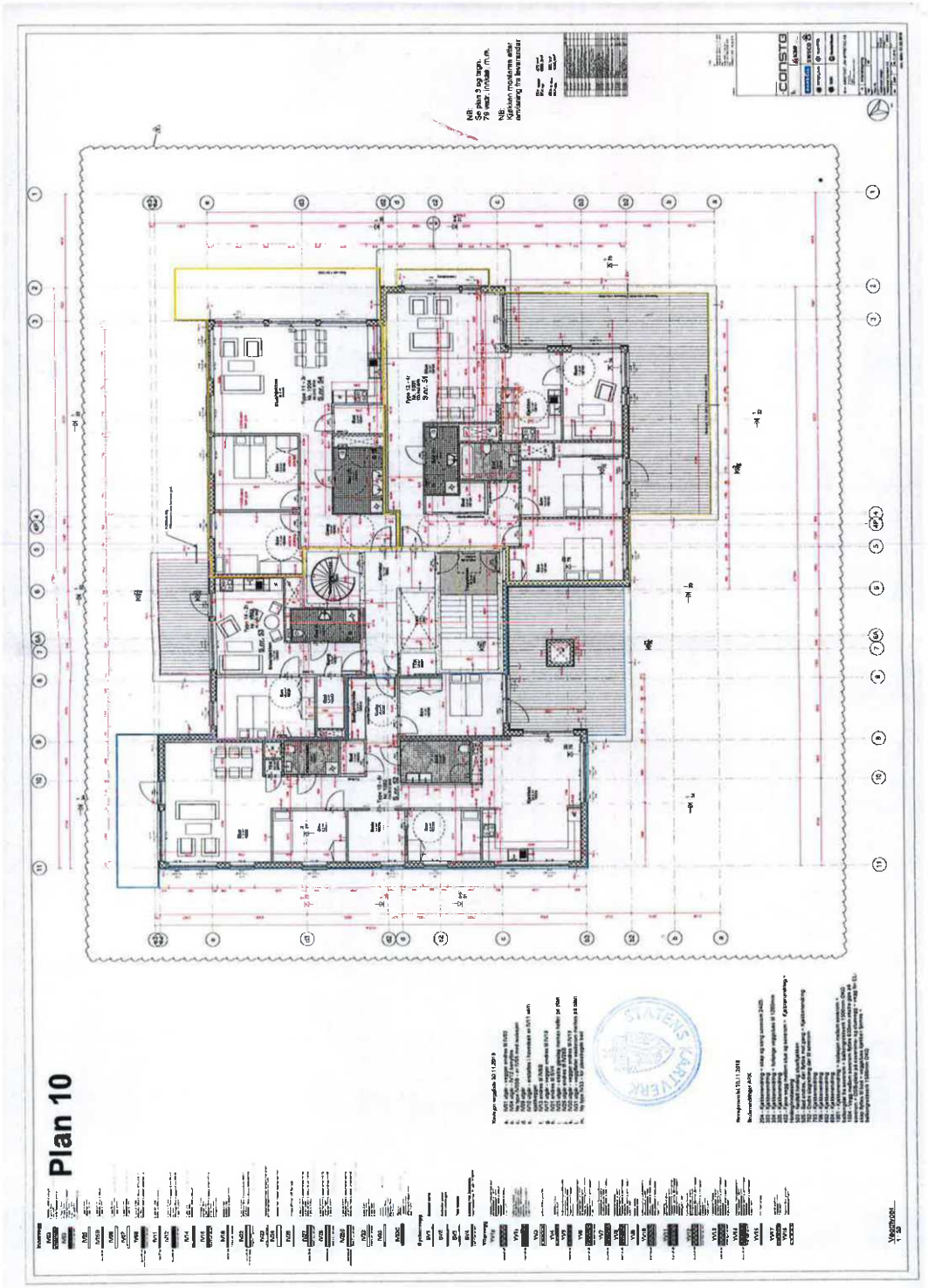


Plan 8



Plan 9





ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 553, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Holstneset 16, gatenr 2041	**Grunnkrets:**	401	Sentrum syd
(fra bruksenhet)	9404 Harstad	**Valgkrets:**	1	Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	07.08.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	54/4 056
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 554,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/553	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/553/0/1	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/3	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/6	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/7	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/8	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/9	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/10	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/11	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/12	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/13	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/14	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/15	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/16	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/17	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/18	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/19	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/20	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/21	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/22	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/23	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/24	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/25	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/26	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/27	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/28	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/29	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/30	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/31	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/32	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/33	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/34	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/35	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/36	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/37	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/38	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/39	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/40	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/41	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/42	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/43	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/44	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/45	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/46	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/47	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/48	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/49	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/50	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/51	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/52	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/53	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/54	0,0

