

Velkommen til

# Hans Egedes gate 53 A, 9406 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Hans Egedes gate 53 A
# 9406 Harstad

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 400 000,- | **BRA/BRA-i** | 55 / 53 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 1 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 401 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 175 735,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 576 825,- | **Byggeår** | 1972 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 5 173,- | | |

**Energimerke** F

Velkommen til Hans Egedes Gate 53 A! En pen og arealeffektiv 2-roms leilighet som er vesentlig oppgradert i 2021 med gjennomgående moderne overflater og nytt kjøkken.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Seljestad. Herfra er det gangavstand til det meste du trenger i hverdagen, inkludert dagligvarebutikker som søndagsåpne Joker, Bysenteret med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, treningssentre og offentlig transport. For den turglade byr området på god nærhet til skog og mark. Dette er en praktisk og enkel bosituasjon for deg som vil bo sentralt, men likevel tilbaketrukket.

Høydepunkter:
- Vesentlig oppgradert i 2021 med nye overflater og delvis fornyet elektrisk anlegg.
- Moderne kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer og åpen løsning mot stuen.
- Yttervegger i stue og kjøkken ble etterisolert og kledd med gips i 2021.
- Himlinger er lektet ned og kledd med gips for et slett og moderne uttrykk.
- Utgang fra stuen til balkong med utsikt over nærområdet.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Sondre Jakobsen**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Hans Egedes gate 53 A, 9406 Harstad

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 24 i SELJESTAD BORETTSLAG AL, org.nr. 959158398, Harstad kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 575 735,- |
| Prisantydning | kr | 2 400 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 175 735,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 576 825,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 584 725,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 5 173,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 4 209 220,- pr 20-07-2026

**Renter og avdrag**
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 16367325724, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 20.07.2026: 4 209 221
Andel av saldo: 175 735
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2053 )
Flytende rente
Refinansiering/vedlikehold

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 181 546,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 100 426,-

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

**Forretningsfører**
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: 53 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
Etasje: 55 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Boligtype**
Leilighet

**Parkering**
Parkering på borettslagets fellesområder.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 58, Bnr. 142, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 2 497 m². Areal er hentet fra tilstandsrapport.

Eiendommen har grenser med mindre nøyaktighet ifølge kartgrunnlaget. Oppgitt areal kan derfor avvike noe.

Tomten er borettslagets fellesareal og er opparbeidet med plen, fellesområder og infrastruktur.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannforsyning er opplyst å være tilknyttet offentlig vannverk. Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller avstanden fra bolig til offentlig vannforsyning. Avløp er opplyst å være tilknyttet offentlig avløpssystem. Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

**Byggeår**
1972 ifølg kommunen.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 53 m²: Entré, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
BRA-e 2 m²: Bod.

Balkong av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og bord.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 17.10.2005. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

**Standard**
Leiligheten er fra 1972 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen ble modernisert i 2021 med en modul-innredning med hvite slette fronter og glassdører på øvskapene. Benkeplate i laminat. Hvitevarer består av oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Ventilasjon via skapmontert kjøkkenventilator med utkast over tak. I 2023 ble det montert ny vifte på taket, koblet til ventil for bad og kjøkken. Nytt elektrisk med ny kurs til komfyr ble lagt i 2021.

Bad/vaskerom:
Badet fungerer også som vaskerom. Innredning med servant med underskap og speilskap, skiftet i 2021. Wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulv med vinylbelegg og vegger med våtromsbelegg, begge av eldre årgang. Overflater malt i 2021. Badet har et oppgraderingsbehov. Ventilasjon via mekanisk vifte plassert på tak, skiftet i 2023 og koblet til felles ventil for bad og kjøkken.

Overflater:
Gulv: Laminat lagt i 2021 i stue, kjøkken, soverom og entré. Vinylbelegg på bad/vaskerom.
Vegger: Slette vegger. Yttervegg i stue og kjøkken lektet ut og isolert med ca. 5 cm og kledd med gips i 2021. Røstvegg kledd med gipsplater direkte på betong i 2021. Våtromsbelegg på bad/vaskerom.
Himling: Lektet ned og kledd med gips i stue, kjøkken og øvrige arealer i 2021.

Innvendige dører:
Dørene består av en ytterdør til korridor med ukjent alder og en balkongdør fra ca. 2006.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:
Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg.

Avløpsrør:
Innvendig røropplegg trolig av PVC-plast.

Ventilasjon:
Boligen ventileres med ventiler og avsug fra våtrom og kjøkken. Avtrekk fra våtrom via mekanisk vifte plassert på tak med utkast over tak. Skapmontert kjøkkenventilator med utkast over tak. I 2023 ble det montert ny vifte på taket, koblet til ventil for bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg:
El-installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer. I 2021 ble det lagt nytt elektrisk i stue og kjøkken, ny kurs til komfyr og nye sikringer i sikringsskapet.

Branntekniske forhold:
Boligen hadde røykvarslere og brannslukkere på befaringstidspunktet. Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Det følger med en ekstern bod på ca. 2 m² på samme etasje. I entréen er det en åpen garderobeinnredning med hyller.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrettbeslag mangler oppkant mot vinduskarm og i begge ender samt tette hjørner. Dette er spesielt viktig på steder med stor slagregnspåkjenning, da manglende oppkant kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonene.

- Ytterdører: Låsebeslag på balkongdør kan henge seg opp og være vanskelig å lukke.

- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.

- Innvendige avløpsrør: ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det ikke kjent om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Vinyltapet har en teoretisk utskiftingsintervall på 15-20 år i henhold til intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv: Belegget er av eldre årgang og har oversteget sin forventede levetid. Normal levetid for vinylbelegg på våtrom er beregnet til 15-25 år. Eldre våtromsbelegg mister elastisitet og vanntetthet over tid.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig

person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Branntekniske forhold: Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2021 med bytte av inventar: skap med speil på vegg og vask med underskap, samt maling av vegger. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet.

Pkt. 6: Det er noen sprekker i muren på utsiden. Borettslaget skal utbedre dette, men tiltaket er ikke gjennomført.

Pkt. 7: Det er registrert fuktinntrengning i kjeller under bakkenivå, merkbart om sommeren når det er varmt ute. Borettslaget skal forbedre dreneringen, men tiltaket er ikke gjennomført.

Pkt. 13: Faglært arbeid: I 2023 ble det montert vifte på tak, koblet til ventil for bad og kjøkken for å trekke ut mer effektivt.

Pkt. 17: Faglært arbeid: I 2021 ble det lagt nytt elektrisk i stue og kjøkken, ny kurs til komfyr og nye sikringer i sikringsskapet.

Pkt. 26: Det kan forekomme røyklukt. Tiltak er montert vifte på tak.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegg stue kjøkken lektret ut og isolert med ca 5cm og kledd med gips. Røstvegg kledd med gipsplater direkte på betong.

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 1989, 1999, 2003.

Dører:
Dører består av en ytterdør til korridor og en stk balkongdør. Ytterdør med ukjent alder. Balkongdør fra ca år 2006.

Balkonger/terrasser:
Balkonger av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og bord.

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

**Beliggenhet**
Leiligheten ligger sentralt til på Seljestad, i et etablert boligområde. Herfra er det gangavstand til sentrum med alle fasiliteter. Det er kort vei til treningssenter, dagligvarehandel og fine turmuligheter i Folkeparken. For deg som ønsker en enkel hverdag med nærhet til det meste er dette en perfekt mulighet.

Innen gangavstand finner du det meste du trenger til daglig. Joker Matrix ligger et par minutters gange unna, og Rema 1000 nås på under ti minutter til fots. Seljestad barneskole og Seljestad ungdomsskole ligger begge i nærheten, det samme gjør Gullhaugen barnehage. Heggen videregående skole er også i kort gangavstand.

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

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

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

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

Balkong på eiendommen er opplyst å være fra ca. 2006. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest.

**Oppvarming**
Elektrisitet.

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

**Energimerking**
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

**Internett- og tv-leverandør**
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

**Radon**
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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 ligger i et område regulert til boliger i henhold til Seljestad Nord (plan-ID 350), vedtatt 30.01.1980. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 5503_605), vedtatt 03.09.2020. En mindre endring av planbestemmelsene ble vedtatt 19.06.2024, som presiserer kravet om at det skal foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før områder bebygges eller tas i bruk.

**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 560 832,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 243 327,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Borettslaget har vedtatt at det praktiseres forkjøpsrett for andelene.

Ansiennitetsregler:
1. Intern forkjøpsrett i borettslaget
2. Storbyboligansiennitet / Felles forkjøpsrett
2. Medlem i BONORD

Det er kun lov å eie en andel i borettslag etter borettslagsloven § 4-1.

**Eier**
Kristian Sakariassen

**Heftelser og servitutter**
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Styreleder: Berit Ellen Jørgensen
Adresse: Hans Egedes Gate 53
Postnr/-sted: 9406 HARSTAD
Kontaktinfo: E-post: seljestadbrl@mittbonord.no

Husdyr - hund/katt osv. tillates kun etter søknad til styret. Unntatt herfra er tilfeldig besøk.
- Det er ikke tillatt med kullgrill på veranda. Elektrisk grill og gassgrill er det eneste som er tillatt.

**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 Roger Søfting i RS- Eiendomsverdi AS den 23-07-2026.
Selger og kjøper må være oppmerksom på nye arealbegreper som brukes i denne rapport etter 1.1.2024. er: BRA-i, BRA-e, BRA-b, BRA.

Alt ut over dette må bestilles særskilt.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Opplysninger om eksklusive bruksrett er gitt av eier/ eiers representant og megler.

**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 23.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.07.2026
- Energiattest datert 22.07.2026
- Bygningstegninger datert 02.11.2005
- Grunnkart datert 20.07.2026
- Kommuneplankart datert 20.07.2026
- Reguleringsplankart datert 19.06.2024
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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




*Pent kjøkken fra 2021 med moderne innredning og fin belysning mellom benk og overskap.*



*Fra stuen er det utgang til en romslig veranda hvor du har fin utsikt over nærområdet.*












BOSCH
ZANUSSI
Linda Stuhaug
OPPTUR


Linda Stuhaug
OPPTUR
MITT MATUNIVERS
ZANUSSI


Orkla


BOSCH
Linda Stuhaug
OPPTUR









# Plantegning




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

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

# HANS EGEDES GATE 53A

## Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Sara Hauges vei**<br>Totalt 14 ulike linjer | **2 min**<br>0.2 km | |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | **42 min** | |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)**<br>323 elever, 17 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Harstad skole (1-7 kl.)**<br>352 elever, 22 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>319 elever, 26 klasser | **9 min**<br>0.7 km |
| **Hagebyen skole (8-10 kl.)**<br>289 elever, 21 klasser | **7 min**<br>2.8 km |
| **Heggen videregående skole**<br>480 elever, 18 klasser | **6 min**<br>0.4 km |
| **Stangnes Rå videregående skole**<br>600 elever, 40 klasser | **9 min**<br>4.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **UNN Harstad - Universitetssykehuse...** | **8 min** |
| **Harstad Rådhus** | **8 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

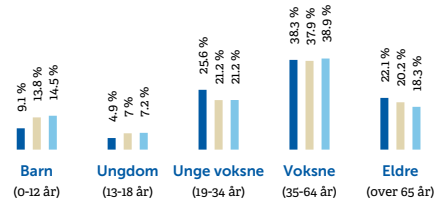
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

## NABOSKAPET

Høflige 59/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Harstad sentrum nord | 1 416 | 894 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Gullhaugen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)**<br>23 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)**<br>60 barn | **12 min**<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Joker Matrix**<br>Søndagsåpent | **2 min**<br>0.2 km |
| **Rema 1000 Harstad**<br>Post i butikk, PostNord | **8 min**<br>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

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

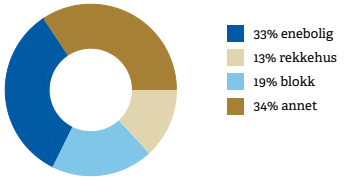
## TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Heggen videregående skole gymna...**<br>Aktivitetshall | **7 min**<br>0.6 km |
| **Seljestad skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **10 min**<br>0.8 km |
| **Family Sports Club Harstad Flex** | **2 min** |
| **Feel24 Harstad Sentrum** | **9 min** |

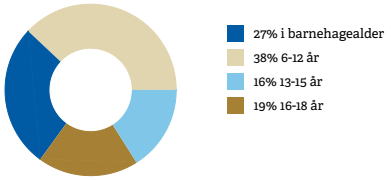
## BOLIGMASSE



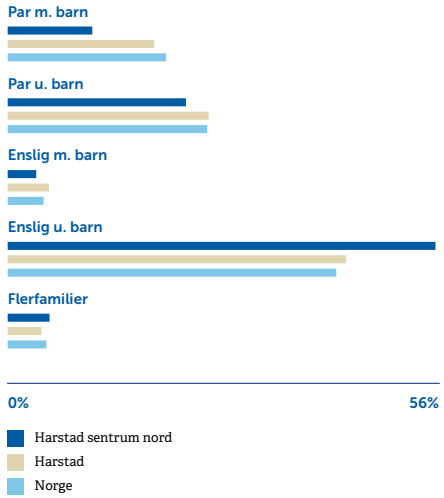

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Bysenteret** | **10 min** |
| **Sykehusapoteket Nord** | **7 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



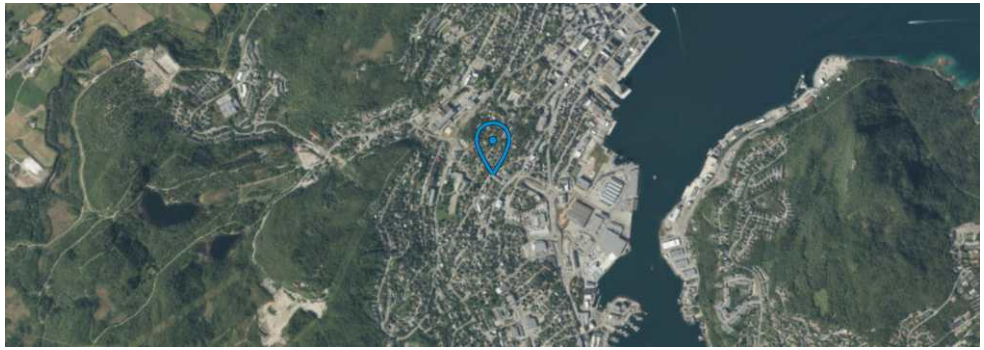

## FAMILIESAMMENSETNING

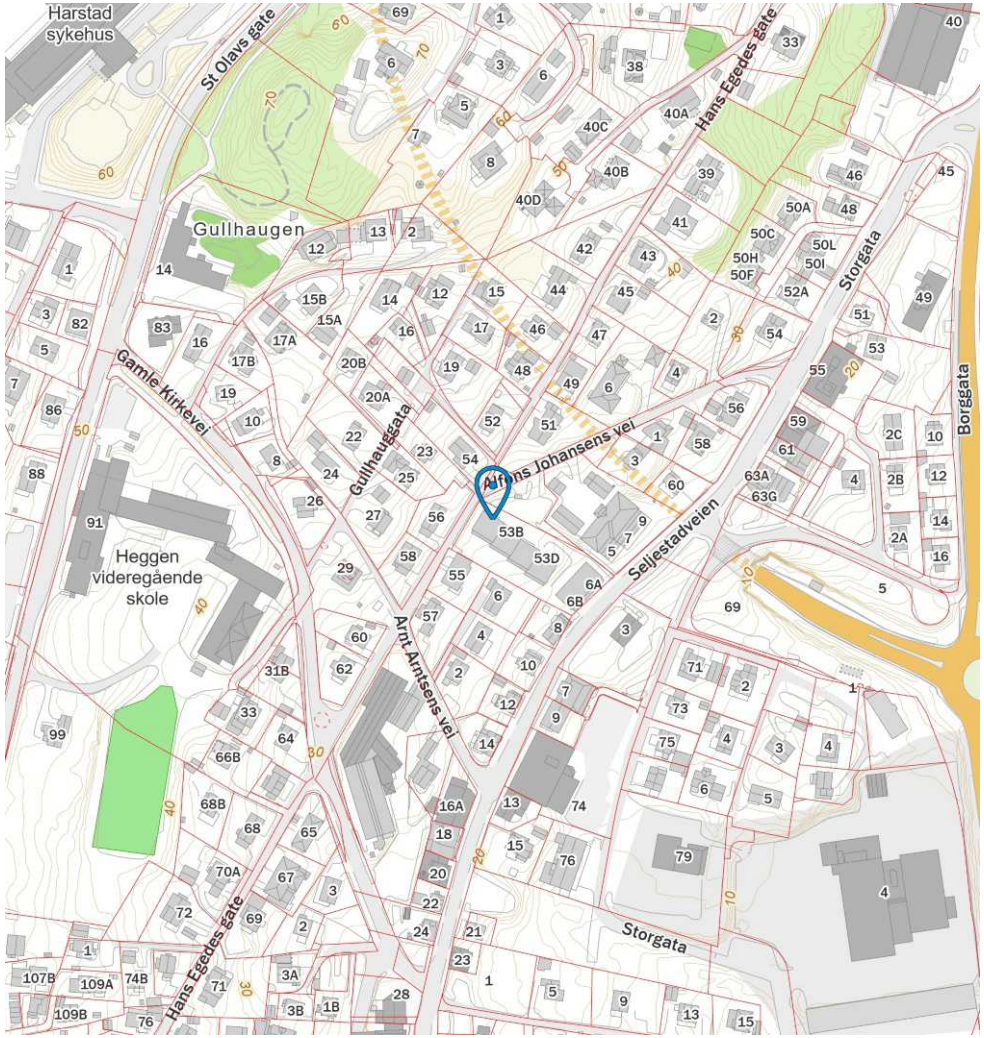



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **31%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **53%** | **54%** |
| **Separert** | **10%** | **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






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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 58, bnr. 142
Andelsnummer 24

## Markedsverdi

**2 300 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²**



**Befaringsdato:** 22.07.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11229-1644 **Eiendomsverdi ref nr:** WN3075

**Autorisert foretak:** RS-Eiendomsverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Søfting

RS-Eiendomsverdi
Telefon: 916 01 343

HARDER as
Medlem av Takstnett

F
ENERGIMERKE

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.

