

Velkommen til

Skilleveien 17, 9411 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skilleveien 17
9411 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 431,-

BRA/BRA-i	111 / 100 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skilleveien 17, 9411 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 393, Snr. 4, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 650 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 138 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 035,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 431,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader brøkfordelt: kr. 1 854,95
Felleskostnader enhetsfordelt: kr. 362,27
Parkering: kr. 100
Fjernvarme: kr. 464,73
Kabel-tv og internett: kr. 649,00

Felleskostnader dekker betjening av ev. bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Forretningsfører
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, org.nr. 981585429
boligforvaltning@kjeldsberg.no

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: 100 m²
BRA - b: 11 m²
BRA totalt: 111 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i parkeringsanlegg iht. forretningsfører. I følge vedtekter medfølger parkering seksjonen ved salg.

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

Sameiebrøk
107/4371

Sameiets eiendom
Gnr. 52, Bnr. 393, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 5 650 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Sameiets fellestomt er opparbeidet med vei og asfalterte parkeringsplasser.

Byggeår
2013 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 100 m²: Entré, garderobe, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom.

I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 5 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

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

Bad/ vaskerom:
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse. Våtrommet er innredet med heldekkende servant, skap og speil med belysning. Videre er det montert wc og dusjhjørne. I egen nisje er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, hvor nisjen er skjermet fra øvrig våtrom med skyvedører. Boligen har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av parkett og flis på gulv. Slettsparklede og malte/tapetserte bygningsplater på vegger og

malte takplater i himlinger. Etasjeskille er av betong med flytende gulv med vannbåren varme. Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.

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

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

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme. Systemet består av rør i gulvkonstruksjonen hvor varmt vann sirkulerer og avgir varme til rommet.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 40 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov. Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.

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

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad/ vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Dører:
Det er registrert følgende dører; 1 stk. ytterdør, malt med sidefelt og 1 stk. malt skyvebalkongdør med glass.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong som fungerer som et ekstra oppholdsareal. Konstruksjonen består av glassfelt i skyvbare partier. Det er ikke etablert oppvarming eller isolasjon, og arealet regnes som innglasset balkong (BRA-b).

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
Byporten ligger som navnet sier ved innkjøringa mot Harstad, og i et meget populært boligområde. Leiligheten ligger sørvendt med gode solforhold. Her vil du bo bare meter unna Amfi Kanebogen hvor du finner alt du behøver av shoppingmuligheter, og spaserer bort enten du skal ha ferskt brød til morgenkaffen hjemme eller rett og slett vil ta en kopp kaffe med venner og kjente.

Den sentrale beliggenheten sikrer deg også kort vei til skoler og barnehager i området, tannklinikk, og legekontor. Ønsker du en aktiv fritid får du gangavstand til skøytebane, friidrettsanlegg og idrettshall på Stangnes, Gangsåstoppen, Kanebogåsen/Middagsfjellet og flotte turområder ved sjøen både i Kanebogen og på Stangnes. Gang- og sykkelsti rett utenfor døra, og noen få meter til bussholdeplass med gode forbindelser i begge retninger.

Den positive utviklingen i Harstad fortsetter, og Kanebogen har styrket sin posisjon som sterkt bydelssenter. Det er høy aktivitet i byen, både knyttet til oljebransjen, store infrastrukturoppgraderinger og Forsvarets aktivitet på Evenes.

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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Skilleveien 17-19 forretningsbygg har ferdigattest datert 14.01.2002. Det foreligger også ferdigattest for påbygg boliger datert 17.06.2015 og for 18 nye leiligheter datert 19.03.2020. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger for innglassing av balkonger datert 11.01.2019.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vannbåren gulvvarme.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig/forretning iht. detaljregulering for Skilleveien 17 Møbelringen med planID 669, datert 01.09.2016.
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg, samt sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger innenfor gul/rød støysone.