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 553, Seksjonsnummer 7 i 5503 HARSTAD kommune

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/553	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/553/0/1	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/3	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/6	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/7	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/8	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/9	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/10	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/11	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/12	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/13	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/14	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/15	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/16	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/17	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/18	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/19	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/20	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/21	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/22	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/23	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/24	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/25	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/26	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/27	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/28	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/29	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/30	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/31	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/32	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/33	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/34	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/35	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/36	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/37	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/38	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/39	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/40	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/41	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/42	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/43	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/44	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/45	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/46	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/47	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/48	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/49	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/50	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/51	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/52	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/53	0,0
			Mottaker	5503/61/553/0/54	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.03.2026 10:19 – Sist oppdatert 04.03.2026 10:19
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Seksjonering	Forretning:	05.07.2019	Etablert/Endret	5503/61/553	0,0
	Matrikkelført:	05.07.2019	Etablert/Endret	5503/61/553/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/20	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/21	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/22	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/23	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/24	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/25	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/26	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/27	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/28	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/29	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/30	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/31	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/32	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/33	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/34	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/35	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/36	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/37	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/38	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/39	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/40	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/41	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/42	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/43	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/44	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/45	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/46	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/47	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/48	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/49	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/50	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/51	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/52	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/53	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/553/0/54	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holstneset 16	H0305	Bolig	59,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 142,0	Rammetillatelse:	01.08.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	6 287,0	Igangset.till.:	01.08.2017
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	20.01.2021
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	6 287,0	Midl. brukstil.:	05.07.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	55
Bygningsnr:	300718627			Antall etasjer:	11

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	7		519,0		519,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

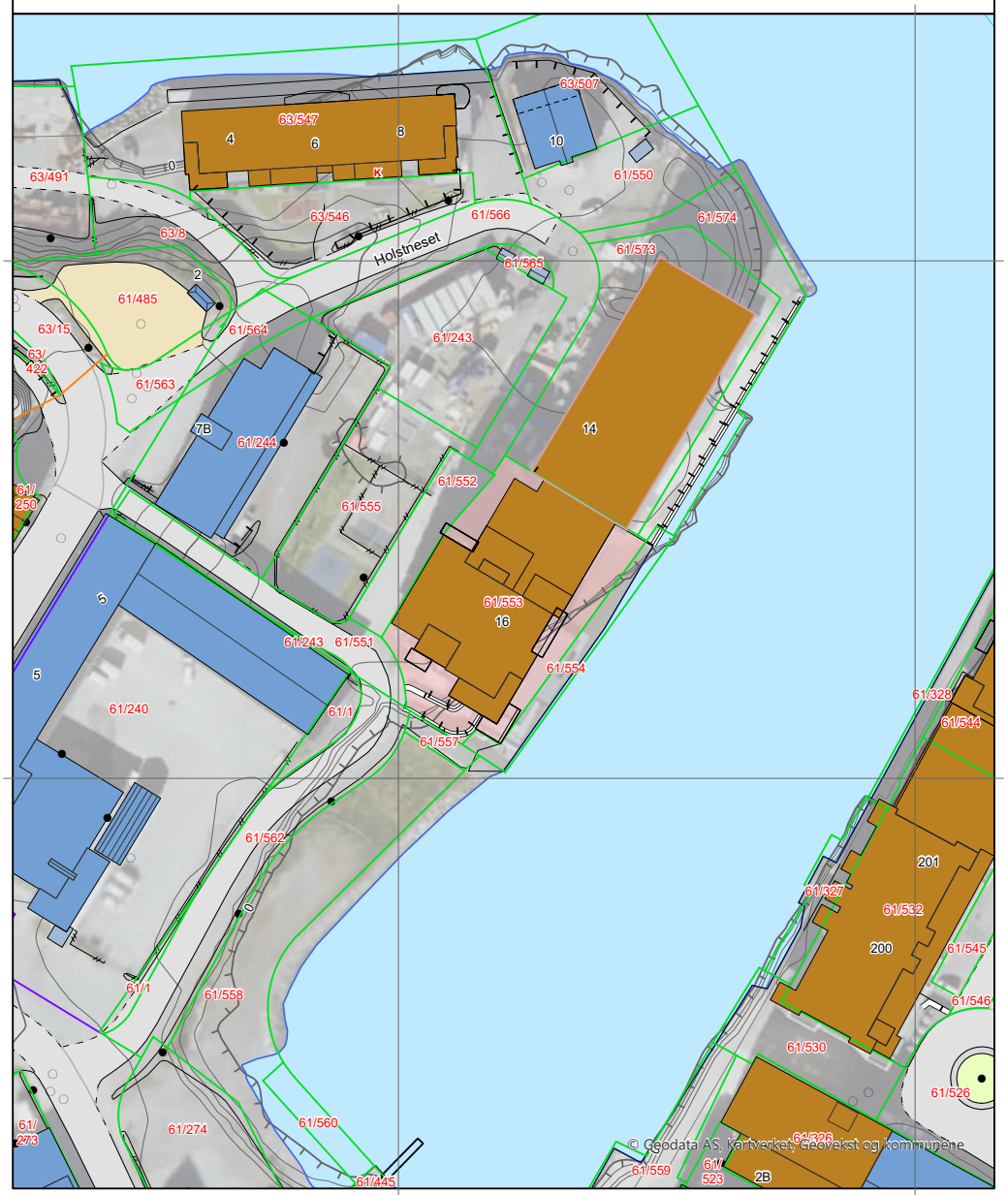
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/553/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