## RS Eiendomsverdi AS

RS-Eiendomsverdi AS er et takst selskap som arbeider i tett samarbeid med Harder AS.
Vi har har over 39 års erfaring fra byggebransjen og over 15 år med taksering av eiendom.
Vi satser tungt på å alltid være oppdatert på det siste innen Plan og bygningsloven og tekniske forskrifter, og de offentlige godkjenninger og krav som til en hver tid anbefales.
Våre ansatte har god kompetanse og erfaring som sakkyndig i rettssaker, på Kalkulasjon, kontroll ved oppføring av nybygg og renovering, Tilstandsvurdering av boliger, byggesak, Tekniske forskrifter, skadeoppbyging, skadevurdering og vurdering av reklamasjon, feil og mangler ved kjøp av bolig og overtagelse av nybygg.



Rapportansvarlig

Roger Søfting

norsk.takst@gmail.com
916 01 343

RS-Eiendomsverdi
Telefon: 916 01 343

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.





Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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**

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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**

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 1989, 1999, 2003.
Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.
Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.
Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmer uten at unormale råte-forekomster er registrert.
Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.
Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.
Dører består av en ytterdør til korridor og en stk balkongdør.
Ytterdør med ukjent alder.
Balkongdør fra ca år 2006
Balkonger av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og bord

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av:
Gulv med laminat.
Slettsparklede himlinger
Slette vegger
Det er ikke utført Radonmålinger i boenheten

VÅTROM Gå til side

Eldre bad med vinyl på gulv og våtromsbelegg på vegger.
Overflater er malt i ca 2021
Avtrekk fra våtrom består i følge eier av en mekanisk vifte plassert på tak med utkast via tak.
Fuktmåling er utført i via hulltaking i vegg på motsatt side av våtsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktutslag i dette området.
Det må opplyses at det kan være fukt i konstruksjoner som ikke blir avdekket via stikkontroller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med hvite slette fronter, glassdører, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.
Hvitevarer består av oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Ingen av hvitevarene er funksjonstester.
Skap montert kjøkkenventilator i følge eier med utkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg.
Kobberrør har normalt en anbefalt brukstid på ca 50 år.
På eldre røropplegg anbefales det en rørinspeksjon av godkjent rørlegger.
Innvendig røropplegg trolig av PVC plast.
Denne typen avløpsrør har en anbefalt levetid på 30år og anbefales skiftet
Boligen ventileres med ventiler og avsug fra våtrom og kjøkken.
I følge eier er avtrekksvifte plassert på tak og skiftet i år 2023
EL installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen 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.
På befaringen hadde boligen røykvarslere og brannslukkere

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 55 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 55 m² |
| Totalpris | 2 450 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 450 000 |

**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

Tegninger mottatt fra kommunens bygningsarkiv via megler

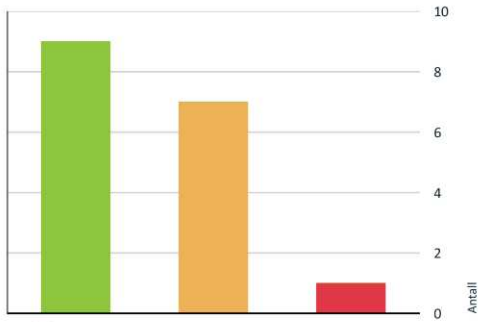


Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

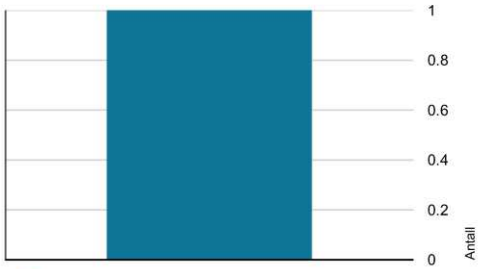
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Boligens energimerking

F

ENERGIMERKE

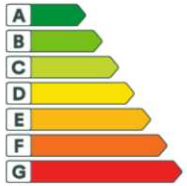
### Beskrivelse

Hensikten med energimerkingen er å få frem energikarakter og oppvarmingskarakter ( andel el og fossilt).
Energikarakter anmerkes med bokstavkode og andel el og fossilt anmerkes med fargekode.
Energiatesten er utarbeidet med den informasjon som foreligger/ er oppgitt ( boligens byggeår ) og kan derfor endre seg med med endret informasjon.

### Energimerke

A B C D E F G

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




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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1972

**Kommentar**
I følge eiendomsverdi.

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| | | Opplysninger oppgitt under Tilbygg/ moderniseringer er mottatt og videreformidlet av selger/ selgers representant og selger er derfor ansvarlig for at mottatte opplysninger er korrekt. |
| 2021 | Modernisering | Oppusset overflater stue og kjøkken |
| 2021 | Modernisering | Lektret ned himlinger og kledd med gips |
| 2021 | Modernisering | Yttervegg stue kjøkken lektret ut og isolert med ca 5cm og kledd med gips |
| 2021 | Modernisering | Røstvegg kledd med gipsplater direkte på betong |
| 2021 | Modernisering | Nytt kjøkken |
| 2021 | Modernisering | Skiftet innredning på bad og malt overflater |
| 2023 | Modernisering | Montert vifte på tak som er koblet til ventil til bad og kjøkken for å trekke ut mer effektivt. |
| 2021 | Modernisering | Nytt elektrisk i stue og kjøkken. Ny kurs til komfyr og nye sikringer i sikringsskapet. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 1989, 1999, 2003.
Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.
Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.
Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmer uten at unormale råte-forekomster er registrert.
Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Tiltak:
Beslag utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Vannbrettbeslag mangler oppkant mot vinduskarm og i begge ender samt tette hjørner. Dette er spesielt viktig på steder med stor slagregnspåkjenning. Manglende oppkant kan føre til ar vann trenger inn i konstruksjonene og forårsaker fukt og råteskader.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Dører består av en ytterdør til korridor og en stk balkongdør.
Ytterdør med ukjent alder.
Balkongdør fra ca år 2006

**Vurdering av avvik:**
• Låsebeslag på balkongdør kan henge seg opp/ være litt vanskelig å lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Låsebeslag kan skape problemer når døren skal lukkes, det anbefales å få en løsesmed til å kontrollere og utbedre låsebeslag.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkonger av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og bord

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av:
Gulv med laminat.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Slettsparklede himlinger
Slette vegger

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført Radonmålinger i boenheten

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Eldre bad med vinyl på gulv og våtromsbelegg på vegger.
Overflater er malt i ca 2021





### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger og himlinger består av våtromsbelegg på vegger og slette malte himlinger.
Vegger og himling er opplyst å være malt i ca år 2021

**Vurdering av avvik:**

• Vinyltapet har iht. intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler en teoretisk utskiftings intervall på 15-20år

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinyltapet som er det vanntette sjikt i våtrommet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I følge NBI`s tiltaks intervaller for vinyltapet har disse en utskiftingsintervall på ca 15-20 år

### ETASJE > BAD/VASKEROM



Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv med vinylbelegg og oppkant.

**Vurdering av avvik:**

• Belegget er av eldre årgang og har oversteget sin forventede levetid. I følge SINTEF Byggforsk er normal levetid for et vinylbelegg på våtrom beregnet til 15–25 år

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre våtromsbelegg mister elastisitet og vanntetthet over tid. Konsekvensene beskrives best gjennom sprekkdannelser i belegg og sveisede skjøter, slitasje i slukmansjetter og tap av vedheft mot underlaget. Dette fører til skjult fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner, som kan gi råte- og soppskader.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Rommets vanntette sjikt i våtsoner består av synlig vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Overflater er opplyst å være malt i ca år 2021

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning består av en servant med skuffer og speil, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk fra våtrom består i følge eier av en mekanisk vifte plassert på tak med utkast via tak.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er utført i via hulltaking i vegg på motsatt side av våtsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktutslag i dette området. Det må opplyses at det kan være fukt i konstruksjoner som ikke blir avdekket via stikkontroller.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med hvite slette fronter, glassdører, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.
Hvitevarer består av oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Ingen av hvitevarene er funksjonstester.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Skap montert kjøkkenventilator i følge eier med utkast over tak.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg. Kobberrør har normalt en anbefalt brukstid på ca 50 år.
På eldre røropplegg anbefales det en rørinspeksjon av godkjent rørlegger.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre skjult røropplegg kan ha/ få skader eller kondensere slik at det blir fukt/ råteskader i skjulte tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales en rørskekk av godkjent rørlegger av boligens røropplegg.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Innvendig røropplegg trolig av PVC plast.
Denne typen avløpsrør har en anbefalt levetid på 30år og anbefales skiftet

**Vurdering av avvik:**
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen ventileres med ventiler og avsug fra våtrom og kjøkken.
I følge eier er avtrekksvifte plassert på tak og skiftet i år 2023

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### ⚠ 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 installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen
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.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.



Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

# Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Dette er en svært forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



### ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**
På befaringen hadde boligen røykvarslere og brannslukkere

**Vurdering av avvik:**
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

## 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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Dette er en svært forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.





Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

55 m²/53 m²

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 300 000

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

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

**Teknisk verdi andelsbolig**

Kr 2 450 000

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 uten fradrag** | | **2 450 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 14 414 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 175 735 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **2 300 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hans Egedes gate 53D ,9406 HARSTAD<br>53 m² 1971 2 sov | 02-09-2024 | 2 690 000 | **2 600 000** | 181 172 | 2 781 172 | **52 475** |
| 2 | Gullhaugen alle 19 ,9406 HARSTAD<br>50 m² 1949 2 sov | 14-04-2026 | 2 690 000 | **2 600 000** | | 2 600 000 | **52 000** |
| 3 | Hans Egedes gate 53C ,9406 HARSTAD<br>43 m² 1972 1 sov | 18-08-2025 | 2 200 000 | **2 265 000** | 175 203 | 2 440 203 | **50 838** |
| 4 | Hans Egedes gate 53A ,9406 HARSTAD<br>48 m² 1972 1 sov | 01-10-2025 | 2 300 000 | **2 250 000** | 175 203 | 2 425 203 | **50 525** |
| 5 | Storgata 61 ,9406 HARSTAD<br>60 m² 1954 2 sov | 05-06-2025 | 2 990 000 | **2 900 000** | | 2 900 000 | **48 333** |
| 6 | Hans Egedes gate 53D ,9406 HARSTAD<br>54 m² 1972 1 sov | 12-08-2025 | 2 490 000 | **2 400 000** | 179 912 | 2 579 912 | **47 776** |
| 7 | Rollnesveien 9B ,9406 HARSTAD<br>72 m² 2000 2 sov | 19-02-2025 | 2 650 000 | **2 600 000** | 324 292 | 2 924 292 | **38 991** |
| 8 | Alfons Johansens vei 13 ,9406 HARSTAD<br>96 m² 2000 2 sov | 26-05-2026 | 3 400 000 | **3 500 000** | | 3 500 000 | **36 458** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader | Kr. | | 62 076 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **62 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Boligbygg med flere boenheter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 910 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | **Kr.** | | **1 750 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **1 750 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 500 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + | 200 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **700 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 450 000** |





# 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

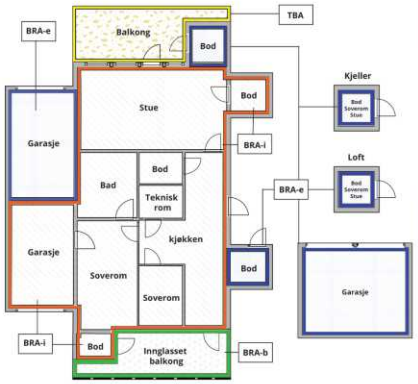
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 53 | 2 | | 55 | |
| **SUM** | **53** | **2** | | | |
| **SUM BRA** | **55** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Selger og kjøper må være oppmerksom på nye arealbegreper som brukes i denne rapport etter 1.1.2024. er: BRA-i, BRA-e, BRA-b, BRA. Alt ut over dette må bestilles særskilt.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Opplysninger om eksklusive bruksrett er gitt av eier/ eiers representant og megler.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger mottatt fra kommunens bygningsarkiv via megler

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Utførte håndverkstjenester: Se eget oppsett opplyst av selger under Tilbygg/ Modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.7.2026 | Roger Søfting | Takstingeniør |



Hans Egedes gate 53 A H0201, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 142
5503 HARSTAD

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5503 HARSTAD | 58 | 142 | | 0 | 2497.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hans Egedes gate 53 A

**Hjemmelshaver**
Al Seljestad Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0202/AL SELJESTAD BORETTSLAG | 959158398 | H0202 | BONORD | Sakariassen Kristian |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|---|---|---|---|---|
| 24 | 100 | 25 000 | 14 414 *20.07.2026* | 175 735 *20.07.2026* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 365 132 | Samlet innskuddskapital: | | 608 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 21 480 | Langsiktig gjeld (+): | + | 4 244 476 |
| Disponible midler: | | 343 652 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 4 852 476 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Seljestad, ca 1 km fra sentrum. Innen en radius på ca 500m finner vi barne- og ungdomsskole, sykehjem, butikker, båthavn og et flott turområde.
Eiendommen ligger fint til med gode solforhold.

**Adkomstvei**

Avkjørsel fra Kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Vannforsyning er opplyst å være tilknyttet offentlig vannverk.
Det er ikke kjent om deler av rør nettet er delt mellom naboer eller avstanden fra bolig til offentlig vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Avløp er er opplyst å være tilknyttet offentlig avløpssystem.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

**Regulering**

Bolig

**Om tomten**

Tomten er en borettslags eiendom som er opparbeidet med plen, fellesområder, infrastruktur, parkering ol.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 20.07.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 22.07.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Fra Infoland | 22.07.2026 | | Gjennomgått | 87 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 22.07.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.07.2026 | |
| 2 | 24.07.2026 | |

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**22.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-323355** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**12468997** |
| Gårdsnummer<br>**58** | Bruksnummer<br>**142** |
| Seksjonsnummer<br>— | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1972** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**53,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **282,85 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **338,38 kWh/m²** | **17 934 kWh** |



## Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD

## Detaljering

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

# Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sakariassen, Kristian
22.07.2026
Signed bankID

# 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

Kristian Sakariassen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hans Egedes gate 53A
9406 HARSTAD

5503-58/142/0/0

# Våtrom, tak og fasade

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

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

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Privat av fagkyndig

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av inventar: Skap med speil på vegg og vask med underskap. Maling av vegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Det er noen sprekker i muren på utsiden. Tiltak fra borets laget er at det skal ordnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

Fukt inntrenging i kjeller som er under bakkenivå merkbart på sommer når det er varmt ute. Tiltaket fra borets laget er å forbedre drenering.

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

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Hamstad

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert vifte på tak som er koblet til ventil til bad og kjøkken for å trekke ut mer effektivt.

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?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Elumni

   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk i stue og kjøkken. Ny kurs til komfyr og nye sikringer i sikringsskapet.

# 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?

• **Ja**

Det kan være røyklukt. Tiltak er montert vifte på tak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

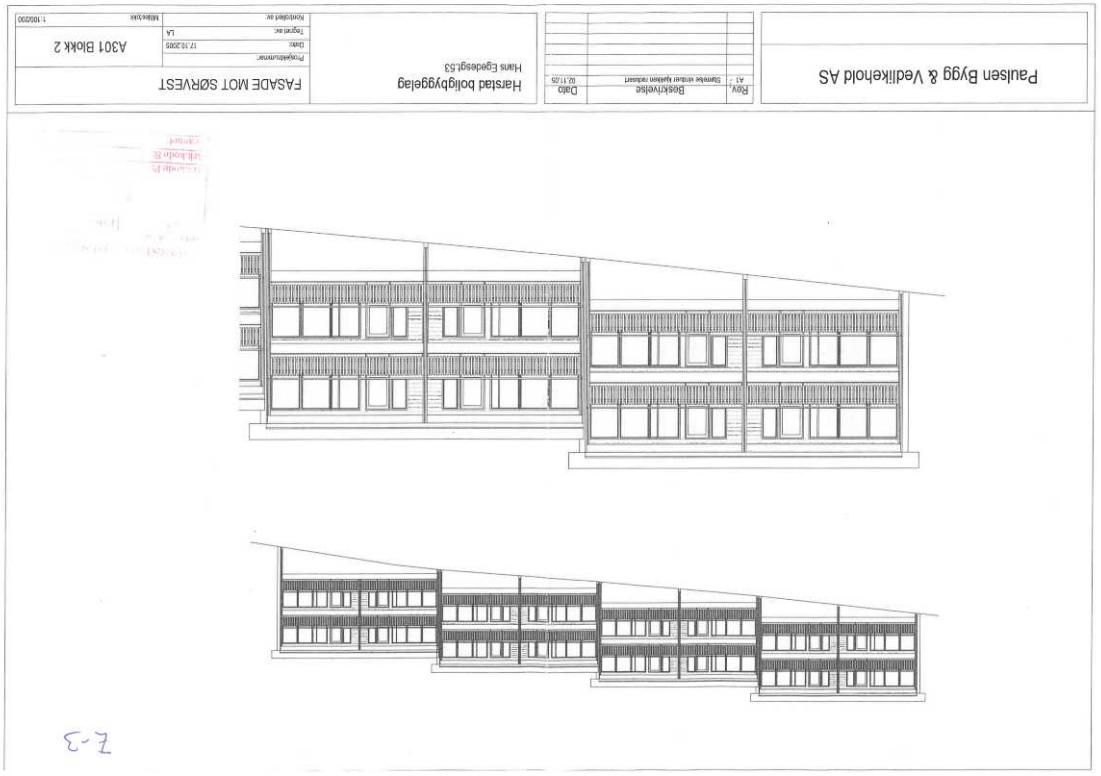
# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Seljestad borettslag.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Sissel Nilssen for Ingrid Nilssen.

Else Marie Johannesen

Karina Strand

Johan Midtun

Laila Normann

Rita Uri

Berit Jørgensen

**Vedtak:**
7 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
6 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**
Berit Ellen Jørgensen er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**
Johan Brate Midtun er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**
Rita Kristin Uri er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.



### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.04.2026

**Vedtak:**
Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar at det ikke er behov for tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Vedtak:**
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 55 000.