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 948 648,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 794 593,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Martin Madsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 69157
Dato: 24.01.2014
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107 / 3722

Reseksjonering
Dagboknr.: 168171
Dato: 08.02.2019

SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107 / 4371

Utbyggingsavtale
Dagboknr.: 1101489
Dato: 06.10.2017
Utbyggingsavtale

Heftelse som omhandler "Utbyggingsavtale" mellom VIP Eiendom AS og Seksjonseierne i Sameiet Byporten Harstad tinglyst 06.10.2017: Dette gjelder rettighet for utbygger VIP Eiendom AS å få bygge ut videre i prosjektets resterende del i år 2017. Det ble igangsatt etablering av nye leiligheter på byggets vest- og nordside, som ble ferdigstilt i år 2019. Den nevnte utbyggingsavtalen er dermed gjennomført pr. år 2026 og prosjektet Byporten er ferdigstilt slik som forespeilet i 2017.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Byporten Harstad:
Styreleder: Leiv Johnsen
Kontaktinformasjon: sameietbyportenharstad@styremail.no

- Sameiet er oppdelt i 27 seksjoner hvorav 26 av disse er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål. 18 av boligseksjonene er organisert som et borettslag.
- Det er ikke tillatt med korttidsutleie, som feks. AirBnb.

Dersom sameiet har forbud mot dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 57 003, og det var budsjettert med et overskudd på kr 118 866 i 2025. Budsjett for 2026 viser er overskudd på kr 130 394.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 12-04-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.04.2026
Energiattest, datert 12.04.2026
Vedtekter, datert 11.04.2023
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Budsjett 2026
Bygningstegninger, datert 19.02.2011
Bygningstegninger nnglassing balkonger, datert 11.01.2019
Ferdigattester, datert 14.01.2002, 17.06.2015 og 19.03.2020
Seksjonering, datert 24.01.2014
Re-seksjonering, datert 08.02.2019
Matrikkelrapport, datert 10.04.2026
Grunnkart, datert 10.04.2026
Kommuneplan, datert 10.04.2026
Reguleringsplan, datert 10.04.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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




BOSCH
BOSCH



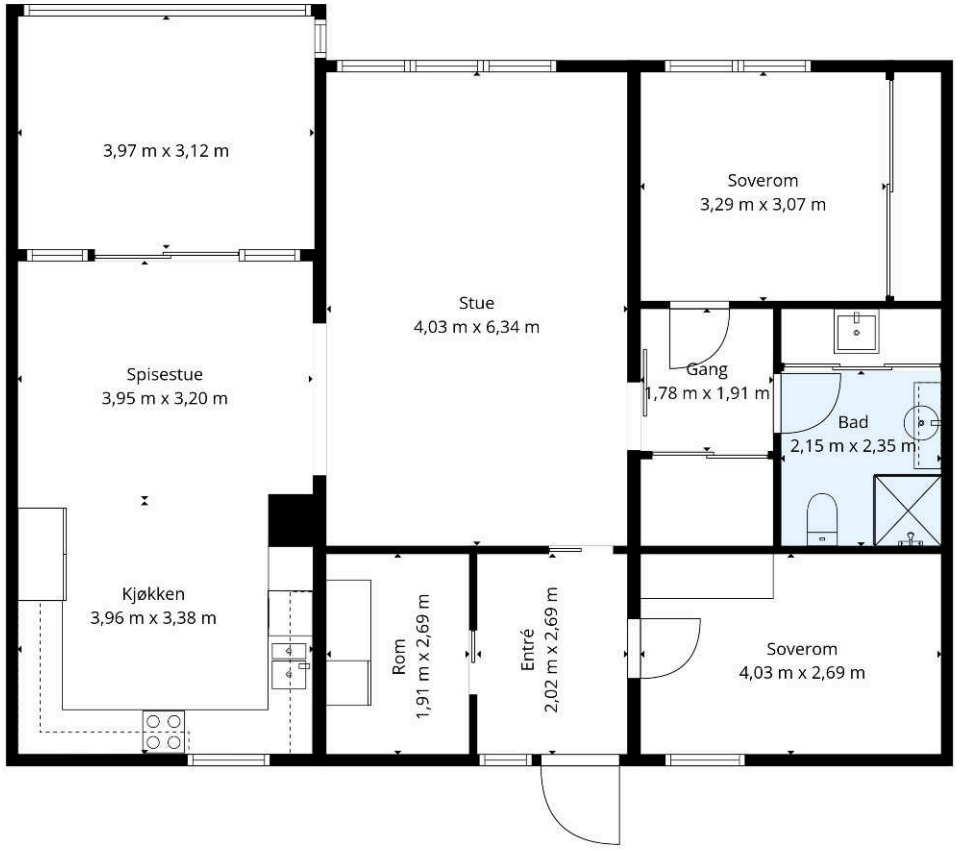








Plantegning



BRA: 103 m2
1. etasje: 103 m2
S-ROM: OUTDOOR BALCONY SCREEN: 12 m2, VEGGER: 8 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med garasjeplass
Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 52, bnr. 393, snr. 4