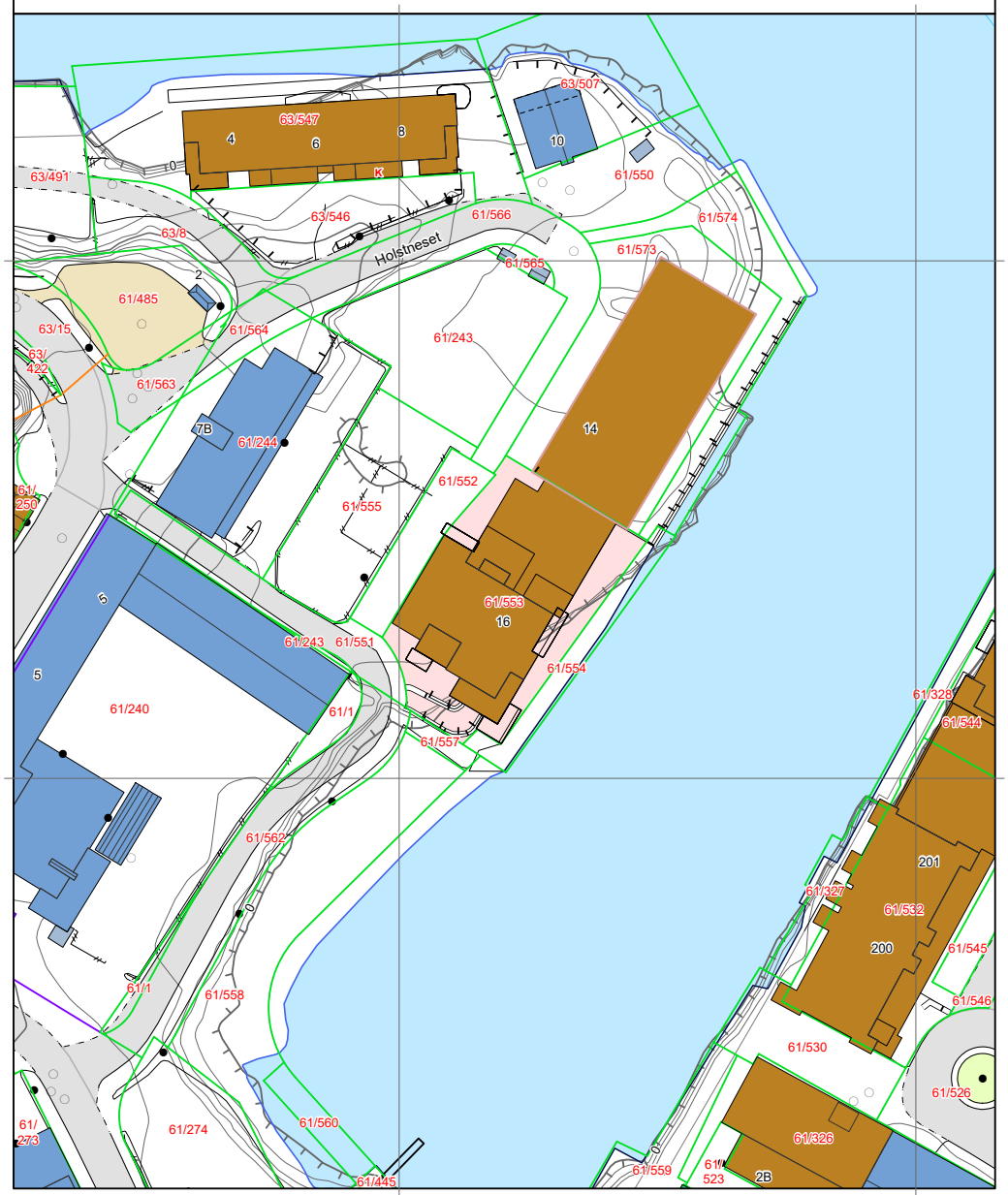
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/553/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