**Vedtak:**
Styrehonoraret fastsettes til kr 55 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 12.06.2025).

## 4. VALG

### 4.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Andelshaver Rita Kristin Uri er blitt foreslått. Hun er blitt foreslått og har takket ja til å stille til valg.

**Vedtak:**
Rita Kristin Uri velges til styremedlem for 2 år.

### 4.2 Flertallskrav

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

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

**Vedtak:**
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

**Vedtak:**

Adele Nathalie Ellingsen velges til varamedlem for 1 år.

Laila Normann velges til varamedlem for 1 år.

## 5. Orienteringssak: Renovering/ vedlikehold av betongsøyler Hans Egedes Gate.

Hinnstein AS oppdaget flere sprekker på betongsøylene på øver-og fremsiden av Hans Egedes gate 53. Betongen i rullestolrampene i alle innganger viser også tegn på forvitring.

**Vedtak:**

NBBL råder sterkt til at man søker kunnskap hos kompetente ved større ytre arbeid. Styret har møte med prosjektleder hos Bonord 24/4 for å diskutere hva de kan bistå med. Når styret har valgt prosjektleder og sammen med prosjektleder har avgjort hvilke entreprenør vi skal benytte og fått prisoverslag, vil vi innkalle til en ekstraordinær generalforsamling for å bestemme hvor mye lån vi skal søke om.

Flomlyset over gårdsplassen/ parkeringen er gammelt og går på gasspærer som ikke lengre er i produksjon. Vi tenker å få satt opp en LED- lampe i samme slengen mens vi har lift ifbm. betongarbeidet.

## 6. Orienteringssak: Fuktinnslag i kjellerbod. Drenering i Hans Egedes Gate 53 A

Andelshavere i Hans Egedes gate 53A oppdaget fukt i sine kjellerboder i fjor høst. De har fått muggskader på sko og annet utstyr som ble oppbevart her, og det er synlig fukt trukket opp i nedre del av innvendig bekleding.

**Vedtak:**

Styret foreslår at saken overtas av prosjektleder og settes ut på anbud sammen med arbeidet på søylene som nevnt ovenfor i punkt fem. Da vi nok ikke har nok penger på bok til å dekke alle påløpende kostnader må vi nok belage oss på å ta opp lån. Dette vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling om.



Protokoll for AL Seljestad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Berit Ellen Jørgensen (sign.) | 28.04.2026 |
| Protokollvitne | Rita Kristin Uri (sign.) | 28.04.2026 |

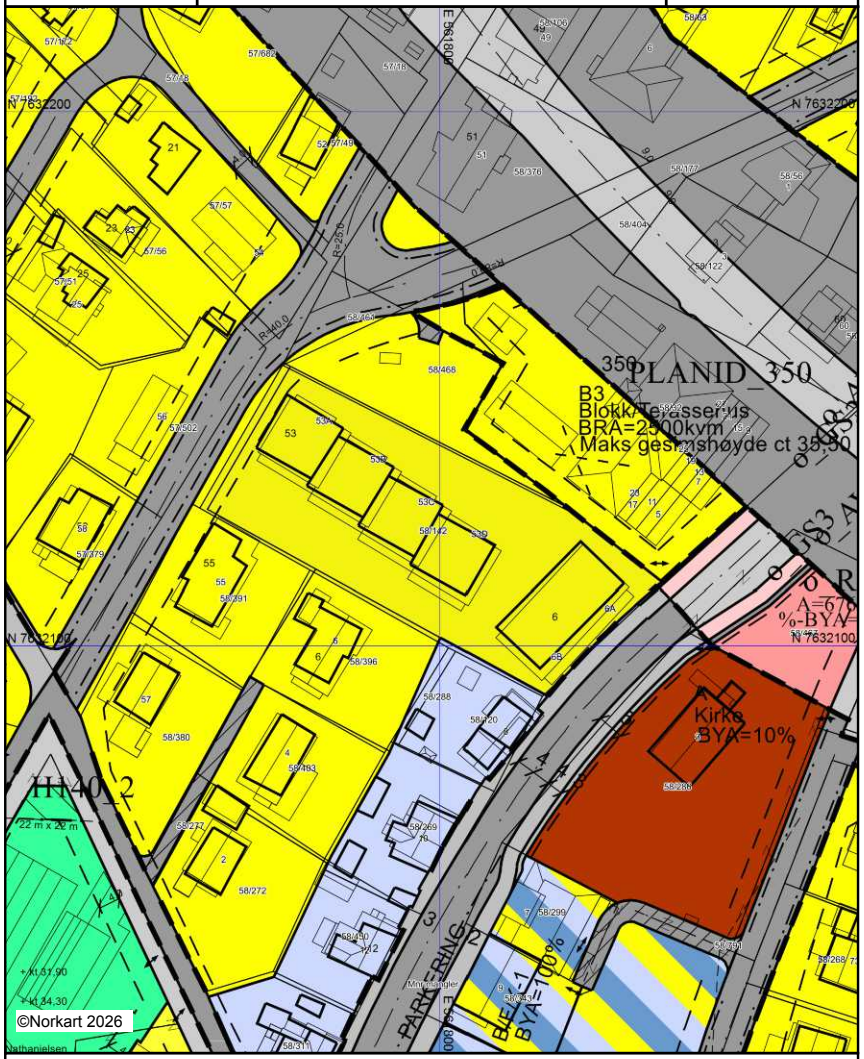
Harstad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 58/142
Adresse: Hans Egedes gate 53A
Utskriftsdato: 20.07.2026
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.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig kirke

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

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

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Bolig/Forretning/Kontor

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Industri
- Bolig/forretning/kontor

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Blågrønnstruktur

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf*
- Gartneri

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag

**Tidspunkt: Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00**

**Sted: ISS lokaler i Seljestadveien 16, 9406 Harstad.**

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

14.04.2026

Med vennlig hilsen

Styret i AL Seljestad Borettslag

## Fullmakt - generalforsamling tirsdag 28.04.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Seljestad Borettslag tirsdag 28.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

## AL Seljestad Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00
Sted: Seljestad borettslag

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 Valg av styremedlemmer

4.2 Flertallskrav

4.3 Valg av varamedlemmer

5 Orienteringssak: Renovering/ vedlikehold av betongsøyler Hans Egedes Gate.

6 Orienteringssak: Fuktinnslag i kjellerbod. Drenering i Hans Egedes Gate 53 A

# 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

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

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** Berit Ellen Jørgensen er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** Johan Brate Midtun er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Forslag til vedtak:** Rita Kristin Uri er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.04.2026

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

### 1.6 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at det ikke er behov for tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

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

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

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

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 55 000.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 55 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 12.06.2025).

## 4. VALG

Styremedlem Else-Mari Johannessen har meldt at hun etter snart fire år, nå ønsker å tre ut av vervet. Andelshaver Rita Kristin Uri er foreslått som nytt styremedlem. Hun er blitt forespurt, og har sagt seg villig til å stille til valget som blir utført på generalforsamlingen.

### 4.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Andelshaver Rita Kristin Uri er blitt foreslått. Hun er blitt foreslått og har takket ja til å stille til valg.

**Forslag til vedtak:** Rita Kristin Uri velges til styremedlem for 2 år.

### 4.2 Flertallskrav

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

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

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

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Råger Mathisen velges til varamedlem for 1 år.

Laila Normann velges til varamedlem for 1 år.

## 5. Orienteringssak: Renovering/ vedlikehold av betongsøyler Hans Egedes Gate.

Hinnstein AS oppdaget flere sprekker på betongsøylene på øver-og fremsiden av Hans Egedes gate 53. Betongen i rullestolrampene i alle innganger viser også tegn på forvitring.

**Forslag til vedtak:** NBBL råder sterkt til at man søker kunnskap hos kompetente ved større ytre arbeid. Styret har møte med prosjektleder hos Bonord 24/4 for å diskutere hva de kan bistå med. Når styret sammen med prosjektleder har avgjort hvilke entreprenør vi skal benytte og fått prisoverslag, vil vi innkalle til en ekstraordinær generalforsamling for å bestemme hvor mye lån vi skal søke om.

Flomlyset over gårdsplassen/ parkeringen er gammelt og går på gasspærer som ikke lengre er i produksjon. Vi tenker å få satt opp en LED- lampe i samme slengen mens vi har lift ifbm. betongarbeidet.

## 6. Orienteringssak: Fuktinnslag i kjellerbod. Drenering i Hans Egedes Gate 53 A

Andelshavere i Hans Egedes gate 53A oppdaget fukt i sine kjellerboder i fjor høst. De har fått muggskader på sko og annet utstyr som ble oppbevart her, og det er synlig fukt trukket opp i nedre del av innvendig bekleding.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at saken overtas av prosjektleder og settes ut på anbud sammen med arbeidet på søylene som nevnt ovenfor i punkt fem. Da vi nok ikke har nok penger på bok til å dekke alle påløpende kostnader må vi nok belage oss på å ta opp lån. Dette vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling om.

# Årsmelding 2025 for AL Seljestad Borettslag

## Generelle opplysninger

AL Seljestad Borettslag, org.nr.959158398, er lokalisert i Harstad kommune.
Boligselskapet består av 24 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP588868. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. AL Seljestad Borettslag benytter NBBL´s HMS-protokoll for å ivareta kravene til internkontroll.

## Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 181.564.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 129.676.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 343.651.

3 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2 305 000,-

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

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Berit Ellen Jørgensen
Styremedlem, Else-Mari Johannessen
Styremedlem, Johan Brate Midtun
Revisor, Svein Mikael Gregussen
Varamedlem, Råger Mathisen
Varamedlem, Laila Normann
Varamedlem, Adele Nathalie Ellingsen

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter hvor 9 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- Liten lekkasje i fra sirkulasjonspumpe fra felles VV-bereder i Hans Egedes gate 53B. Denne ble byttet av rørlegger, og elektrikere koblet den til. Elektrikere monterte også nødbryter her.
- Ingunn Sandvik gikk av som styremedlem i januar-26. Vara Johan B. Midtun ble anbefalt og takket ja til å gå inn som styremedlem. Han ble valgt inn for to år på ekstraordinær generalforsamling januar-26. Vara for han ble foreslått Adele Nathalie Ellingsen. Hun takket også "ja" og ble valgt inn for to år på samme ekstraordinære generalforsamling.
- Styremedlem Else-Mari Johannessen har meldt at hun etter snart fire år nå ønsker å tre ut av sitt verv. Andelseier Rita Kristin Uri ble anbefalt som nytt styremedlem, og har sagt seg villig til å stille til valg ved generalforsamlingen 28.04.26.
- Fuktinnslag i to kjellerboder som vender mot øver- og forsiden av bygget i Hans Egedes gate 53A.
- Sprekker i betongsøyler og adkomstramper, samt ødelagte rekkverk i alle oppganger i Hans Egedes gate 53.
- Vannansamling utenfor Seljestadveien 6B.
- Forespørsel om å få installere varmepumpe i Seljestadveien 6. Dette ble ikke godkjent da flere naboer hadde motforestillinger mot det, samt at utedelen vil være skjemmende, da spesielt med tanke på om flere i bygget skulle ønske å installere.
- Ny aktør for snørydding/strøing vinteren -25/26: Balswick AS.
- Vannsjekken utført i februar v/ Børre Isaksen, Bonord.
- Redusere trappevask i vinter fra to til en gang per mnd. f.o.m. november t.o.m april.
- Sagt opp avtale med Toma om kantklipping på forsiden av byggene. Vi har kantklipper og gjør det selv i sommer.
- Trivselstiltak: Dørskilt til alle oppganger + lyslenker i rognebærtre på gårdsplassen og i tidligere søppelskur.

## Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

Å foreta nødvendig rehabilitering av betongsøyler og adkomstramper i Hans Egedes gate 53 ihht. totalvurderingen utført av Hinnstein AS. Drenering av øversiden av Hans Egedes gate 53A, da beboere der har observert fuktinnslag i to kjellerboder. Flomlyset over gårds -/ parkeringsplass er gammelt og bruker gasspærer. Disse pærene er ikke lengre i produksjon, så vi tenker å bytte den ut med en LED- lampe når vi likevel må ha lift ifbm. arbeid på søylene. Vi skal også få fjernet det ødelagte rekkverket i bakken mellom Hans Egedes gate og Seljestadveien. Vi skal i informasjonsmøte med Bonord v/ prosjektleder Geir Svendsen fredag 24. april for å diskutere hvilke konsulenttjenester de kan tilby i denne forbindelse. NBBL anbefaler på det sterkeste at man søker om kompetanse-bistand ved litt større ytre rehabilitering.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

# Årsregnskap 2025 AL Seljestad Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 1 452 912 | 1 453 265 | 1 405 728 | 1 495 000 |
| **Sum inntekter** | | **1 452 912** | **1 453 265** | **1 405 728** | **1 495 000** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 2 | 2 805 | 2 805 | 2 805 | 2 805 |
| Styrehonorar | 3 | 55 000 | 55 000 | 55 000 | 55 000 |
| Revisjonshonorar | 4 | 9 600 | 9 555 | 9 100 | 9 936 |
| Forretningsførerhonorar | | 81 946 | 81 947 | 78 044 | 84 663 |
| Konsulenttjenester | 5 | 23 549 | 12 000 | 89 938 | 20 241 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 6 | 22 842 | 150 000 | 23 364 | 130 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 7 | 0 | 0 | 8 258 | 0 |
| Annet vedlikehold | 8 | 61 317 | 57 680 | 85 105 | 67 051 |
| Kostnader TV/Internett | | 172 512 | 172 512 | 190 001 | 172 512 |
| Forsikring | 9 | 101 357 | 101 604 | 92 246 | 111 200 |
| Kontingenter | | 7 200 | 7 200 | 7 200 | 7 452 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 10 | 413 332 | 389 760 | 368 982 | 430 127 |
| Energi og brensel | 11 | 74 021 | 97 541 | 95 775 | 79 580 |
| Andre driftskostnader | 12 | 9 291 | 4 300 | 6 939 | 4 900 |
| Avskrivninger | 17 | 12 592 | 12 520 | 5 247 | 12 592 |
| **Sum kostnader** | | **1 047 363** | **1 154 424** | **1 118 005** | **1 188 059** |
| **Driftsresultat** | | **405 549** | **298 841** | **287 723** | **306 941** |
| **Finansinntekter/finanskostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 11 141 | 10 000 | 11 913 | 11 000 |
| Finanskostnader | 14 | 235 144 | 242 151 | 245 196 | 217 515 |
| **Resultat finansposter** | | **-224 003** | **-232 151** | **-233 283** | **-206 515** |
| **Ordinært resultat før skatt** | | **181 546** | **66 690** | **54 440** | **100 426** |
| **Årets resultat** | | **181 546** | **66 690** | **54 440** | **100 426** |
| **Disponeringer:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 181 546 | 0 | 54 440 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **181 546** | **0** | **54 440** | **0** |
| **Disponible midler** | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 213 975 | 213 975 | 251 449 | 343 651 |
| Periodens resultat | | 181 546 | 66 690 | 54 440 | 100 426 |
| Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning | | 12 592 | 12 520 | 5 247 | 12 592 |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger | | 0 | 0 | -37 776 | 0 |
| Avdrag på lån | | -64 462 | -62 994 | -59 385 | -72 256 |
| **Endring i disponible midler** | | **129 676** | **16 215** | **-37 474** | **40 762** |
| **Sum disponible midler** | | **343 651** | **230 190** | **213 975** | **384 413** |



# Balanse desember 2025 AL Seljestad Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 15, 19 | 4 557 819 | 4 557 819 |
| Tomter | 16, 19 | 1 393 585 | 1 393 585 |
| Andre fellesanlegg | 17 | 19 937 | 32 529 |
| **Sum varige anleggsmidler** | | **5 971 341** | **5 983 933** |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 971 341** | **5 983 933** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varebeholdning** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Utestående felleskostnader | | 5 027 | 0 |
| Fordring finansieringsforetak | | 304 | 0 |
| **Sum fordringer** | | **5 331** | **0** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 359 710 | 282 349 |
| Innestående på skattetrekkskonto | | 91 | 91 |
| **Sum bankinnskudd og kontanter** | | **359 801** | **282 440** |
| **Sum omløpsmidler** | | **365 132** | **282 440** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 336 473** | **6 266 373** |

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | 1 278 571 | 1 224 131 |
| Årets endringer i egenkapital | | 181 546 | 54 440 |
| **Sum egenkapital 31.12** | | **1 462 517** | **1 280 971** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 19, 20 | 4 244 476 | 4 308 938 |
| Borettsinnskudd | 18, 19 | 608 000 | 608 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **4 852 476** | **4 916 938** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 331 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 6 224 | 58 992 |
| Påløpte renter | | 1 198 | 1 330 |
| Påløpte avdrag | 19, 20 | 394 | 343 |
| Påløpte kostnader | | 8 333 | 7 800 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **21 480** | **68 465** |
| **Sum gjeld** | | **4 873 956** | **4 985 402** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 336 473** | **6 266 373** |

31.12.25
AL Seljestad Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

| Berit Ellen Jørgensen | Johan Brate Midtun | Else-Mari Johannessen |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |





## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

**Inntekter**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Grunnleie | 953 424 | 953 608 | 883 008 | 1 010 718 |
| Garasjeleie | 7 584 | 7 600 | 7 584 | 7 600 |
| Inntekter trappevask | 14 400 | 14 400 | 14 400 | 14 400 |
| Renter lån | 242 016 | 242 151 | 239 088 | 217 514 |
| TV - Internett | 172 512 | 172 512 | 200 448 | 172 512 |
| Avdrag lån | 62 976 | 62 994 | 61 200 | 72 256 |
| **Sum** | **1 452 912** | **1 453 265** | **1 405 728** | **1 495 000** |

Borettslaget består av 24 andeler.

## Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 2 805 | 2 805 | 2 805 | 2 805 |
| **Sum** | **2 805** | **2 805** | **2 805** | **2 805** |

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

## Note 3 - Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 55 000 | 55 000 | 55 000 | 55 000 |
| **Sum** | **55 000** | **55 000** | **55 000** | **55 000** |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 4 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 9 600 | 9 555 | 9 100 | 9 936 |
| **Sum** | **9 600** | **9 555** | **9 100** | **9 936** |

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

## Note 5 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for juridisk rådgivning | 23 549 | 10 000 | 28 438 | 19 206 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 2 000 | 61 500 | 1 035 |
| **Sum** | **23 549** | **12 000** | **89 938** | **20 241** |

Juridisk bistand er levert av advokater i Bonord.





AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | -2 663 | 150 000 | 23 364 | 130 000 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS | 22 671 | 0 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold elektro | 2 833 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **22 842** | **150 000** | **23 364** | **130 000** |

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

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 0 | 0 | 8 258 | 0 |
| **Sum** | **0** | **0** | **8 258** | **0** |

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

## Note 8 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renhold | 23 123 | 23 690 | 22 861 | 26 640 |
| Sommer- og vintervedlikehold | 38 194 | 33 990 | 39 044 | 40 411 |
| Annet vedlikehold | 0 | 0 | 23 200 | 0 |
| **Sum** | **61 317** | **57 680** | **85 105** | **67 051** |

## Note 9 - Forsikring

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 99 904 | 99 904 | 90 821 | 109 696 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 1 453 | 1 700 | 1 425 | 1 504 |
| **Sum** | **101 357** | **101 604** | **92 246** | **111 200** |

## Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 306 127 | 294 712 | 278 031 | 323 894 |
| Eiendoms- og festeavgift | 107 205 | 95 048 | 90 951 | 106 233 |
| **Sum** | **413 332** | **389 760** | **368 982** | **430 127** |

AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 11 - Energi og brensel

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 74 021 | 97 541 | 95 775 | 79 580 |
| **Sum** | **74 021** | **97 541** | **95 775** | **79 580** |

## Note 12 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Driftsmateriale | 3 048 | 2 500 | 2 261 | 1 500 |
| Kurs, reiser, møter | 1 790 | 0 | 0 | 0 |
| Styrekostnader | 0 | 0 | 1 500 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 1 437 | 1 300 | 1 304 | 1 400 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 1 875 | 2 000 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 556 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 585 | 500 | 0 | 0 |
| **Sum** | **9 291** | **4 300** | **6 939** | **4 900** |

## Note 13 - Finansinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 11 141 | 10 000 | 11 913 | 11 000 |
| **Sum** | **11 141** | **10 000** | **11 913** | **11 000** |

## Note 14 - Finanskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 235 144 | 242 151 | 245 196 | 217 515 |
| **Sum** | **235 144** | **242 151** | **245 196** | **217 515** |





AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 15 - Bygninger

| | Opprinnelig kostpris | Parkeringsplass-veier | Kabel - Tv | Utvidelse kjøkken og balkong | El - bil lading |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 898 995 | 43 050 | 91 200 | 2 498 949 | 25 625 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 898 995 | 43 050 | 91 200 | 2 498 949 | 25 625 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 898 995 | 43 050 | 91 200 | 2 498 949 | 25 625 |
| Anskaffelsesår : | 1972 | 2000 | 2001 | 2006 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | | | | |

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

## Note 16 - Tomt

| | Balanseført verdi tomt | Kjøp av festetomt |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 163 000 | 1 230 585 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 163 000 | 1 230 585 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 163 000 | 1 230 585 |
| Anskaffelsesår : | 1972 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | |

Gnr 158/bnr 142

## Note 17 - Andre fellesanlegg

| | Husqvarna robotklipper |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 37 776 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 37 776 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 17 838 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 19 937 |
| Årets avskrivninger : | 12 592 |
| Anskaffelsesår : | 2024 |
| Antatt levetid i år : | 3 |

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 18 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 608 000 | 608 000 |
| **Sum** | **608 000** | **608 000** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 19 - Pantestillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 4 852 870 | 4 917 280 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 5 951 404 | 5 951 404 |

## Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DnB Bank ASA** |
| Formål: | Refinansiering/vedlikeh |
| **Lånenummer:** | **16367325724** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.15 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2053 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 400 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 309 280 |
| Avdrag i perioden: | 64 411 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **4 244 870** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 843 623 |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367325724 | 4 | 178 472 | 713 888 |
| | 16 | 177 223 | 2 835 568 |
| | 4 | 173 851 | 695 404 |





Resultat og balanse med noter for AL Seljestad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Seljestad Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Berit Ellen Jørgensen (sign.) | 01.04.2026 |
| Styremedlem | Else-Mari Johannessen (sign.) | 23.03.2026 |
| Styremedlem | Johan Brate Midtun (sign.) | 01.04.2026 |

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

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD

Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

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

Til generalforsamlingen i
AL Seljestad Borettslag
9404 Harstad

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Seljestad Borettslag som viser et overskudd på kr. 181.546. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

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

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

Harstad, den 8. april 2026

Svein Gregussen
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Kantinen til Sparebank Nord-Norge, Strandgata 7.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**

9 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
Stemmeberettigede til stede: Råger Mathisen, Laila Normann, Tor Ludvigsen, Viktoria Normann, Berit Jørgensen, Else-Mari Johannessen, Ingunn Sandvik og Karina Strand.

Fullmakter: Sissel Nilssen for andelseier, Ingrid Nilssen.

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**

Karina Strand er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**

Karina Strand er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**

Berit Jørgensen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 24.04.2025

**Vedtak:**

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.



## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Vedtak:**

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

De disponible midlene fra 2024, overføres til neste års drift.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 55 000 kroner.

**Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til kr 55 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 18.06.2024).

## 4. VALG

### 4.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Berit Jørgensen stiller til valg.

**Vedtak:**

Berit Jørgensen velges til styreleder for 2 år.

### 4.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Råger Mathisen, Laila Normann og Johan Brate Midtun.

**Vedtak:**

Råger Mathisen velges til varamedlem for 1 år.

Laila Normann velges til varamedlem for 1 år.

Johan Brate Midtun velges til varamedlem for 1 år.

## 5. INNMELDTE SAKER

Hei.

Jeg vil med dette melde inn en sak for generalforsamlingen i juni-25.

Saken gjelder tidvis røyk- og matlukt i leiligheten fra naboer. Røyklukten kommer i gjesterommet, tidligere kjøkken ombygd av forrige eier. Jeg ble oppmerksom på lukten like etter innflytting høsten -24 da jeg satt i stuen og plutselig fikk irritasjon i øyne og hals. Som jeg forstår kan lukt slå inn i leilighetene via passivt felles avtrekksrør.

Jeg ber om at det blir innsatt aktiv vifte
i avtrekksrør på taket slik at luft fra leilighetene trekkes ut. Dette begrunnes med følgende:

•passsiv tobakksrøyk er meget helseskadelig.
• det er utrivelig og forringer min livskvalitet.
•jeg får ikke brukt rommet slik det er tiltenkt (å ha familie og venner på overnatting) ettersom jeg ikke vet når lukten kommer.
•det forringer verdien av min bolig.

Mvh.
Berit Jørgensen

**Vedtak:**
Saken behandles på samme måte som i de to tidligere tilfellene, der det ble installert vifter på grunn av røyklukt fra naboer. I begge tilfeller inspiserte styret leilighetene, før montering av vifter. Styret vurderer at borettslaget ikke har økonomi til å dekke kostnader for vifter i leiligheter som har matlukt fra naboer. Det vurderes derfor at vifter monteres i de leilighetene som opplever problemer med røyklukt. Kostnaden for montering av en vifte var i 2023 cirka 15 000 kroner.

Beboer har fått beskjed om å kontakte styret dersom det oppstår røyklukt i leiligheten. En takstmann har vært inne i leiligheten og det ble ikke påvist røyklukt. I mai opplyste beboer at det ikke har vært røyklukt i leiligheten siden høsten 2024. Saken avventes derfor inntil røyklukt oppstår.



Protokoll for AL Seljestad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Karina Strand (sign.) | 12.06.2025 |
| Sekretær | Karina Strand (sign.) | 12.06.2025 |
| Protokollvitne | Berit Ellen Jørgensen (sign.) | 12.06.2025 |

Stadfestet av fylkesmannen den 2/9-80.

VEDL. 4

IV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SELJESTAD NORD
REVIDERT 28. OKTOBER 1975, 10/5-76, 26/1-77, 2/11-77, 4/7-7
VEDTATT AV BYSTYRET DEN 30.01.80, SAK 5/80.

§1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelse plasseres innenfor de angitte byggelinjer.
(Da planen er utarbeidet for et allerede bebygget område som skal ha mulighet for gradvis videreutvikling med utskifting av eksisterende bebyggelse etter hvert som det er hensiktsmessig, er de eksisterende bygninger som inngår i planen ikke spesielt fremhevet.)

Etter bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
   - -Boliger
   - -Forretning, kontor m.v.
   - -Offentlig bebyggelse

2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - -Gartneri

3. TRAFIKKOMRÅDER
   - -Areal med hovedformål kjøretrafikk
   - -Areal med hovedformål gang/sykkeltrafikk

4. FRIOMRÅDER
   - -Park - lekeplass

5. SPESIALOMRÅDE

Fellesbestemmelser:

§2 Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser:
- Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder lager og garasje selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.
- Plassering av tørkestativ og søppelbeholder.
- Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandl og beplantning av tomten.

Bygningsr,det kan forlange at større sammenhengende område skal gis en samlet vurdering ved de byggesaker de finner dette nødvendig.

Utnyttelsesgraden defineres som forholdet mellom brutto gulvflate og formålsareal.

§3 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjerne uten bygningsrådets samtykke. Beplantning over 1m høyde samt parkering tillates ikke i frisiktsonenefor vegkryss.

§4 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemelding påse at bygning ikke reduserer brukbarheten av tilliggende områder sett ut fra de formål de er regulert til.

§5 Antall parkeringsplasser skal til en hver tid følge de gjeldende normer for Harstad kommune.

§6 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

§7 Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forholdsom strider mot bestemmelsene.

Areal for boligbebyggelse.

§8 Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligen nødvendige anlegg som garasje, boder, fellesrom tilfluktsrom m.v.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§9 Reguleringsplanen viser felles parkeringsplasser til bruk for eiendommer som ikke får direkte biladkomst ved planens gjennomkjøring, samt for gjesteparkering. Med bygningsrådets godkjennelse kan det oppføres garasjer på disse arealer.

§10 Utgår.

Areal til forretning, kontor m.v.

§11 Forretningsbebyggelse kan generelt oppføres i nabogrense hvor ikke bygningsrådet spesielt vedtar annet.

§12 Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignend formål.

Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger over 1 etasje plan, og der det ligger spesielt godt til rette for det bør bygningsrådet tilrå dette for å øke bosetningen i området.

§ 13 Bebyggelsen langs Seljestadvegens vestside må ikke overst 2 etasjer inklusive sokkeletasje. Seljestadvegen 30 kan bebygges i 3 etasjer. Bebyggelsen på Seljestadvegens østsi må ikke overstige 4 etasjer inklusive sokkeletasje. Utnyttelsesgraden i forretningsområdet langs Seljestadvege settes til 1.0 regnet som forholdet mellom brutto gulvflat og formålsareal.

§ 14 Bygningsrådet kan kreve at viktige gangforbindelser fra Seljestadvegen til området på begge sider ikke blokkeres av forretningsbebyggelsen. I forretnings- og kontorområdet skal parkeringsbehovet dekkes på egen grunn eller i felles anlegg for flere eiendommer.

Areal for offentlig bebyggelse:

§ 15 For bygninger på tomt avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet godkjenne størrelse og utforming i hvert enkelt tilfelle.

§ 16 På areal til offentlig bebyggelse er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg. (Vaktmester, internat o.l.).

Areal til trafikkformål:

§ 17 Trafikkområdene omfatter areal til følgende formål: Offentlige veger (herunder veger med hovedformål kjøretrafikk og gang/sykkeltrafikk), fortau, grøntrabatter og offentlige parkeringsplasser.

Offentlige veger:

§ 18 De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er kun retningsgivende og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

§19 Bygningsrådet skal påse at fortau/gangveger anlegges samtidig med kjørevegene.

Friområder:

§20 De regulerte friområder måikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

§21 På de angitte lekeplasser og ballfelter skal kommunen legge til rette for opparbeidelse av formåstjenlige anlegg

# Reglement for AL Seljestad Borettslag

Generalforsamlingen i AL Seljestad Borettslag har den 12.4.94 vedtatt nedenstående reglement som gjeldende for lagets beboere, heretter kalt leietakerne, i tillegg til de rettigheter og forpliktelser som følger av inngåtte leiekontrakter.

1. Borettslaget ledes av et styre bestående av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer valgt av generalforsamlingen, som er leietakernes høyeste organ. Leietakerne plikter derfor å rette seg etter avgjørelser og vedtak truffet av styret og generalforsamlingen.

2. Et overordnet mål for borettslaget, den enkelte leietaker og hans husstand er at man skal utvise hensyn overfor de øvrige leietakere på en slik måte at trivselen ikke forringes for noen. Dette gjelder generelt, men en del viktige punkter tas opp nedenfor:

a) Banking og støy som følge av utbedring eller arbeide i leiligheten bør unngås etter kl. 23.00.
Spilling av musikk bør skje med slikt volum at andre leietakere ikke sjeneres.
(*)Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

b) Leietakerne er ansvarlig for at den enkeltes og felle areal holdes rent og ryddig. Med dette menes at opphoping av skrot, rask og søppel ikke må finne sted på felles areal. Søppel bringes i de oppsatte søppelstativ. Ekstra sekker, skal bindes for og settes ved søppelstativ.
Om vinteren er det leietakernes ansvar å rydde snø på sitt uteareal for eksempel trapper, inngangsparti, foran søppelstativ osv. Snørydding av parkeringsplasser og adkomstveger skal styret sørge for blir utført etter behov.

c) Indre vedlikehold av leilighetene er leietakernes eget ansvar og skjer på leietakernes bekostning. Dette omfatter blant annet elektriske installasjoner, vann og sanitærutstyr. Det samme gjelder utelys og felles ganger ved de enkeltes leiligheter / inngang. Lyspærer får av den person styret til enhver tid har bestemt.

d) Postkassene skal den enkelte holde i orden. De skal være skikkelig festet og tydelig angi hvem de tilhører. Postkassene skal være til stede ved utflytting.

e) (**)Husdyr – hund/katt osv. tillates kun etter søknad til styret. Unntatt herfra er tilfeldig besøk.

f) Terrassekassene er for mange leietakere dennes lille hageflekk. De som ønsker plantevekster, bør pleie og stelle disse med den omtanke de fortjener av trivselsmessige hensyn for alle. Det tar seg unektelig pent ut også sett utenfra og det er da også positivt.

g) Det er ikke tillatt med kullgrill på veranda. Elektrisk- og gassgrill er det eneste som er tillatt.

h) Leietakere bør solidarisk delta i den årlige vårdugnad for derigjennom å holde fellesområdet pent og ordentlig.

i) Alle som har biler, skal benytte parkeringsplass / garasje for parkering av sine biler. Gjester med biler henvises til parkeringsplass etc. Den sammenhengende adkomstvegen tillates ikke brukt til parkering. Unntak gjelder for nødvendig transport av gods/varer, syke og gamle. Biler skal ikke parkeres foran inngang / trappene.

j) Brannslukningsutstyr (pulverapparat) og røykvarslere tilhører leilighetene. Tas ikke med ved utflytting.

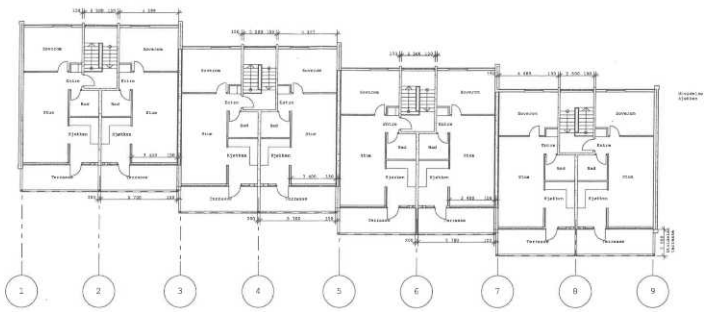
3. Nærværende reglement skal overleveres samtlige leietakere og ved innflytting av nye leietakere skal det til enhver tid gjeldene reglement overleveres sammen med kontrakt og adkomstdokumenter.

4. Leietakerne har plikt til å følge nærværende reglement som er å anse som en del av leiekontrakten, Brudd på reglene skal varsles styret som plikter å ta forholdet opp med vedkommende leietaker.

   Gjentatte brudd vil i sin ytterste konsekvens kunne medføre til oppsigelse av leieforholdet.