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1341 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ6273

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 2012 fremstår generelt med normal standard og alminnelig bruksslitasje ut fra alder. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Vinduer, dører, innglasset balkong og innvendige overflater ble kontrollert uten at det ble registrert vesentlige avvik ved befaringen. Badet synes å være fra byggeår og fremstår funksjonelt. Hulltaking viste ikke unormale fuktverdier på kontrollstedet. Kjøkkeninnredning, synlige vann- og avløpsinstallasjoner samt tilgjengelige overflater fremstår uten registrerte avvik ved befaringen. Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme, men anleggenes funksjon og tekniske tilstand er ikke nærmere vurdert utover visuell observasjon. Felles anlegg for tappevannsoppvarming ble ikke kontrollert. Det elektriske anlegget er ikke særskilt faglig vurdert utover generell visuell observasjon.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.
Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Leilighet i boligbygg med garasjeplass - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side
Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet.
Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.
Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. ytterdør, malt med sidefelt.
– 1 stk. malt skyvebalkongdør med glass.
Dørene er vurdert til å ha normal bruksslitasje ut fra alder og type.
Innglasset balkong som fungerer som et ekstra oppholdsareal.
Konstruksjonen består av glassfelt i skyvbare partier.
Det er ikke etablert oppvarming eller isolasjon, og arealet regnes som Innglasset balkong (BRA-b).
Overflater og glassfelt fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk, uten synlige skader ved befaring.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består i hovedsak av parkett og flis på gulv. Slettsparklede og malte/tapetserte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv, vegger og himlinger fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.
Etasjeskille er av betong med flytende gulv med vannbåren varme. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik. Dørene fremstår som solide og godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side
Bad/vaskerom
Badet synes å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.
Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.
Våtrommet er innredet med heldekkende servant, skap og speil med belysning. Videre er det montert wc og dusjhjørne. I egen nisje er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, hvor nisjen er skjermet fra øvrig våtrom med skyvedører.
Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft, og ventilasjonen vurderes å fungere normalt uten registrerte avvik.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

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

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

Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

fellesareal og omfattes av felles drift og vedlikehold. Sentralen ble ikke kontrollert ved befaringen.
Anlegget er ikke funksjonstestet, og tilstandsgrad settes etter alder og manglende informasjon om service eller vedlikehold.
Vannbåren gulvvarme. Systemet består av rør i gulvkonstruksjonen hvor varmt vann sirkulerer og avgir varme til rommet. Løsningen gir jevn varmefordeling og er en vanlig metode for romoppvarming.
Systemets funksjon er ikke testet ved befaringen.
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 40 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

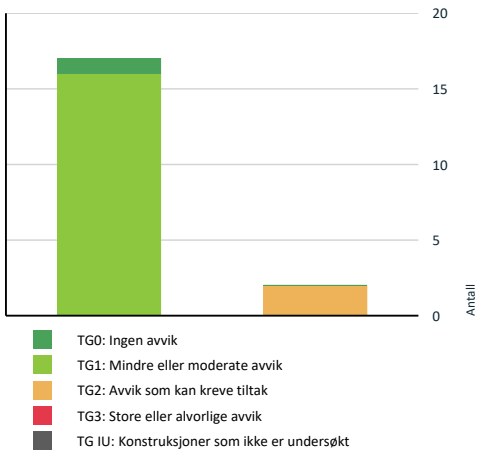
Leilighet i boligbygg med garasjeplass

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

Ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt 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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med garasjeplass

Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

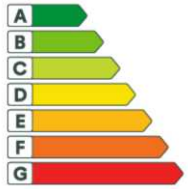
Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED GARASJEPLASS



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet.