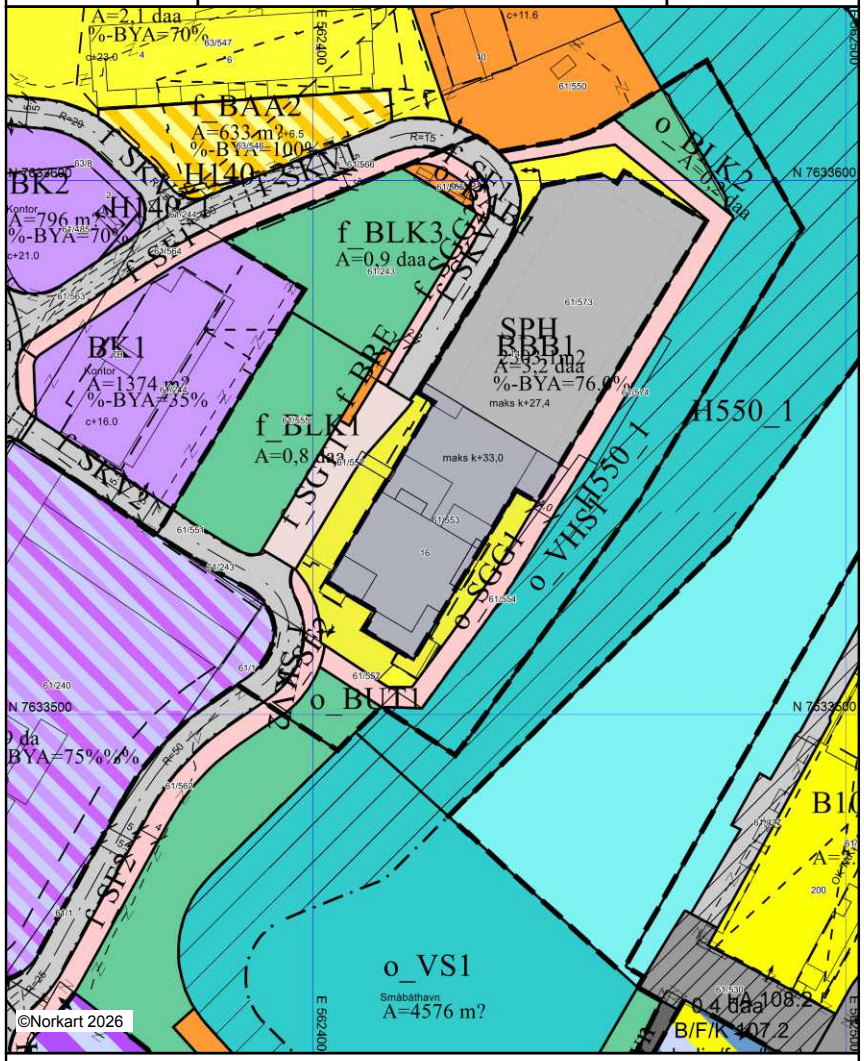
Reguleringsplankart

Harstad kommune

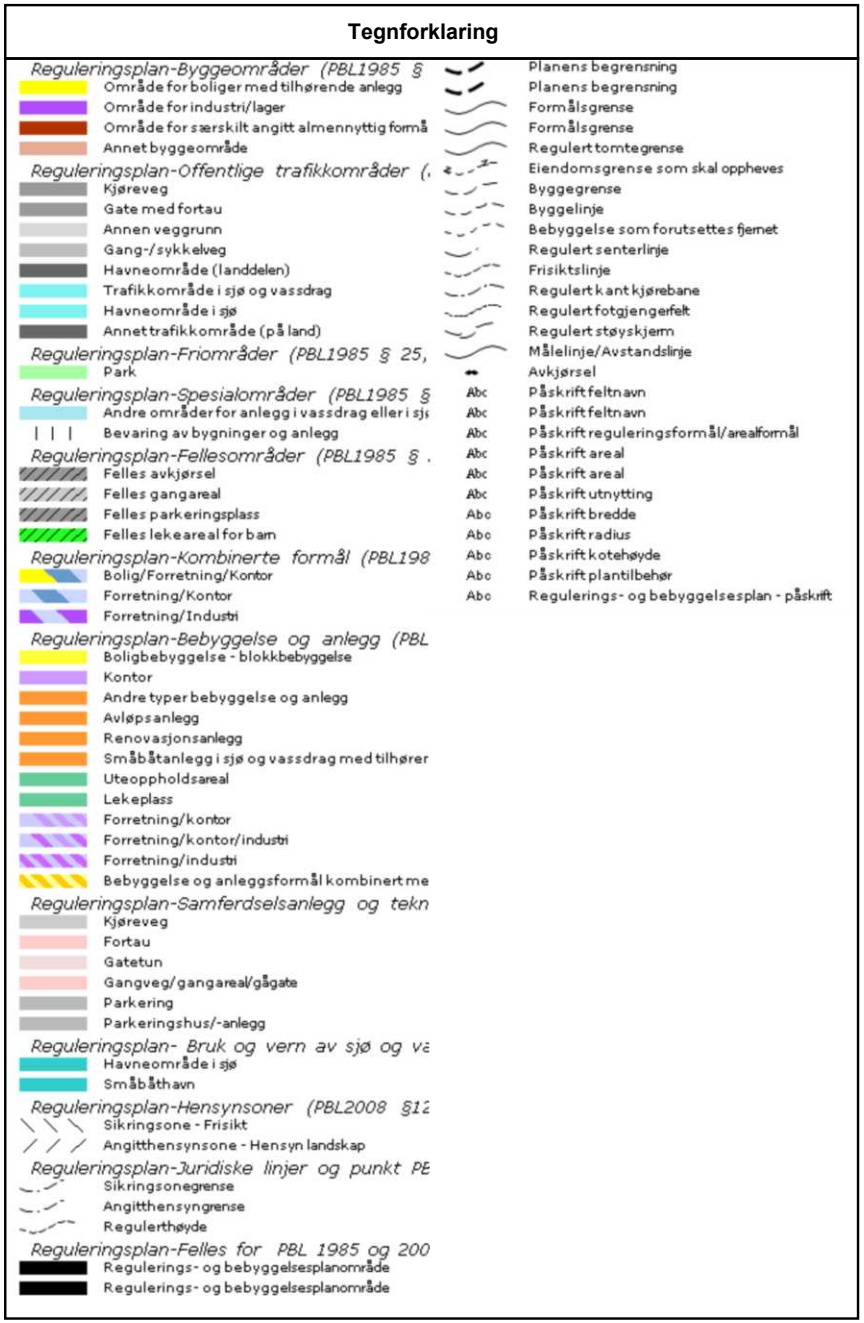
Eiendom: 61/553/0/7
Adresse: Holstneset 16
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