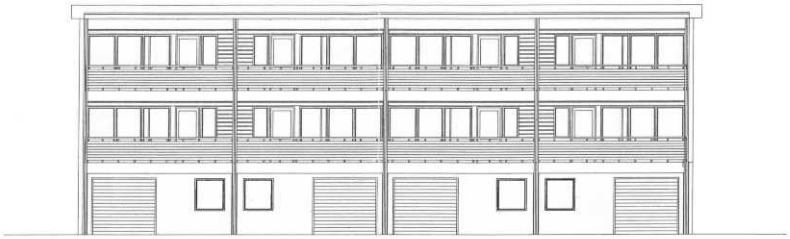
(*) Vedtatt på generalforsamling 12.04.00
(**)Vedtatt på generalforsamling 19.06.13

E-6



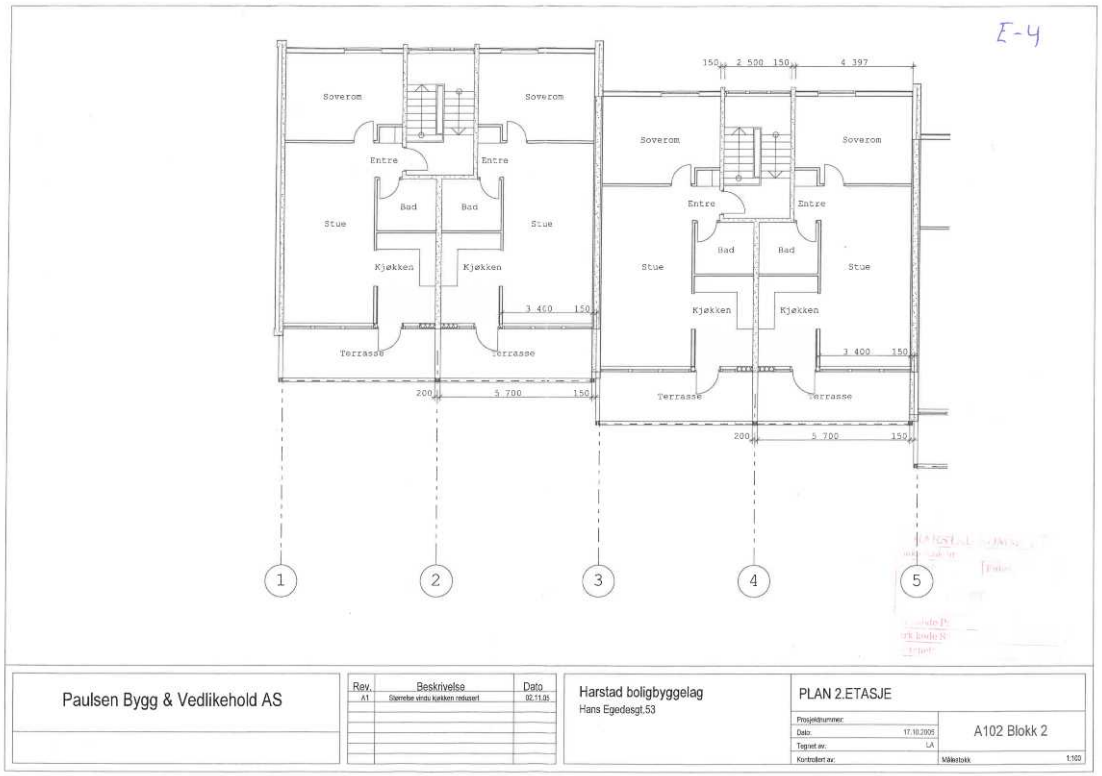
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Paulsen Bygg & Vedlikehold AS | Rev. / Beskrivelse / Dato: A1 Stamsbø vinduer kjøkken redusert 02.11.05 | Harstad boligbyggelag<br>Hans Egedesgt.53 | PLAN 2.ETASJE | A002 Blokk 2 |
| | | | Prosjektnummer: | |
| | | | Dato: 17.10.2005 | |
| | | | Tegnet av: LA | |
| | | | Kontrollert av: | Målestokk 1:200 |

E-7



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Paulsen Bygg & Vedlikehold AS | Rev. / Beskrivelse / Dato: A1 Stamsbø vinduer kjøkken redusert 02.11.05 | Harstad boligbyggelag<br>Seljestadv.6 | FASADE MOT SØRØST | A301 Blokk 1 |
| | | | Prosjektnummer: | |
| | | | Dato: 17.10.2005 | |
| | | | Tegnet av: LA | |
| | | | Kontrollert av: | Målestokk 1:100 |

3. Det tillates oppført bolig i inntil to etasjer på eiendommen Bøhns gate 5



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Vår ref. 24/2282 - 7
Saksbehandler Heine Johansen
Dato 10.06.2024

Saksfremlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| 032/24 | Utvalg for plan og næring | 19.06.2024 |

**24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA**

**Ingress:**

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring besluttet 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å forelegge forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt 03.09.2020 (Plan-ID:5503_605).

De aktuelle bestemmelsene gjelder generelt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir mer entydig. En slik presisering kan gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven ("pbl") § 11-17 annet punktum. Kompetansen til å gjøre en slik mindre endring er tillagt Utvalg for plan og næring, jf. Delegeringsreglement for politisk delegering for perioden 2023-2027 punkt 28.1.

**Kommunedirektørens innstilling:**

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*"

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"*Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3*"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur



**Utvalg for plan og næring 19.06.2024**

**Behandling**
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**UTP - 032/24 vedtak**

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*"

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"*Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3*"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

**Saksopplysninger:**

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring (heretter referert til som "UTP") besluttet den 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å legge ut forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel (Plan-ID: 5503_605), vedtatt 03.09.2020.

UTPs beslutning var begrunnet i en tidligere anmodning til administrasjonen om å fremlegge en sak for UTP, som gjelder forståelse av en bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

I administrasjonens saksfremlegg til UTP var det skrevet at Kommunedirektøren mente det var hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir klarere, herunder at en slik presisering kunne gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven (heretter kalt "pbl.") § 11-17 annet punktum.

Enhet for areal- og byggesakstjenesten og Kommuneadvokaten har gjort vurderinger som i sin helhet ligger vedlagt saken. Det vil derfor ikke foretas inngående redegjørelser og vurderinger knyttet til hvorfor den foreslåtte mindre endringen tilrådes vedtatt.

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

"*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med*

*kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9.*"

Med "*mindre endringer*" siktes det til justeringer av kommuneplanens arealdel som det kan bli behov for å foreta mellom større planrevisjoner. Eksempelvis arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg eller endring av utbyggingsformål, det vil si endring av underformål innenfor områder som er avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227.

Når det skal avgjøres hvorvidt planendringen er å anse som en "*mindre endring*", er det essensielt at berørte myndigheter har fått saken forelagt seg, og at de berørte myndighetene ikke protesterer mot den foreslåtte endringen. Dersom en berørt myndighet skulle gå i mot kommunens ønskede endring, så må endringen behandles som en ordinær planendring i tråd med reglene i pbl. kapittel 11. Som det fremgår av de siterte høringsuttalelsene fra sektormyndighetene under, så er er det i saken ikke mottatt protester til at ønsket planendring behandles som en "*mindre endring*" i henhold til pbl. § 11-17 annet punktum. Selve endringen isolert sett vurderer administrasjonen at den faller inn under samme kategori som typetilfellene listet opp i lovens forarbeider (Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227. Vilkårene oppstilt i pbl. § 11-17 for å kunne behandle endringen som en "*mindre endring*" anses som oppfylt i saken.

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

Mindre endring/presisering av enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel (PID 5503_605) ble oversendt berørte sektormyndigheter i brev ekspedert den 25.04.2024. Høringsfrist var satt til fire uker fra brevet ble mottatt av berørte sektormyndigheter, jf. pbl. § 21-5. På tidspunktet for utarbeidelsen av høringsbrevet vurderte kommunen at berørte sektormyndigheter for endringen/presiseringen vil være Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Norges vassdrags- og energidirektorat og Troms fylkeskommune. Alle sektormyndighetene som mottok høringsbrevet, har avgitt uttalelse innen frist.

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

"*Vi viser til brev datert 24.04.2024. Vi kan ikke se at saken berører NVEs ansvarsområder i noen større grad. Vi har derfor ingen merknader til forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel . For eventuell mer informasjon viser vi til vår veiledning nedenfor. Hvordan ivareta naturfare, hensyn til vassdrag og anlegg for energi:*

*Vi viser til Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel. Den vil lede dere gjennom våre fagområder og gi dere verktøy og innspill for ivaretakelse av disse temaene. Se våreinternettsider for arealplanlegging for ytterligere informasjon om våre tema. Her er informasjonen og veiledningen delt inn etter plannivå og bygge- og dispensasjonssak. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.*"

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

"*Fylkeskommunen viser til oversendelse datert 24.04.2024 med høringsfrist fire uker. Kommunen ønsker å gjennomføre endring i planbestemmelser for detaljreguleringskrav som en mindre endring av kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-17. Endring i formulering har til hensikt å presisere ordlyden for å harmonere med kommunens forståelse og praktisering av bestemmelsen. Troms fylkeskommune har ingen merknader til høringen, og er enige med kommunens vurdering om at den kan gjennomføres som mindre endring iht. pbl. § 11-17.*"

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

"*Vi viser til Harstad kommunes høringsbrev 24.4.2024 om presisering av et plankrav i den gjeldende kommuneplanens arealdel for Harstad kommune. Høringsfristen utløper 22.5.2024. Det fremgår av brevet at kommunen ønsker å presisere et krav om detaljregulering for områder avsatt til utbyggingsformål. De nåværende bestemmelsene har følgende ordlyd:*

*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*

*Kommunen ønsker å endre ordlyden til*

*Før igangsettelse av tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.*

*Statsforvalteren veileder om den juridiske kvaliteten på planbestemmelser når vi mottar kommuneplaner på høring. Vi anbefaler at Harstad kommune klargjør ordlyden i den forslåtte bestemmelsen, slik at det fremgår at det ikke kan gis tillatelse til eller igangsettes tiltak etter § 1-6 i de aktuelle områdene. Da vil bestemmelsen gi en tydelig avslagshjemmel ved behandling av byggesøknader, samtidig som den også omfatter eventuelle tiltak unntatt søknadsplikt.*
*Dessuten gjør vi oppmerksom på Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.9.2018, om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av uttalelsen at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet.*

*Statsforvalteren har ellers ingen sektorfaglige merknader til endringen. Kommunen legger til grunn at endringen kan gjøres som en mindre endring. Vi tar ikke nærmere stilling til valg av prosessform i høringssaken, når endringen ikke berører våre sektorinteresser negativt.*"

**Konsekvensanalyse:**

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

En endring etter Pbl. § 11-17 som utøves på bakgrunn av delegert kompetanse, er en mye enklere prosess enn ordinær endring av KPA. Det er kun de berørte myndigheter som har rett til å uttale seg. I dette ligger at dersom viktige nasjonale- eller regionale hensyn settes til side vil de aktuelle myndighetene måtte høres.

I denne saken er det kun tale om en endring som ikke er ment å medføre noen realitetsendring. Administrasjonen mener derfor denne kan vedtas uten at det foretas noen høringsrunde, men at endringa forelegges berørte myndigheter. Konsekvensene av å endre bestemmelsene er kun at praksisen blir ensartet hos saksbehandlerne og tvil unngås i større grad enn tidligere.

Kommunedirektøren vil imidlertid presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta

beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

Kulturminner/kulturmiljø:

Ordlydsendringen vil ikke bidra til å vanskeliggjøre administrasjonens vurderinger knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

**Vurdering:**

Kommunedirektøren er av den oppfatning at gjeldende ordlyd i de aktuelle bestemmelsene har gitt for stort tolkningsrom ut fra formålet. Slike planbestemmelser som er ment brukt for å stille krav til borgerne må være tilstrekkelig klare og entydige, slik at de skaper forutberegnelighet for borgerne.

Den foreslåtte mindre endringen er forelagt berørte sektormyndigheter og det er ikke mottatt protester til at kommunen gjennomfører ønsket endring. Dette innebærer at endringen kan behandles som "*mindre endring*", jf. pbl. § 11-17 annet punktum.

Statsforvalteren har i sin høringsuttalelse vist til Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.09.2018 om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Statsforvalter presiserer at det fremgår av nevnte uttalelse at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet. Av uttalelsen fra departementet er det skrevet følgende i siste avsnitt:

"*I de tilfeller hvor det allerede eksisterer reguleringsplan for det aktuelle byggeområdet, vil det bero på en konkret vurdering om plankravet i kommuneplanen kan gi hjemmel for å avslå en søknad om tiltak. Dersom kommuneplanen (f.eks. i planbeskrivelsen) ikke begrunner plankravet nærmere, må den foreliggende reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen av byggesøknaden. En relevant begrunnelse vil f.eks. kunne være at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og at nye tiltak må vurderes i lys av ny plan.*"

Hverken planbeskrivelsen eller retningslinjene til de ulike aktuelle planbestemmelsene begrunner ikke plankravet nevneverdig godt. Dess viktigere vil det være for administrasjonens saksbehandlere å være oppmerksom på at departementets uttalelse når det i realitetsbehandling av en søknad oppstår spørsmål om plankrav, nærmere bestemt om eldre reguleringsplan skal gjelde eller om det omsøkte tiltaket må vurderes i lys av ny reguleringsplan. KPA har i kapittel 2 nr. 2 tatt inn setning om at "*dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.*" Av retningslinjene til nevnte bestemmelse fremgår det at "*ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolkning av planene.*"

Kommunedirektøren er av den oppfatning at de siterte retningslinjene i setningsleddet foran samsvarer med departementsuttalelsen datert 19.09.2018, og ser ingen grunn til å innta ytterligere ny tekst for de aktuelle planbestemmelsene. Dette kan om mulig bidra til at endringen ikke lenger er å anse som en "*mindre endring*" etter pbl. § 11-17 annet punktum.

Kommunedirektøren vil avslutningsvis presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Vedlegg
Uttalelse til presisering av bestemmelser i kommuneplanens arealdel
Fylkeskommunens uttalelse til høring - mindre endring av kommuneplanens arealdel - formulering detaljreguleringskrav - Harstad kommune
NVEs uttalelse - Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel, planID 5503_605
Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel
Gjeldende planbestemmelser
Avklaring av plankrav i Kommuneplanens arealdel ("KPA")
Notat fra Enhet for areal og byggesak mottatt 12. januar 2024 ved Heine A. Johansen

# Innkalling til  ekstraordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag torsdag 08.01.2026

## Til andelseiere

**Velkommen til ekstraordinær generalforsamling AL Seljestad Borettslag**

**Dato: torsdag 08.01.2026 kl. 19:00**

**Sted: Sparebank1 Nord-Norges møterom 2 etg., inngang fra bakgården.**

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

Hvem kan delta?

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

30.12.2025

Med vennlig hilsen

Styret i AL Seljestad Borettslag

## AL Seljestad Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 08.01.2026 kl. 18:00
Sted: Seljestad Borettslag

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av nytt styremedlem.

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Valg av protokollfører

1.6 Godkjenning av innkallingen

1.7 Valg av tellekorps

1.8 Godkjenning av dagsorden

2 SKRIV FORKLARENDE OVERSKRIFT PÅ SAK

## Fullmakt ekstraordinær generalforsamling torsdag 08.01.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag torsdag 08.01.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

# 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet var  stk

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** Berit Ellen Jørgensen er foreslås til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Valg av protokollfører

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

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

# 2. Valg av styremedlem

Styremedlem Ingunn Sandvik har solgt sin andel i Seljestad borettslag, og ønsker å tre ut av styret etter en periode på 3,5 år. Hennes vara, Johan Midtun, er foreslått som nytt styremedlem og har takket ja. Vara for hans verv skal også velges, men kandidater er i skrivende stund ikke bekreftet.

# 3. Valg av varamedlem

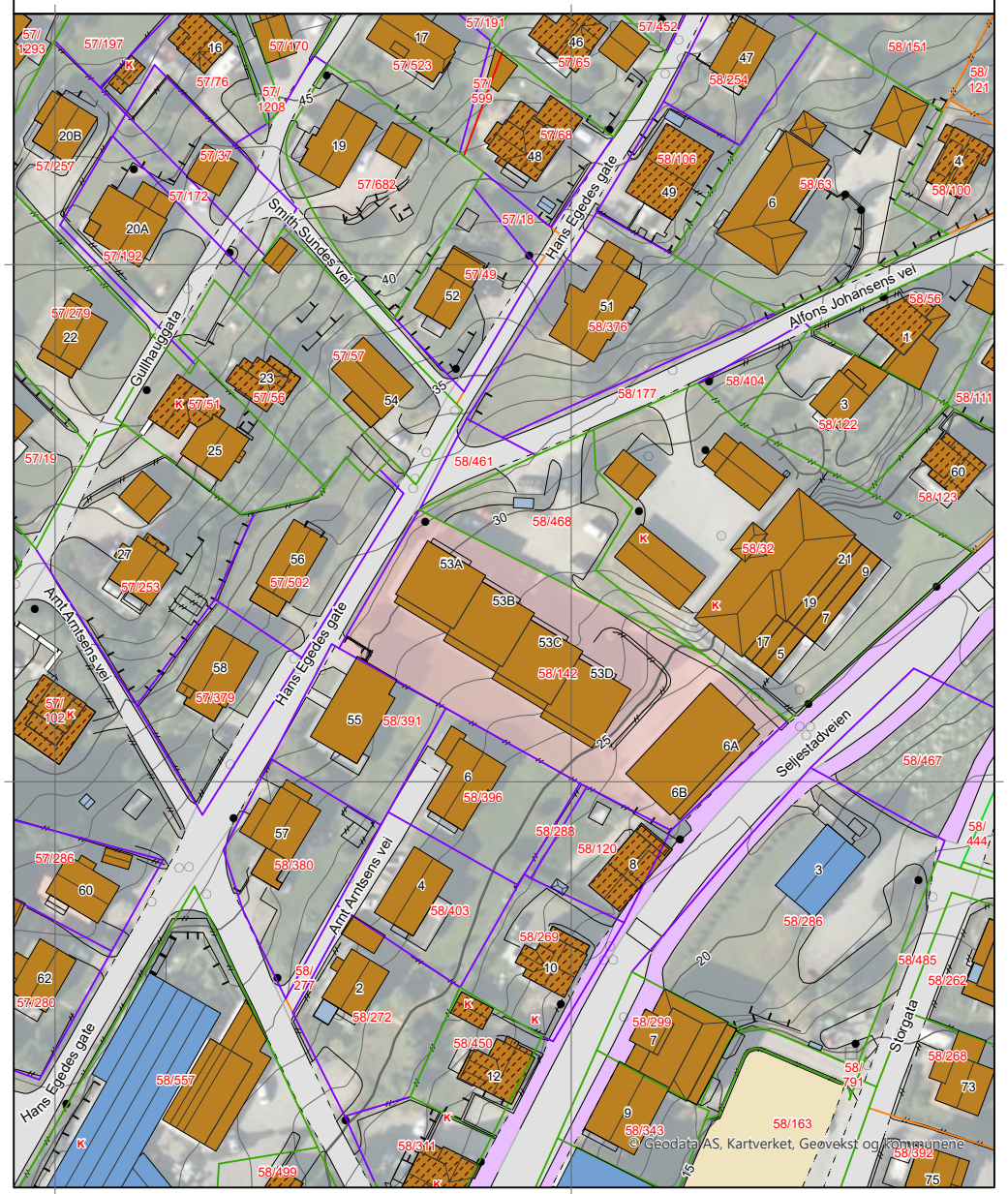
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/142/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.7.2026




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.