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

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. ytterdør, malt med sidefelt.
– 1 stk. malt skyvebalkongdør med glass.
Dørene er vurdert til å ha normal bruksslitasje ut fra alder og type.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong som fungerer som et ekstra oppholdsareal.
Konstruksjonen består av glassfelt i skyvbare partier.
Det er ikke etablert oppvarming eller isolasjon, og arealet regnes som Innglasset balkong (BRA-b).
Overflater og glassfelt fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk, uten synlige skader ved befaring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett og flis på gulv.
Slettsparklede og malte/tapetserte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv, vegger og himlinger fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, mindre knirk, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betong med flytende gulv med vannbåren varme.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet synes å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med heldekkende servant, skap og speil med belysning. Videre er det montert wc og dusjhjørne. I egen nisje er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, hvor nisjen er skjermet fra øvrig våtrom med skyvedører.



Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen, og anleggets tekniske tilstand er derfor ikke vurdert utover visuell observasjon.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Anlegget kan ha behov for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Hovedsentral for tappevannsoppvarming er lokalisert i borettslagets fellesareal og omfattes av felles drift og vedlikehold. Sentralen ble ikke kontrollert ved befaringen.
Anlegget er ikke funksjonstestet, og tilstandsgrad settes etter alder og manglende informasjon om service eller vedlikehold.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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



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

Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 40 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/100 m²

Leilighet i boligbygg med garasjeplass: Entré, Garderobe, Stue, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 5 700 000

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	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skilleveien 17 ,9411 HARSTAD 65 m²	2018	2 sov	17-08-2025	4 000 000	**4 100 000**		4 100 000	**59 420**
2	Skilleveien 17 ,9411 HARSTAD 69 m²	2019	2 sov	19-03-2026	3 200 000	**3 200 000**	749 554	3 949 554	**57 240**
3	Tanåsen 3 ,9408 HARSTAD 101 m²	2022	2 sov	26-08-2025	2 217 000	**2 100 000**	3 272 500	5 372 500	**53 193**
4	Skilleveien 17 ,9411 HARSTAD 123 m²	2019	3 sov	03-02-2026	6 900 000	**6 750 000**		6 750 000	**52 734**
5	Tanåsen 3 ,9408 HARSTAD 131 m²	2022	3 sov	12-12-2024	2 466 000	**2 430 000**	3 924 000	6 354 000	**48 504**
6	Kanebogåsen 14C ,9411 HARSTAD 81 m²	1969	3 sov	02-03-2026	2 590 000	**2 970 000**	275 813	3 245 813	**40 072**
7	Resmålveien 11B ,9411 HARSTAD 78 m²	1985	2 sov	13-06-2024	1 990 000	**2 000 000**	552 337	2 552 337	**32 722**
8	Liveien 17A ,9411 HARSTAD 97 m²	1982	3 sov	19-11-2025	3 200 000	**3 000 000**	163 713	3 163 713	**31 637**

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

Grunnleie, som består av kommunale avgifter, forsikringspremie, vask av fellesareal, brøyting og strøing. I henhold til vedtektene.	Kr.	41 172
Parkering	Kr.	1 200
TV og bredbånd	Kr.	7 788
Fjernvarme	Kr.	5 568
Kommunale avgifter: Vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt.	Kr.	24 035
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**80 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i boligbygg med garasjeplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	520 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i boligbygg med garasjeplass	Kr.		**5 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 700 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

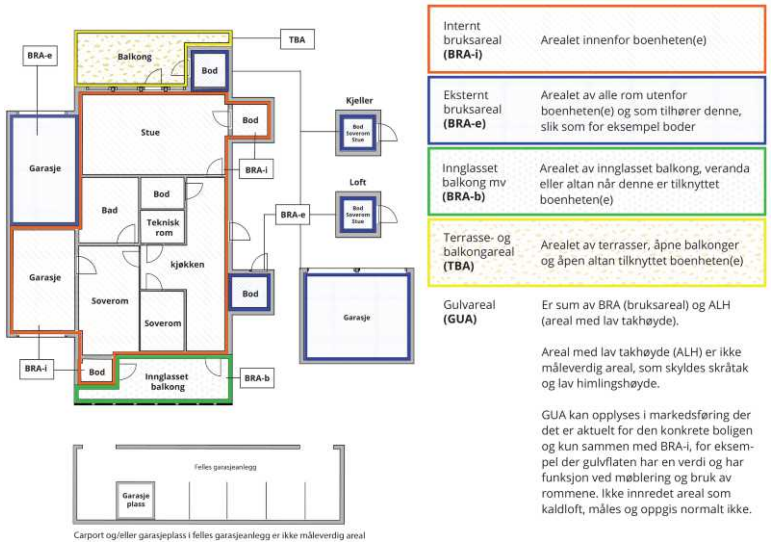
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligbygg med garasjeplass