HOLSTNESET 16

Nabolaget Harstad sentrum syd - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad skole	**6 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.5 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**45 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	**9 min**
352 elever, 22 klasser	0.7 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	**5 min**
271 elever, 15 klasser	2.3 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	**18 min**
289 elever, 21 klasser	1.3 km
Heggen videregående skole	**22 min**
480 elever, 18 klasser	1.9 km
Stangnes Rå videregående skole	**12 min**
600 elever, 40 klasser	6.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Harstad	**9 min**
Thon Hotel Harstad	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

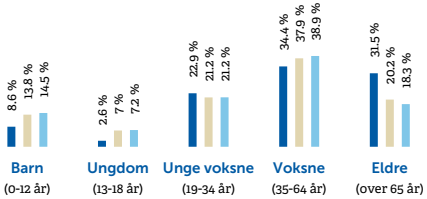
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstad sentrum syd	1 130	846
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ...	**10 min**
44 barn	0.8 km
Nordhusan barnehager avd Hagebyen (1...	**15 min**
44 barn	1.2 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	**21 min**
60 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Havnegata	**7 min**
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km
Coop Extra Sama	**9 min**
PostNord	0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

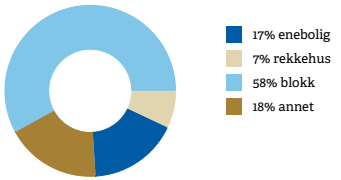
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Harstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km
Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	**11 min** 0.9 km
Feel24 Sama	**9 min**
Feel24 Grottebadet	**13 min**

BOLIGMASSE

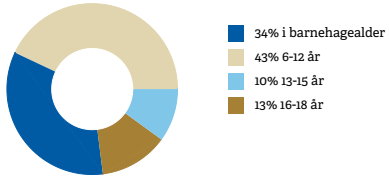


> «Sentrumsnært, veldrevet boligselskap, grøntareal, sentraloppvarming»
>
> Sitat fra en lokalkjent

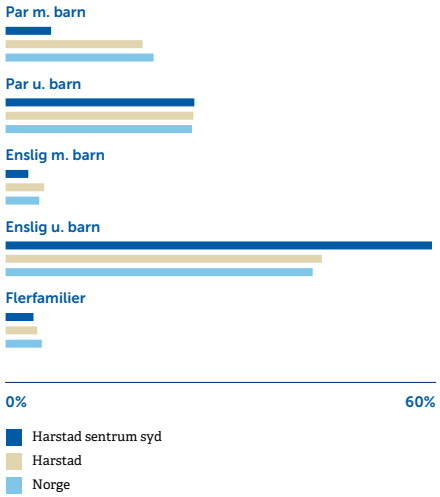
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**12 min**
Apotek 1 Bysenteret	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



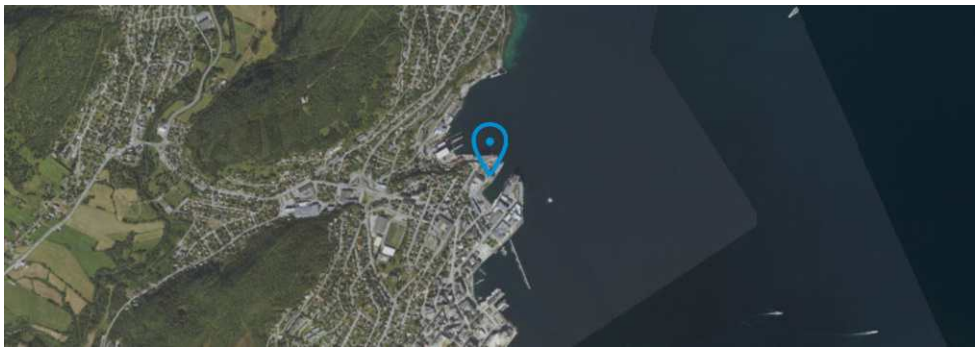
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**11%**	**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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260057 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Holstneset 16, 9404 Harstad.
Gnr. 61, Bnr. 553, Snr. 7, 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: 3260057
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no