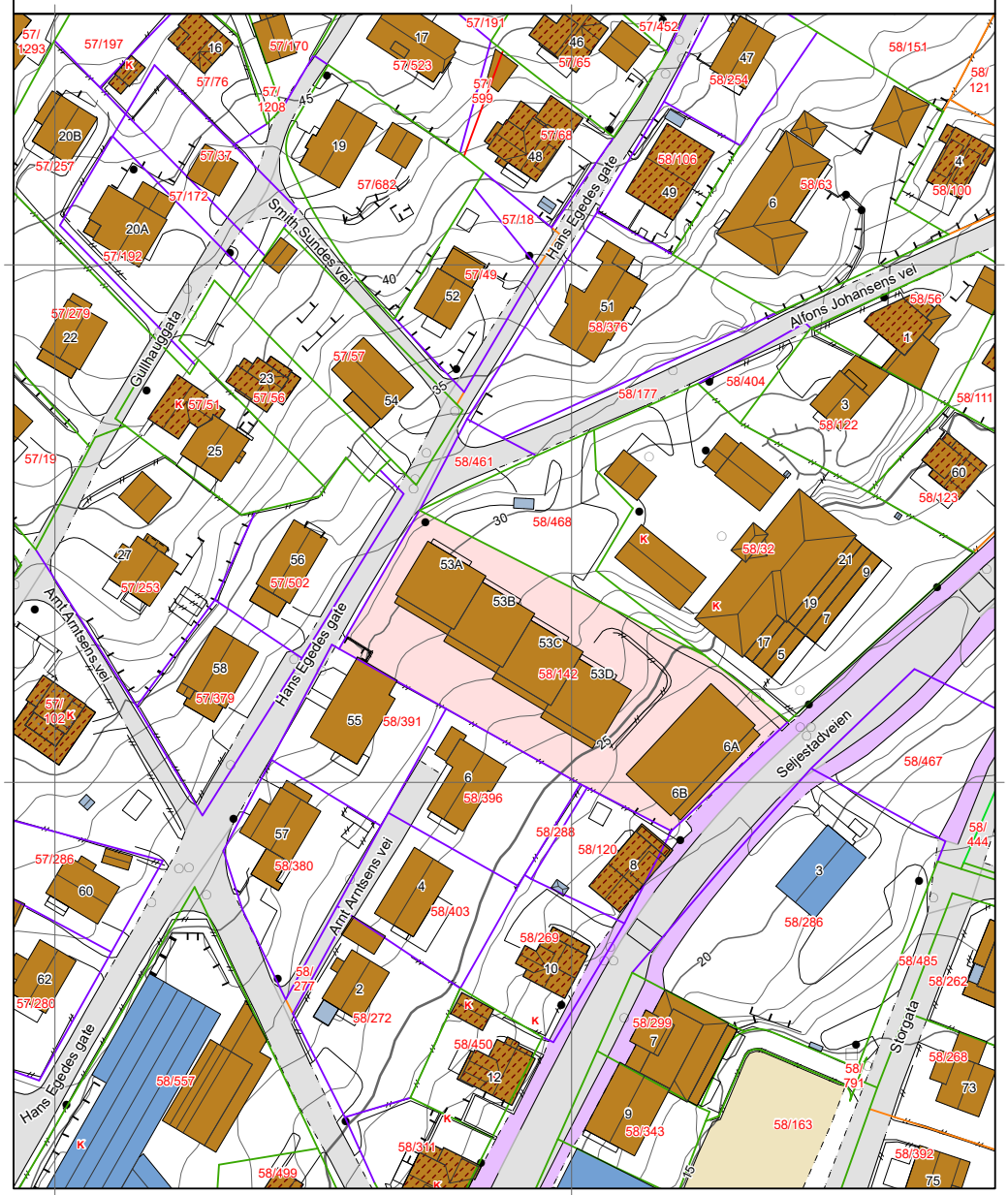
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/142/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.7.2026




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



Utskriftsdato: 20.07.2026


# Harstad kommune

**Adresse:** c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
**Telefon:** 77026000


# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Harstad kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 5503 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 142 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

**Denne eiendommen har 2 avtaler som gir flere fakturaer. Rapporten gir en samlet oversikt over gebyrene.**

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---|---:|
| Avløpsgebyr | 18 258,12 kr |
| Avløpsgebyr | 16 797,48 kr |
| Abon næring vann | 15 163,90 kr |
| Vanngebyr | 9 760,50 kr |
| Vanngebyr | 8 979,66 kr |
| Avløpsgebyr | 10 611,00 kr |
| Avløpsgebyr | 9 762,12 kr |
| Vanngebyr | 16 794,70 kr |
| Fradrag deling dunk | -8 970,00 kr |
| Abon Næring Vann | 16 482,50 kr |
| Abon Næring Avløp | 19 932,50 kr |
| Eiendomsskatt Bolig | 106 233,00 kr |
| Vanngebyr | 15 451,12 kr |
| Normal renovasjon | 95 500,00 kr |
| Abon næring avløp | 18 337,90 kr |
| Normal renovasjon | 47 750,00 kr |

| | |
|---|---|
| Fradrag deling dunk | -4 485,00 kr |
| **Sum** | **412 359,50 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Normal renovasjon | 25% | 16 | 6863.75 | 1/1 | 0 % | 109 820,00 kr | 54 910,00 kr |
| Fradrag deling dunk | 25% | 16 | -645.00 | 1/1 | 0 % | -10 320,00 kr | -5 160,00 kr |
| Vanngebyr | 15% | 1115 | 31.74 | 1/1 | 0 % | 35 390,10 kr | 17 695,04 kr |
| Avløpsgebyr | 15% | 1115 | 32.44 | 1/1 | 0 % | 36 172,27 kr | 18 086,14 kr |
| Abon næring vann | 15% | 1 | 32442.65 | 1/1 | 0 % | 32 442,65 kr | 16 221,32 kr |
| Abon næring avløp | 15% | 1 | 38835.50 | 1/1 | 0 % | 38 835,50 kr | 19 417,76 kr |
| Normal renovasjon | 25% | 8 | 6863.75 | 1/1 | 0 % | 54 910,00 kr | 27 455,00 kr |
| Fradrag deling dunk | 25% | 8 | -645.00 | 1/1 | 0 % | -5 160,00 kr | -2 580,00 kr |
| Vanngebyr | 15% | 648 | 31.74 | 1/1 | 0 % | 20 567,52 kr | 10 283,76 kr |
| Avløpsgebyr | 15% | 648 | 32.44 | 1/1 | 0 % | 21 022,09 kr | 10 511,04 kr |
| Eiendomsskatt Bolig | 0% | 27225323 | 4.00 | 1/1 | 0 % | 108 901,00 kr | 54 450,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **442 581,13 kr** | **221 290,56 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



ambita

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 58, Bruksnr 142

**Kommune:** 5503 Harstad

**Adresse:**

Veiadresse: Hans Egedes gate 53 A, gatenr 1143
9406 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

**Grunnkrets:** 402 Sentrum nord
**Valgkrets:** 17 Seljestad
**Kirkesogn:** 11020301 Harstad
**Tettsted:** 8003 Harstad

Veiadresse: Hans Egedes gate 53 B, gatenr 1143
9406 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Hans Egedes gate 53 C, gatenr 1143
9406 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Hans Egedes gate 53 D, gatenr 1143
9406 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Seljestadveien 6 A, gatenr 1187
9406 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Seljestadveien 6 B, gatenr 1187
9406 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Bestefarshauen | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 16.09.1935 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 2 497,2 kvm | **Skyld:** | 0,05 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.







**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 5503/58/142 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5503/58/142 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 29.12.2012 | Mottaker | 5503/58/142 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 29.12.2012 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 12.05.1971 | Avgiver | 5503/58/142 | -675,3 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5503/58/468 | 675,3 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 22.04.1970 | Avgiver | 5503/58/142 | -152,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5503/58/461 | 152,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 16.09.1935 | Avgiver | 5503/58/3 | -3 175,4 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5503/58/142 | 3 175,4 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seljestadveien 6 A | H0101 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 A | H0102 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 A | H0201 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 A | H0202 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 B | H0101 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 B | H0102 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 B | H0201 | Bolig | 81,0 | | | | |
| Seljestadveien 6 B | H0202 | Bolig | 81,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 648,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 648,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.08.1971 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 8 |
| Bygningsnr: | 12472439 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 200,0 | | 200,0 | | | |
| H01 | 4 | 224,0 | | 224,0 | | | |
| H02 | 4 | 224,0 | | 224,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hans Egedes gate 53 A | H0101 | Bolig | 65,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 A | H0102 | Bolig | 65,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 A | H0201 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 A | H0202 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 B | H0101 | Bolig | 65,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 B | H0102 | Bolig | 65,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 B | H0201 | Bolig | 74,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 B | H0202 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 C | H0101 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 C | H0102 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 C | H0201 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 C | H0202 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 D | H0101 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 D | H0102 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 D | H0201 | Bolig | 71,0 | | | | |
| Hans Egedes gate 53 D | H0202 | Bolig | 71,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 115,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 1 115,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.10.1972 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 12468997 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 208,0 | | 208,0 | | | |
| H01 | 8 | 440,0 | | 440,0 | | | |





| | | | |
|---|---|---|---|
| H02 | 8 | 467,0 | 467,0 |

**Kulturminner:**

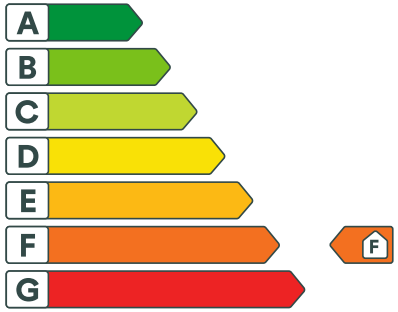
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**22.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-323355** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**12468997** |
| Gårdsnummer<br>**58** | Bruksnummer<br>**142** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1972** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**53,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **282,85 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **338,38 kWh/m²** | **17 934 kWh** |



## Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD

## Detaljering

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

# Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

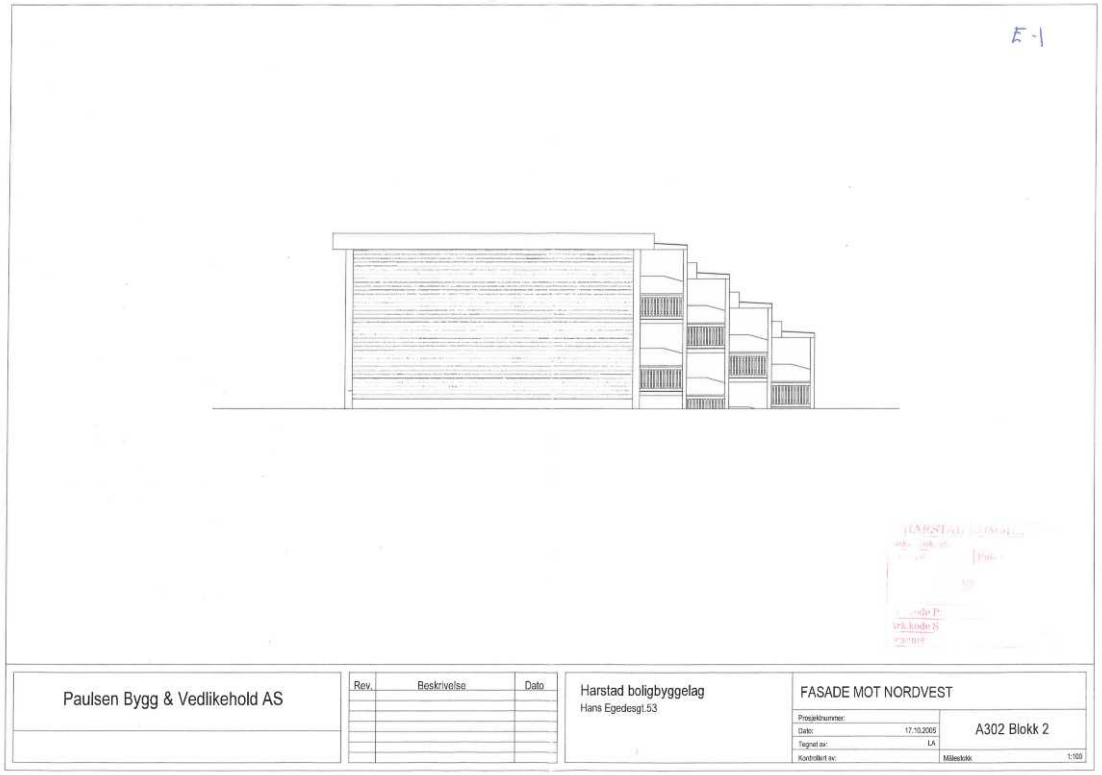
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



# REGULERINGSBESTEMMELSER

## § 1 BYGGEOMRÅDER

1.1. BOLIGER

Signatur B

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det tillates 25 % bebygd areal (BYA).

Bebyggelsen skal ha en maksimal høyde på kote + 30m.

Situasjonsplan skal vise plassering av eventuell ny bebyggelse, etasjeutnyttelse og takform.

1.2 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Signatur A

Området skal brukes til kirke med tilhørende funksjoner.

1.3 BOLIG/FORRETNING/KONTORER

Signaturene B/F/K1 og B/F/K 2

Innenfor området skal det oppføres bebyggelse med boliger, forretninger og kontorer.

Det skal være minst én biloppstillingsplass for hver 50 $m^2$ forretnings- og for hver 75 $m^2$ kontorareal. Det skal være minst én biloppstillingsplass for hver boligenhet.

For hver 50 $m^2$ boligflate skal det være etablert minst 5 $m^2$ tilgjengelig uteareal i form av balkonger, terrasse eller lignende.

1.3.1. Signaturen B/F/K 1

Det tillates 100 % bebygd areal (BYA).

Bygningers høyde skal ikke overskride kote +30.

Mot Storgata tillates oppført 2 etasjer med innredet loft (2+L).

Mot Seljestadvegen tillates oppført 2 etasjer, innredet loft, innredet sokkeletasje og garasjeanlegg i undetetasje (U+S+2+L).

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

1.3.2. Signaturen B/K/F-2

Det tillates 50 % bebygd areal (BYA).

Bebyggelsen skal ha en maksimal høyde +30 mot Seljestadvegen og kote +23 mot Storgata. Rom for tekniske installasjoner kan være 3m høyere enn dette under forutsetning at bebyggelsen har flattak.

Mot Storgata tillates oppført 2 etasjer med innredet loft (2+L).

Mot Seljestadvegen tillates oppført 2-etasjer, innredet loft, innredet sokkeletasje og garasjeanlegg i undetetasje (U+S+2+L).

Situasjonsplan skal vise plassering av eventuell ny bebyggelse, etasjeutnyttelse og takform.

1.4.

Ved nye tiltak skal de estetiske hensyn ivaretas og tilpasses nærmiljøet på en god måte, jfr pbl paragraf 79, nr 2.

## § 7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES ADKOMST

Signaturen FA

Felles adkomst skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

118



# Vedtekter

for AL Seljestad borettslag org nr 959 158 398

tilknyttet
AL Harstad boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17. juni 2004.

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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



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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**



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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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



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

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

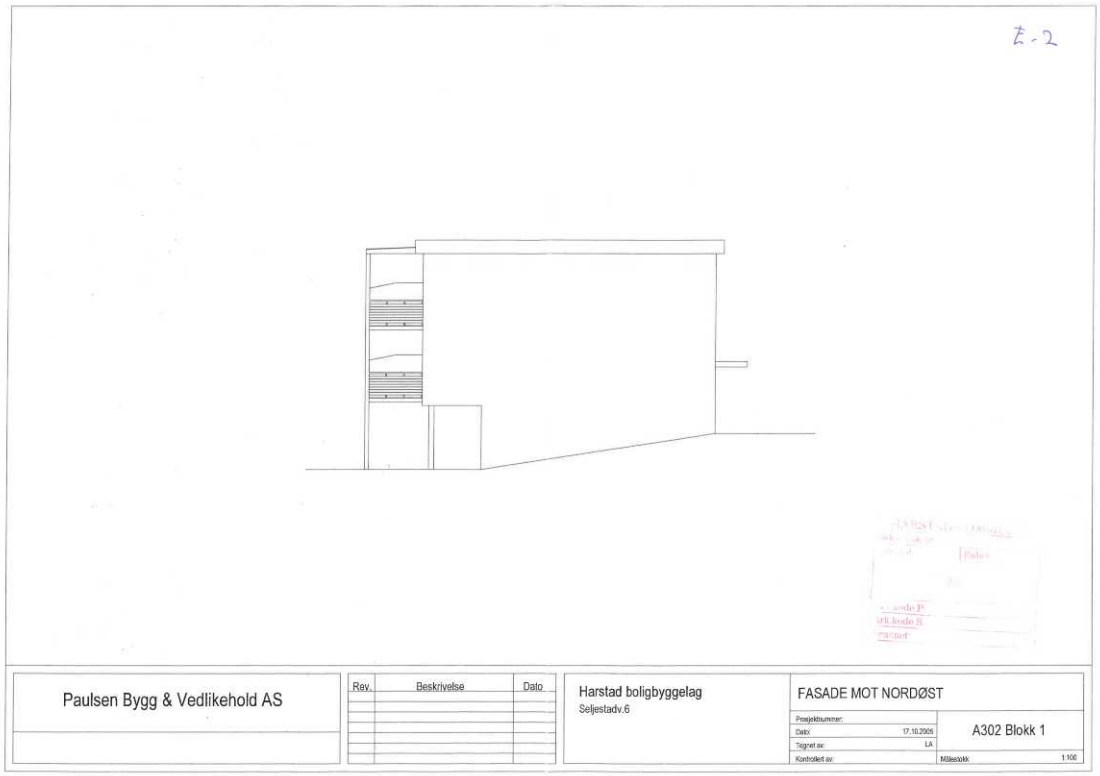
**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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




# Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag

**Tidspunkt: Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00**

**Sted: Kantinen til Sparebanken Nord-Norge, Strandgata 7** (inngang vendt mot Erlings gate).

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

24.04.2025

Med vennlig hilsen

Styret i AL Seljestad Borettslag

## Fullmakt - generalforsamling torsdag 12.06.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Seljestad Borettslag torsdag 12.06.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

## AL Seljestad Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00
Sted: Kantinen til Sparebank Nord-Norge, Strandgata 7.

(Ring tlfnr. 905 93 430, om du ikke finner frem).

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 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av varamedlemmer

# 1. KONSTITUERING

## 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

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

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

## 1.2 Valg av møteleder

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

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

## 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

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

## 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

## 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 24.04.2025

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

## 1.6 Godkjenning av dagsorden

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

# 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

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

De disponible midlene fra 2024, overføres til neste års drift.