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	100		11	111	
SUM	**100**		**11**		
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 5 m², samt biloppstillingsplass i felles garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Mona Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	52	393		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skilleveien 17

Hjemmelshaver
Madsen Aud Jensine Olivia Salen, Madsen Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i solfylte Kanebogen, vel 3 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i et rolig boligområde. I umiddelbar nærhet ligger Amfi Kanebogen, noe få hundre meter til forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning.

Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med vei og asfalterte parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover opplysninger om seksjonering og pantedokument er registrert på matrikkelenheten i grunnboksinformasjon fra Statens kartverk.

Skilleveien 17 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 393
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

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 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.04.2026 Madsen, Mona

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

Mona Madsen

Boligen

Skilleveien 17
9411 Harstad

5503-52/393/0/4

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

Sameiet Byporten Harstad Org. nr. 913 419 030

Sist endret i årsmøtet av 11/04/2023

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Byporten Harstad, org. nr. 913 419 030, og har gårdsnummer 52 og bruksnummer 393 i Harstad kommune. Sameiets adresse er Skilleveien 17- 19, 9411 Harstad.

Sameiet består av en næringsseksjon og 26 boligseksjoner, hvorav åtte boligseksjoner er selveierleiligheter og 18 boligseksjoner er organisert som et borettslag. Hver seksjon består av hoveddel, eventuell tilleggsdel og andel i fellesarealer. Det vises til reseksjoneringsbegjæring, tinglyst ___/___/___.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på eiendommens areal. Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

Seksjon	Type seksjon	Sameiebrøk	Seksjon	Type Seksjon	Sameiebrøk
1	Næringsseksjon	2112	15	Boligseksjon (borettslag)	64
2	Boligseksjon (selveier)	107	16	Boligseksjon (borettslag)	82
3	Boligseksjon (selveier)	107	17	Boligseksjon (borettslag)	115
4	Boligseksjon (selveier)	107	18	Boligseksjon (borettslag)	119
5	Boligseksjon (selveier)	107	19	Boligseksjon (borettslag)	64
6	Boligseksjon (selveier)	107	20	Boligseksjon (borettslag)	64
7	Boligseksjon (selveier)	107	21	Boligseksjon (borettslag)	64
8	Boligseksjon (selveier)	107	22	Boligseksjon (borettslag)	64
9	Boligseksjon (selveier)	110	23	Boligseksjon (borettslag)	64
10	Boligseksjon (borettslag)	64	24	Boligseksjon (borettslag)	64
11	Boligseksjon (borettslag)	64	25	Boligseksjon (borettslag)	82
12	Boligseksjon (borettslag)	64	26	Boligseksjon (borettslag)	115
13	Boligseksjon (borettslag)	64	27	Boligseksjon (borettslag)	119
14	Boligseksjon (borettslag)	64	**Nevner:**		**4371**

3. BRUK OG ORGANISERING

3-1 Forholdet mellom de ulike typer seksjoner mv.

Disse vedtektene regulerer sameiet i sin helhet. Borettslaget har i tillegg egne vedtekter som regulerer borettslaget og dets andelseiere. Sameiets vedtekter forplikter borettslaget og dets andelseiere. I tilfelle motstrid mellom de to settene med vedtekter skal sameiets vedtekter har forrang.

I disse vedtektene benyttes begreper slik de er definert i eierseksjonsloven og borettslagsloven. I forenklet betydning er definisjonen av de mest benyttede begrepene som følger:

Boligseksjon: Leilighet inkl. evt. tilleggsdeler som f.eks. bod.

Næringsseksjon: Areal inkl. evt. tilleggsdeler som f.eks. bod som skal benyttes til annet formål enn bolig.

Selveierseksjon: Boligseksjon som ikke er tilknyttet noen boligsammenslutning utover sameiet, altså seksjoner som eies direkte av privatpersoner eller selskaper.

Borettslagsseksjon: Boligseksjon som er organisert under et borettslag, altså at borettslaget er hjemmelshaver til seksjonen, men hvor man noen kan få bruksrett til denne seksjonen ved å kjøpe en andel i borettslaget.

Seksjon: Fellesbegrep som benyttes for alle typer seksjoner, altså når det ikke er nødvendig å skille mellom de ulike seksjonstypene.

Seksjonseier: Eieren av en seksjon, jf. definisjonen av seksjon.

Andelseier: Eier av en andel i borettslaget, som gir bruksrett til en boligseksjon som borettslaget eier.

Sameiet: Fellesskapet av alle seksjonene i bygget, altså både næringsseksjonen og boligseksjonene (hvor sistnevnte igjen består av selveierleiligheter og borettslagsleiligheter).

Borettslag: En form for boligsammenslutning som i korte trekk innebærer at borettslaget eier en bygningsmasse i fellesskap og at man kjøper en bruksrett til en del av denne bygningsmassen ved å kjøpe en andel i borettslaget. Borettslag styres av egen lov og må ha egne vedtekter, men i tilfeller hvor de er en del av et sameie som her, så er de nødt til også å følge eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Borettslaget eier 18 av boligseksjonene i bygget, med en total sameiebrøk på 1400. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for alle sine boligseksjoner. Dette innebærer bl.a. at borettslaget skal betale felleskostnader for samtlige av sine eierseksjoner, for så å kreve dette inn igjen fra sine andelseiere som en del av felleskostnadene til borettslaget.

Styret i borettslaget v/ styreleder i borettslaget representerer alle dets boligseksjoner og andelseiere ovenfor sameiet, herunder besitter styrelederen i borettslaget samtlige 18 stemmer i sameiets årsmøte. Hver enkelt andelseier har altså ikke stemmerett i sameiets årsmøte.

Næringsseksjonen skal så langt som praktisk mulig holdes adskilt fra hverandres drift og økonomi.

3-2 Bruk og rådighet

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Sportsboder ligger i nederste plan og er enten seksjonert som tilleggsareal til eierseksjonene eller som fellesareal. Se pkt. 3.5 for boder som er plassert i fellesareal.

Salg og utleie av en seksjon skal meddeles styret og styrets forretningsfører med minst to ukers varsel før hhv. overtakelse og innflytting finner sted. Det er ikke tillatt med korttidssutleie, som f.eks. via Airbnb.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr tilsvarende fem rettsgebyrer til forretningsfører for sameiet.

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

3-3 Særlige bestemmelser om bruk og rådighet

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til uteområdet nord og vest for bygget, som markert på kartet vedlagt disse vedtekter. Dette innebærer også en rett til å bygge ut sin næringsseksjon og/eller sette opp nye bygg på dette området. Øvrige sameiere plikter i tilfelle å godkjenne og signere dokumenter, herunder reseksjoneringsbegjæring, for at slik utbygging skal kunne gjennomføres, jf. også pkt. 3-7. For det tilfelle næringsseksjonen bygger ut eller bygger nytt på dette området, skal dette området gjøres til en del av bruksenheten til næringsseksjonen eller til en tilleggsdel. Denne eksklusive retten varer i 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 (5).

Øvrige seksjonseiere har adkomstrett til boder og innganger over uteområdet nevnt i forrige avsnitt.

Alle seksjonseiere, foruten næringsseksjonen, har eksklusiv bruksrett til uteområdet sør for bygget, som markert på kartet vedlagt disse vedtekter. Denne eksklusive retten er evigvarende, jf. eierseksjonsloven § 25 (5), men bare såfremt næringsseksjonens rett som nevnt i første avsnitt er i behold. Styret fordeler bruken av parkeringsplasser på dette området og setter eventuelle bruksregler for dette.

Næringsseksjonen har adkomstrett over området nevnt i forrige avsnitt.