# 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 55 000 kroner.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 55 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 18.06.2024).

# 4. VALG

## 4.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Berit Jørgensen stiller til valg.

**Forslag til vedtak:** Berit Jørgensen velges til styreleder for 2 år.

## 4.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Råger Mathisen, Laila Normann og Johan Brate Midtun.

**Forslag til vedtak:** Råger Mathisen velges til varamedlem for 1 år.

Laila Normann velges til varamedlem for 1 år.

Johan Brate Midtun velges til varamedlem for 1 år.

# 5. INNMELDTE SAKER

Hei.

Jeg vil med dette melde inn en sak for generalforsamlingen i juni-25.

Saken gjelder tidvis røyk- og matlukt i leiligheten fra naboer. Røyklukten kommer i gjesterommet, tidligere kjøkken ombygd av forrige eier. Jeg ble oppmerksom på lukten like etter innflytting høsten -24 da jeg satt i stuen og plutselig fikk irritasjon i øyne og hals. Som jeg forstår kan lukt slå inn i leilighetene via passivt felles avtrekksrør.

Jeg ber om at det blir innsatt aktiv vifte
i avtrekksrør på taket slik at luft fra leilighetene trekkes ut. Dette begrunnes med følgende:

•passsiv tobakksrøyk er meget helseskadelig.
• det er utrivelig og forringer min livskvalitet.
•jeg får ikke brukt rommet slik det er tiltenkt (å ha familie og venner på overnatting) ettersom jeg ikke vet når lukten kommer.
•det forringer verdien av min bolig.

Mvh.

Berit Jørgensen

**Forslag til vedtak:** Saken behandles på samme måte som i de to tidligere tilfellene, der det ble installert vifter på grunn av røyklukt fra naboer. I begge tilfeller inspiserte styret leilighetene, før montering av vifter. Styret vurderer at borettslaget ikke har økonomi til å dekke kostnader for vifter i leiligheter som har matlukt fra naboer. Det vurderes derfor at vifter monteres i de leilighetene som opplever problemer med røyklukt. Kostnaden for montering av en vifte var i 2023 cirka 15 000 kroner.

Beboer har fått beskjed om å kontakte styret dersom det oppstår røyklukt i leiligheten. En takstmann har vært inne i leiligheten og det ble ikke påvist røyklukt. I mai opplyste beboer at det ikke har vært røyklukt i leiligheten siden høsten 2024. Saken avventes derfor inntil røyklukt oppstår.



| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 1 405 728 | 1 425 317 | 1 344 468 | 1 453 265 |
| **Sum inntekter** | | **1 405 728** | **1 425 317** | **1 344 468** | **1 453 265** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 2 | 2 805 | 2 805 | 19 743 | 2 805 |
| Styrehonorar | 3 | 55 000 | 55 000 | 55 000 | 55 000 |
| Revisjonshonorar | 4 | 9 100 | 9 030 | 8 600 | 9 555 |
| Forretningsførerhonorar | | 78 044 | 78 044 | 74 328 | 81 947 |
| Konsulenttjenester | 5 | 89 938 | 2 000 | 0 | 12 000 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 6 | 23 364 | 10 000 | 63 575 | 150 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 7 | 8 258 | 0 | 0 | 0 |
| Annet vedlikehold | 8 | 85 105 | 44 000 | 283 083 | 57 680 |
| Kostnader TV/Internett | | 190 001 | 220 150 | 204 342 | 172 512 |
| Forsikring | 9 | 92 246 | 95 670 | 87 035 | 101 604 |
| Kontingenter | | 7 200 | 7 200 | 7 200 | 7 200 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 10 | 368 982 | 435 623 | 423 008 | 389 760 |
| Energi og brensel | 11 | 95 775 | 95 000 | 93 095 | 97 541 |
| Andre driftskostnader | 12 | 6 939 | 10 800 | 8 640 | 4 300 |
| Avskrivninger | 17 | 5 247 | 0 | 0 | 12 520 |
| **Sum kostnader** | | **1 118 005** | **1 065 322** | **1 327 649** | **1 154 424** |
| **Driftsresultat** | | **287 723** | **359 994** | **16 819** | **298 841** |
| **Finansinntekter/finanskostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 11 913 | 9 000 | 11 901 | 10 000 |
| Finanskostnader | 14 | 245 196 | 239 027 | 185 874 | 242 151 |
| **Resultat finansposter** | | **-233 283** | **-230 027** | **-173 974** | **-232 151** |
| **Ordinært resultat før skatt** | | **54 440** | **129 967** | **-157 155** | **66 690** |
| **Årets resultat** | | **54 440** | **129 967** | **-157 155** | **66 690** |
| **Disponeringer:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 54 440 | 0 | -157 155 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **54 440** | **0** | **-157 155** | **0** |
| **Disponible midler** | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 251 449 | 251 449 | 377 250 | 213 975 |
| Periodens resultat | | 54 440 | 129 967 | -157 155 | 66 690 |
| Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning | | 5 247 | 0 | 0 | 12 520 |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger | | -37 776 | 0 | -1 256 210 | 0 |
| Avdrag på lån | | -59 385 | -61 170 | -3 112 436 | -62 994 |
| Opptak av lån | | 0 | 0 | 4 400 000 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | | **-37 474** | **68 797** | **-125 801** | **16 215** |
| **Sum disponible midler** | | **213 975** | **320 246** | **251 449** | **230 190** |

# Balanse desember 2024 AL Seljestad Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 15, 19 | 4 557 819 | 4 557 819 |
| Tomter | 16, 19 | 1 393 585 | 1 393 585 |
| Andre fellesanlegg | 17 | 32 529 | 0 |
| **Sum varige anleggsmidler** | | **5 983 933** | **5 951 404** |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 983 933** | **5 951 404** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 0 | 52 658 |
| **Sum fordringer** | | **0** | **52 658** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 282 349 | 255 808 |
| Innestående på skattetrekkskonto | | 91 | 3 122 |
| **Sum bankinnskudd og kontanter** | | **282 440** | **258 930** |
| **Sum omløpsmidler** | | **282 440** | **311 588** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 266 373** | **6 262 991** |



Balanse desember 2024 AL Seljestad Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | 1 224 131 | 1 381 285 |
| Årets endringer i egenkapital | | 54 440 | -157 155 |
| **Sum egenkapital 31.12** | | **1 280 971** | **1 226 531** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 19, 20 | 4 308 938 | 4 368 323 |
| Borettsinnskudd | 18, 19 | 608 000 | 608 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **4 916 938** | **4 976 323** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 58 992 | 48 573 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 3 853 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 0 | 2 016 |
| Påløpte renter | | 1 330 | 1 939 |
| Påløpte avdrag | 19, 20 | 343 | 475 |
| Påløpte kostnader | | 7 800 | 3 281 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **68 465** | **60 138** |
| **Sum gjeld** | | **4 985 402** | **5 036 461** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 266 373** | **6 262 991** |

31.12.24
AL Seljestad Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

| Karina Strand | Ingunn Sandvik | Else-Mari Johannessen |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |



AL Seljestad Borettslag

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

**Inntekter**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 883 008 | 882 970 | 836 680 | 953 608 |
| Garasjeleie | 7 584 | 7 600 | 7 584 | 7 600 |
| Inntekter trappevask | 14 400 | 14 400 | 14 400 | 14 400 |
| Renter lån | 239 088 | 239 027 | 130 124 | 242 151 |
| TV - Internett | 200 448 | 220 150 | 199 008 | 172 512 |
| Avdrag lån | 61 200 | 61 170 | 156 672 | 62 994 |
| **Sum** | **1 405 728** | **1 425 317** | **1 344 468** | **1 453 265** |

Borettslaget består av 24 andeler.

## Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 0 | 0 | 14 100 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 0 | 0 | 2 016 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 805 | 2 805 | 3 524 | 2 805 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 0 | 0 | 103 | 0 |
| **Sum** | **2 805** | **2 805** | **19 743** | **2 805** |

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

## Note 3 - Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 55 000 | 55 000 | 55 000 | 55 000 |
| **Sum** | **55 000** | **55 000** | **55 000** | **55 000** |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 4 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 9 100 | 9 030 | 8 600 | 9 555 |
| **Sum** | **9 100** | **9 030** | **8 600** | **9 555** |

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

## Note 5 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for juridisk rådgivning | 28 438 | 0 | 0 | 10 000 |
| Teknisk rådgivning | 61 500 | 2 000 | 0 | 2 000 |
| **Sum** | **89 938** | **2 000** | **0** | **12 000** |

Honorar for juridisk bistand gjelder bistand levert av advokater i Bonord. Teknisk bistand at utarbeidelse av tilstand og vedlikeholdsplan fra Hinnstein AS.



AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | 23 364 | 10 000 | 0 | 150 000 |
| Reparasjon og vedlikehold ventilasjon | 0 | 0 | 63 575 | 0 |
| **Sum** | **23 364** | **10 000** | **63 575** | **150 000** |

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

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 8 258 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **8 258** | **0** | **0** | **0** |

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

## Note 8 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renhold | 22 861 | 22 000 | 21 084 | 23 690 |
| Sommer- og vintervedlikehold | 39 044 | 22 000 | 25 856 | 33 990 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0 | 0 | 236 143 | 0 |
| Annet vedlikehold | 23 200 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **85 105** | **44 000** | **283 083** | **57 680** |

Annet vedlikehold er utbetaling dugnadspenger til de som utførte malearbeid.

## Note 9 - Forsikring

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 90 821 | 94 270 | 85 679 | 99 904 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 1 425 | 1 400 | 1 356 | 1 700 |
| **Sum** | **92 246** | **95 670** | **87 035** | **101 604** |

## Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 278 031 | 277 073 | 320 426 | 294 712 |
| Eiendoms- og festeavgift | 90 951 | 158 550 | 102 581 | 95 048 |
| **Sum** | **368 982** | **435 623** | **423 008** | **389 760** |





AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 11 - Energi og brensel

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 95 775 | 95 000 | 93 095 | 97 541 |
| **Sum** | **95 775** | **95 000** | **93 095** | **97 541** |

## Note 12 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Inventar | 0 | 3 000 | 2 996 | 0 |
| Driftsmateriale | 2 261 | 1 000 | 0 | 2 500 |
| Styrekostnader | 1 500 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 1 304 | 6 300 | 1 277 | 1 300 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 0 | 0 |
| Forskuttering felleskostnader | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| Andre driftskostnader | 0 | 500 | 1 367 | 500 |
| **Sum** | **6 939** | **10 800** | **8 640** | **4 300** |

Driftsmaterialer er hovedsakelig brannslukkere og pakning til luftvernsdør.

## Note 13 - Finansinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 11 913 | 9 000 | 11 901 | 10 000 |
| **Sum** | **11 913** | **9 000** | **11 901** | **10 000** |

## Note 14 - Finanskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 245 196 | 239 027 | 185 874 | 242 151 |
| **Sum** | **245 196** | **239 027** | **185 874** | **242 151** |

AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 15 - Bygninger

| | Opprinnelig kostpris | Parkeringsplass-veier | Kabel - Tv | Utvidelse kjøkken og balkong | El - bil lading |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 898 995 | 43 050 | 91 200 | 2 498 949 | 25 625 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 898 995 | 43 050 | 91 200 | 2 498 949 | 25 625 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 898 995 | 43 050 | 91 200 | 2 498 949 | 25 625 |
| Anskaffelsesår : | 1972 | 2000 | 2001 | 2006 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | | | | |

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

## Note 16 - Tomt

| | Balanseført verdi tomt | Kjøp av festetomt |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 163 000 | 1 230 585 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 163 000 | 1 230 585 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 163 000 | 1 230 585 |
| Anskaffelsesår : | 1972 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | |

Gnr 158/bnr 142

## Note 17 - Andre fellesanlegg

| | Husqvarna robotklipper |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 0 |
| Årets tilgang : | 37 776 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 37 776 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 5 247 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 32 529 |
| Årets avskrivninger : | 5 247 |
| Anskaffelsesår : | 2024 |
| Antatt levetid i år : | 3 |

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.





AL Seljestad Borettslag - noter

## Note 18 - Borettsinnskudd

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 608 000 | 608 000 |
| **Sum** | **608 000** | **608 000** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 19 - Pantestillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 4 917 280 | 4 976 798 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 5 951 404 | 5 951 404 |

## Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DnB Bank ASA** |
| Formål: | Refinansiering/vedlikeh |
| **Lånenummer:** | **16367325724** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.65 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2053 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 400 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 368 798 |
| Avdrag i perioden: | 59 518 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **4 309 280** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 955 054 |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367325724 | 4 | 181 180 | 724 720 |
| | 16 | 179 913 | 2 878 608 |
| | 4 | 176 489 | 705 956 |

AL Seljestad Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for AL Seljestad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Seljestad Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Karina Strand (sign.) | 19.05.2025 |
| Styremedlem | Else-Mari Johannessen (sign.) | 19.05.2025 |
| Styremedlem | Ingunn Sandvik (sign.) | 19.05.2025 |

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

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD

Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

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

Til generalforsamlingen i
AL Seljestad Borettslag
9404 Harstad

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Seljestad Borettslag som viser et overskudd på kr. 54.440. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Harstad, den 23. mai 2025

Svein Gregussen
Statsautorisert revisor

# AL SELJESTAD BORETTSLAG

## ÅRSMELDING 2024

## 1. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er lokalisert i Harstad og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og andelseiers boliger ihht. lover og vedtekter.

Borettslaget har ingen ansatte og derfor ikke et arbeidsmiljø.

Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger.

Borettslaget har fokus på miljø mht. sortering av søppel og den videre avfallshåndtering.

Borettslagets styre består av tre kvinner. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelse i laget.

Styret kjenner ikke at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Styret mener at årsregnskapet gir fullstendig informasjon om årets virksomhet og lagets stilling ved årsskiftet.

## 2. TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling 2024 har borettslagets tillitsvalgte bestått av:

Styret

| Verv /funksjoner: | Navn: | Valgt: |
|---|---|---|
| Styreleder | Karina Strand | 2023/ 2 år |
| Styremedlem | Ingunn Sandvik | 2024/ 2 år |
| Styremedlem | Else Mari Johannessen | 2024/ 2 år |
| Varamedlem | Råger Mathisen | 2024/ 1 år |
| Varamedlem | Tor Ludvigsen | 2024/ 1 år |
| Varamedlem | Laila Normann | 2024/ 1 år |

Varamedlemmene har ikke deltatt på noen styremøter eller annet styrearbeid.

Styrets medlemmer har ikke deltatt på kurs som har vært i regi av Boligbyggelaget Nord for tillitsvalgte.

## 3. STYRETS ARBEID

### 3.1 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem styremøter. Styret har hatt jevnlig kontakt per telefon, samt mail og håndtert løpende saker som har dukket opp, både sammen, og enkeltvis mot beboere.

Fra forrige generalforsamling har styret blant annet jobbet med følgende:

- Sivilforsvaret har gjennomført befaring i tilfluktsrommet i Hans Egedes gate 53 C, og det som ble påpekt er utbedret.
- Hinnstein har gjennomført en tilstandsvurdering på bygningene og utarbeidet en vedlikeholdsplan. Det som i første omgang skal utbedres er det som fikk TG3, som er sprekker og skader i betong på flere søyler utvendig. Styret er i gang med å innhente tilbud.
- Organisert dugnad for maling av fellesgangene.

I 2024 har det vært omsatt to leiligheter i borettslaget.
Godkjenning av nye andelseiere har vært gjort fortløpende.

Styret har hatt grei kontakt med forretningsfører om daglig drift av laget.

## 4. BORETTSLAGETS DRIFT

### 4.1. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.

Borettslagets revisor har vært Svein Gregussen.

Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Kommunikasjon mellom styret i borettslaget og Bonord har vært god.

### 4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av to lavblokker med 24 antall boenheter som fordeler seg på følgende måte:

16 boenheter i Hans Egedes gate 53
8 boenheter i Seljestadveien 6

Styret mener at det gjennomførte vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko hos IF Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP 588868, med en forsikringssum på kr. 94 588 133,-
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skade er kr 12.000,-

I 2024 har borettslaget ikke hatt noen større skader.

### 4.2 Framleie og juridiske andelseiere

Fire av borettslagets boliger er bebodd av leietakere.
Juridiske andelseiere eier tre av boligene i borettslaget.

## 5. ØKONOMI

### 5.1 Forslag til anvendelse av disponible midler for 2024

Styret foreslår at borettslagets disponible midler på kr. 213 975, - overføres til neste års drift.

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

Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn for årsregnskapet.

Harstad, den 22.mai 2025

Styret for AL Seljestad borettslag



Utskriftsdato: 20.07.2026

# Harstad kommune

**Adresse:** c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
**Telefon:** 77026000

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Harstad kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 5503 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 142 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hans Egedes gate 53A, 9406 HARSTAD | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 605 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2020-2030 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.09.2020 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 497 m²<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br>**Områdenavn** BA6 |
| | **Delareal** 59 m²<br>**KPHensynsonenavn** 210-1<br>**KPStøy** Rød sone iht. T-1442 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 232 m$^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | 220-1 |
| **KPStøy** | Gul sone iht. T-1442 |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 375 |
| **Navn** | SELJESTADVEGEN 7 MM OMRÅDE MELLOM SELJESTADVEGEN OG STORGATA |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 22.02.2001 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4386/Bestemmelser%20375%20Reguleringsplan%20for%20Seljestadvegen%207MM.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 3 m$^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 8 m$^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |

| | |
|---|---|
| **Id** | 204 |
| **Navn** | Seljestad nord |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.05.1978 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6945/Tillegg%20til%20reguleringsbestemmelser%20adkomstvei%20gnr%2057%20bnr%2036%20og%20489%2C%20mindre%20endring%2009.05.16.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6940/Reguleringsbestemmelser%20Marcus%20Pedersens%20vei%209%2C%20mindre%20endring%2011.07.18.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6935/80%2C%20stadfestet%20av%20fylkesmannen%2002.09.80.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6883/Tilleggsbestemmelse%20PID%20204%20for%20B%c3%b8hns%20gate%205%2C%20vedtatt%20i%20mindre%20endring%2012.03.07.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 469 m$^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 17 m$^2$<br>**Formål** Forretning |





Skjema G

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Seljestadvegen 6 | | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Kjedehus | 8.3.71 | dato 10.5.71 sak |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Harstad boligbyggelag | Postboks 260, 9401 Harstad | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Bjørhovde og Lund | Sjøvn gate 30B Harstad | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| A/S Hæbo-Entreprenør | Postboks 260, 9401 Harstad | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Det attestres at bygget er oppført i h. h. tegning.

Harstad den 15.8.71

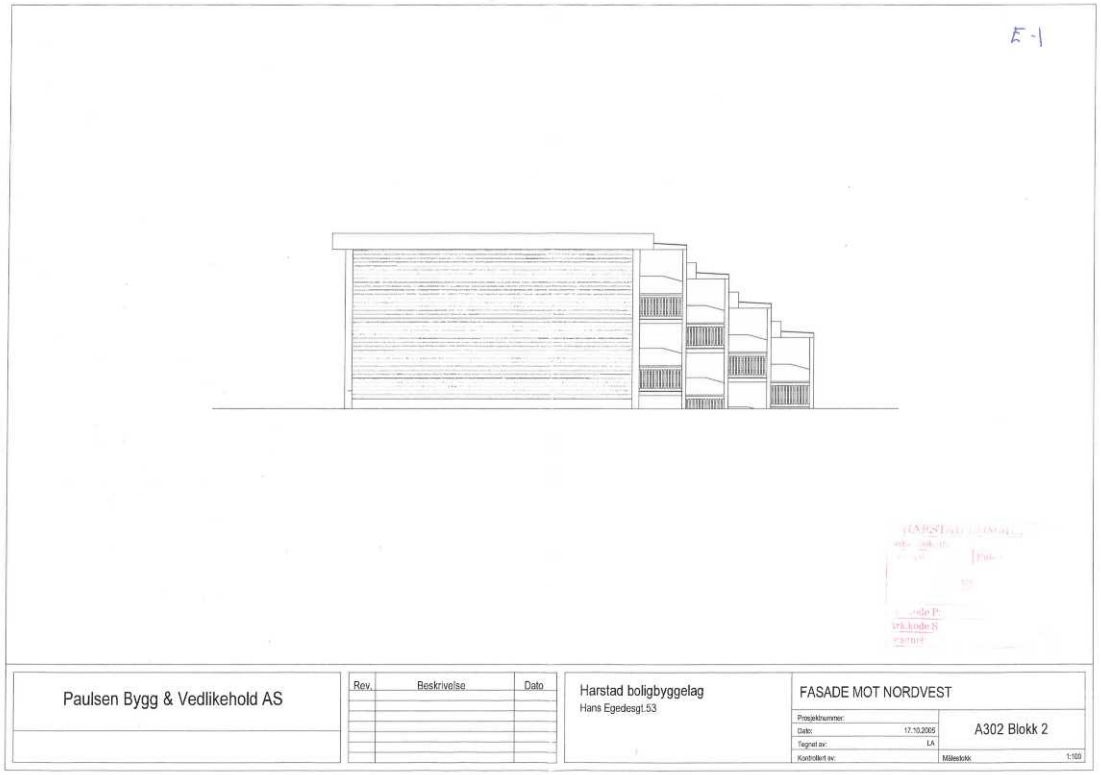
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommuneteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Etterrykk forbudt.






# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Seljestad Borettslag torsdag 08.01.2026 kl. 18:00 - Seljestad Borettslag.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet var stk

**Vedtak:**

9 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**

Berit Ellen Jørgensen velges til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Berit Ellen Jørgensen velges til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**

Else-Mari Johannessen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

**Vedtak:**

Innkallingen er godkjent

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. Valg av styremedlem

Styremedlem Ingunn Sandvik har solgt sin andel i Seljestad borettslag, og ønsker å tre ut av styret etter en periode på 3,5 år. Hennes vara, Johan Midtun, er foreslått som nytt styremedlem og har takket ja. Vara for hans verv skal også velges, men kandidater er i skrivende stund ikke bekreftet.

**Vedtak:**
Johan Brate Midtun velges som styremedlem for 2 år

## 3. Valg av varamedlem

Valg av varamedlem for 2 år

**Vedtak:**
Adele Nathalie Ellingsen velges til varamedlem for 2 år



Protokoll ekstraordinært møte for AL Seljestad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Berit Ellen Jørgensen (sign.) | 19.01.2026 |
| Protokollvitne | Else-Mari Johannessen (sign.) | 13.01.2026 |

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

## Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

Lov av 04.02.1960 nr. 2 (Lov om borettslag) avløses 15.08.2005 av Lov av 06.06.2003 nr. 39. Som følge av dette endres håndtering og gebyrinnkreving ved forkjøpsrett 15.08.2005.

### Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

Når det gjelder forkjøpsretten i frittstående borettslag er det kun forkjøpsrett internt i borettslaget som skal lyses ut. Dette gjør vi for de fleste frittstående borettslag vi er forretningsfører for.

**Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

### Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

**Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

**Hva betyr så dette for meglerne?**
Utlysing av forkjøpsrett kan skje på to tidspunkt: Enten ved annonsering av leiligheten som nyhet, eller etter at leiligheten faktisk er solgt.

### Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

### Fra 01.02.2023 Praktiserer vi fortløpende utlysning av forkjøpsrett for medlemmer på vår forkjøpsrettsportal.

**Bonord må ha mottatt henvendelsen / solgtmelding innen kl. 12.00 for å få utlysning påfølgende virkedag.**

I begge tilfeller vil Bonord annonsere forkjøpsretten med en meldefrist på normalt 9 dager.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva



Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

For de som ønsker å annonsere på prisantydning, må dette komme klart fram når det bestilles informasjon om denne leiligheten.

Poenget med forkjøpsretten er at medlemmer i Bonord skal kunne tilegne seg leiligheter i kraft av sin opparbeidede ansiennitet, på bekostning av noen med lavere ansiennitet.

Forkjøpsretten kan både benyttes ved kjøp av ny leilighet så vel som ved kjøp av brukt leilighet. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangssalg, jfr. Lov om tvangsfullbyrdelse § 11-23.

Hovedregelen for forkjøpsrett i borettslag tilsluttet Bonord, er at interne forkjøpsberettigede i et bestemt borettslag har opprykksrett hvis det blir ledig bolig i borettslaget. Da har grunnansienniteten i Bonord bare betydning hvis to interne forkjøpsrettshavere har lik botid, regnet fra overtakelsesdato.

Benyttes ikke den interne forkjøpsretten er andelseiere i Bonord gitt forkjøpsrett. Her rangeres medlemmene utelukkende etter ansiennitetsdato, dvs. innmeldingsdato. Men, det er verd å merke seg at ansienniteten regnes fra innmeldingsdatoen for det gjeldende medlemsskapet.

Når meldefristen er utløpt, rangerer Bonord de medlemmene som har meldt sin interesse innen fristen etter ansiennitet. Den med best ansiennitet får opplyst dette av oss, og vedkommende kan deretter sitte og vente til en eventuell budrunde er over. Andre forkjøpsberettigede kan også la være å delta i en budrunde, men de må etter en tilbakemelding fra Bonord på rangeringen selv vurdere sine sjanser til å få tilslaget på leiligheten.

Når så selger aksepterer høyeste bud får forkjøpsberettigede med best ansiennitet tilbud om å tre inn i den kontrakt selger har inngått med kjøper. Ved ja, overtas leiligheten etter reglene om forkjøp. Ved nei får nestemann på lista over forkjøpsberettigede tilbudet.

Som man ser, får forkjøpsberettigede spørsmål om å «overta» en leilighet på forkjøp, som i utgangspunktet er solgt. Ved å tre inn i en kontrakt, må i utgangspunktet også den forkjøpsberettigede akseptere prisen samt kontraktens eventuelle andre reguleringer, såsom overtakelsedato, oppgjørsmåte og lignende.

**Greit å vite:**

Ved forhåndsutlysning: Om boligen ikke er solgt innen 3 mnd. etter utlysningsdato, må boligen lyses ut på nytt ved salg.

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesaktjenesten

## TILLEGG TIL REGULERINGSBETEMMELSER

Plannavn: **Seljestad nord**

Plannr.: 204

Vedtatt: 1.12.1978

**§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

4.1 Det er felles adkomstvei til eiendom Gnr.57 og Br.nr.36 og eiendom Gnr.57 og Br.nr.489 som vist i plankartet. Felles adkomstvei skal eies av eiendommene med hver sin ideell ½ part.





# Detaljregulering for Marcus Pedersensvei 9, del av gnr 58/bnr 214

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

**PlanID:** **15.06.2018**

Dato for kommunestyrevedtak:

## § 1. PLANOMRÅDET

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet datert 15.06.2018, er avgrenset med reguleringsgrense. Deler av gjeldende plan id 204 Seljestad Nord fra 01.12.1978 erstattes av ny plan.

## § 2. FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

| Bebyggelse og anlegg | | PBL § 12-5, nr.1 |
|---|---|---|
| Frittliggende småhusbebyggelse | BFS | |
| Leke areal/-plass | BLK | |

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER PBL § 12-7

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dersom det under arbeidene dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Troms Fylkeskommune og Sametinget varsles iht. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.2 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet etter Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.

3.3. Støy ivaretas i henhold til retningslinje behandling av støy i arealplanlegging T-1442 kap.4. Støy og støv i anleggsperioden skal håndteres iht. retningslinjene T-1442 og T-1520.

3.4 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger beplantes og behandles på tiltalende måte.

3.5 Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk og forhold til omgivelsene og terrenget.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

**BFS – Frittliggende småhusbebyggelse**

Byggegrenser, byggehøyde, adkomst og utnyttelsesgrad er angitt i plankartet.
Leke- og uteoppholdsareal ivaretas i samsvar med Plan- og bygningslovens §28-7 og kommuneplanens arealdel. Lekeareal kan etableres utenfor byggegrensen mot vest.
Det kreves 1,5 biloppstillings-/garasjeplass per boenhet. Det skal avsettes parkeringsareal til 3 sykler per boenhet.

Det skal i forbindelse med byggesaken utarbeides en situasjons-/utomhusplan som viser adkomst, areal for sykkel- og bilparkering, leke- og uteoppholdsarealer, renovasjon, snøopplag m.v. VA-plan skal utarbeides eller inntas i situasjonsplanen og vedlegges byggesøknaden.

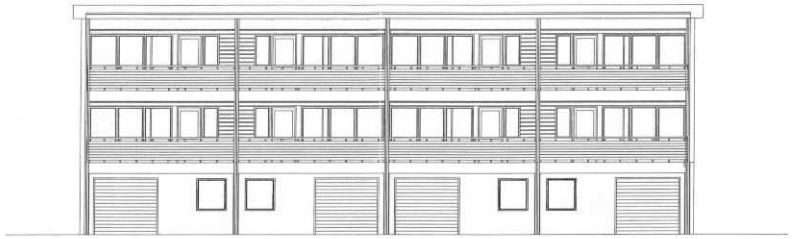
**BLK - Lekeplass**

Utgjør lekeareal for BFS og skal være egnet for lek.

## § 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

1. Lekeareal BLK, skal være tilrettelagt for lek før det gis brukstillatelse til leilighetene på BFS.
2. Buveien skal være ferdig oppgradert før det gis brukstillatelse til leilighetene på BFS.

E-7



| Paulsen Bygg & Vedlikehold AS | Rev. | Beskrivelse | Dato |
|---|---|---|---|
| | A1 | Størrelse vinduer kjøkken redusert | 02.11.06 |

Harstad boligbyggelag
Seljestadv.6

FASADE MOT SØRØST

Prosjektnummer:
Dato: 1/.10.2006
Tegnet av: LA
Kontrollert av:

A301 Blokk 1

Målestokk 1:100

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Automatisk Bruker Dato utkjørt: 20.07.26 Side 1 av 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| AL Seljestad Borettslag | | **Vår ref.:** | 1024/24 |
| Hans Egedes Gate 53 | | **Type:** | Tilknyttet borettslag |
| 9406 HARSTAD | | **Eiere:** | Kristian Sakariassen |
| **Organisasjonsnr:** | 959 158 398 | **Andelsnr:** | 24 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 173**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter | 757 |
| | Grunnleie | 3 516 |
| | Avdrag | 251 |
| Tilleggsytelser: | Trappevask | 50 |
| | Telenor TV og bredbånd | 599 |

Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 175 735 | Gjeld siste årsoppg.: | 177 223 |
| Klient ajourf. lån: | 4 209 220,92 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 244 869 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367325724, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 20.07.2026: 4 209 221
Andel av saldo: 175 735
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2053 )
Flytende rente
Refinansiering/vedlikehold

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Berit Ellen Jørgensen |
| Adresse: | Hans Egedes Gate 53 |
| Postnr/-sted: | 9406 HARSTAD |
| Telefon: | Mob.: 90720070 |
| E-post: | seljestadbrl@mittbonord.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2026

**Utestående saldo:** **15 373**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 15 373 | Restanse: | 15 373 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 177 223 | Andre inntekter: | 465 |
| Annen formue: | 14 414 | Utgifter: | 9 817 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 25 000 |
| Andelsnr: | 24 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1972

## Boligopplysninger:



AL Seljestad Borettslag
Hans Egedes Gate 53
9406 HARSTAD

**Vår ref.:** 1024/24
**Type:** Tilknyttet borettslag
**Eiere:** Kristian Sakariassen

**Organisasjonsnr:** 959 158 398

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 158/142
Bygningstype: Blokk

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 2497.2 |

### 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP588868 |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1972 | Første innflytting: | 01.01.1982 | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BRA | 71 | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 024-001 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Intern forkjøpsrett i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps | | | | |
| | 2 - Medlem i BONORD | | | | |

Fasiliteter:



bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

### Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

### Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

**For tilsluttede lag** er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

**I frittstående borettslag** vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

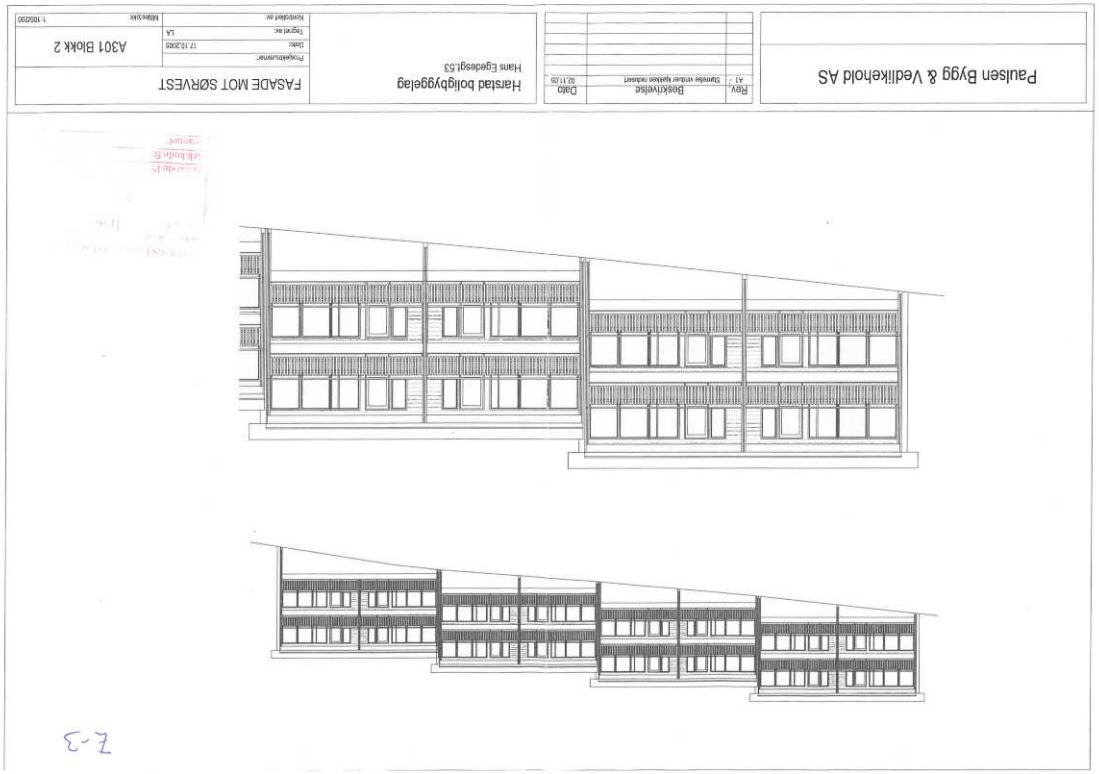
Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva




# HANS EGEDES GATE 53A

## Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 20 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

### OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Sara Hauges vei**<br>Totalt 14 ulike linjer | **2 min**<br>0.2 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | **42 min** |

### SKOLER

| | |
|---|---|
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)**<br>323 elever, 17 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Harstad skole (1-7 kl.)**<br>352 elever, 22 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>319 elever, 26 klasser | **9 min**<br>0.7 km |
| **Hagebyen skole (8-10 kl.)**<br>289 elever, 21 klasser | **7 min**<br>2.8 km |
| **Heggen videregående skole**<br>480 elever, 18 klasser | **6 min**<br>0.4 km |
| **Stangnes Rå videregående skole**<br>600 elever, 40 klasser | **9 min**<br>4.2 km |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **UNN Harstad - Universitetssykehuse...** | **8 min** |
| **Harstad Rådhus** | **8 min** |

### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

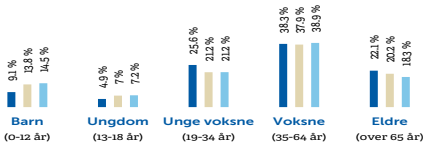
### KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

### NABOSKAPET

Høflige 59/100

### ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Harstad sentrum nord | 1 416 | 894 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Gullhaugen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)**<br>23 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)**<br>60 barn | **12 min**<br>0.9 km |

### DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Joker Matrix**<br>Søndagsåpent | **2 min**<br>0.2 km |
| **Rema 1000 Harstad**<br>Post i butikk, PostNord | **8 min**<br>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

# 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



# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

# 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: 3260191 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Hans Egedes gate 53 A, 9406 Harstad.
Andelsnr. 24 i SELJESTAD BORETTSLAG AL, org.nr. 959158398, 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: 3260191
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2026

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no