Fordelingen av uteområdet som beskrevet her skal gjenspeiles i fordelingen av felleskostnadene, se pkt. 5.

Kartet som er vedlagt disse vedtekter skal anses som en del av disse vedtektene og kan bare endres i den grad hele pkt. 3-3 kan endres, jf. neste punkt, og det ikke foretas endringer knyttet opp mot bruksrett til parkeringsplasser og boder, jf. pkt. 3.5.

For det tilfelle det skulle være tvil om innholdet i dette pkt. 3-3, skal den forstås som at det er felles enighet om at næringsseksjonen fritt skal få bruke og utvikle uteområdet i nord og vest for bygget, mens de øvrige seksjonene fritt skal få bruke og utvikle uteområdet i sør, og at de respektive seksjonene skal ta alle kostnader forbundet med sine eksklusive uteområder. Dette pkt. 3-3 kan ikke endres i den grad det skulle stride mot denne enigheten.

3-4 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det skulle være vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3-5 Organisering og bruk av parkeringsanlegget m/ boder

Øst i bygningen er det etablert et parkeringsanlegg med boder. Hver enkelt seksjonseier rår over sine rettigheter til parkeringsplass og bod som beskrevet i dette punkt og for øvrig er bygningsmassen å anse som fellesareal.

3-5-1 Bruken av parkeringsplasser og boder

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin registrerte parkeringsplass og registrerte bod, jf. pkt. 3-5-2 og 3-5-3, med unntak av det som fremkommer av disse vedtekter.

Alle installasjoner i parkeringsanlegget må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Parkeringsanlegget skal ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i parkeringsanlegget må unngås. Bruker av parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Bruker og rettighetshaver av en parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

Sameiet har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget. Det samme gjelder for bodene.

Den enkelte bruker og rettighetshaver plikter å holde sin(e) parkeringsplass(er) og bod(er) forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for øvrige brukere.

3-5-2 Registrering av boder mv.

Hver seksjon har enerett til bruk av bod slik det fremkommer av vedlegget "*Oversikt over parkeringsplasser og boder*", som skal anses som en del av disse vedtekter, samt vedlagte kart som også er en del av disse vedtekter, jf. pkt. 3-3. Av disse vedleggene fremkommer det hvilken seksjon som har bruksrett til den enkelte bod. Vedlegget utformes og vedtas av styret for første gang i forbindelse med reseksjoneringen og revideres deretter fortløpende ved behov.

Den enkelte bruksrett til bod kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av den seksjonen som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg. Bruksretten til en bod kan ikke selges av rettighetshaver, men to rettighetshavere kan be om å få bytte bruksrettigheten til hverandres boder. Styrets arbeid i tilknytning til bytteprosessen koster et gebyr på 2/100 G og begge rettighetshavere vil bli fakturert gebyr på 1/00 G. Gebyret vil bli fakturert fra sameiets forretningsfører.

Dette pkt. 3-5-2 kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art, med mindre samtlige rettighetshavere etter nevnte vedlegg har gitt skriftlig samtykke til dette.

3-5-3 Registrering av parkeringsplasser mv.

Ingen seksjoner har i utgangspunktet noen rett til parkeringsplasser i parkeringsanlegget, slik at bruksrett til parkeringsplasser enten må kjøpes i forbindelse med reseksjoneringen av bygget eller på et senere tidspunkt.
Hver seksjon har enerett til bruk av parkeringsplass(er) som er kjøpt slik det fremkommer av vedlegget "*Oversikt over parkeringsplasser og boder*", som skal anses som en del av disse vedtekter, samt vedlagte kart som også er en del av disse vedtekter, jf. pkt. 3-3. Av disse vedleggene fremkommer det hvilken seksjon som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass. Vedlegget utformes og vedtas av styret for første gang i forbindelse med reseksjoneringen og revideres deretter fortløpende ved behov.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av seksjonen som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg. Den innbyrdes fordelingen av parkeringsplasser kan imidlertid endres av styret såfremt det foreligger saklig behov for dette, f.eks. som følge av seksjonseiere med handicap, jf. pkt. 3-5-4. Styret skal i tilfelle besørge og informere aktuelle rettighetshavere i god tid i forkant.

Parkeringsretten følger seksjonen ved salg av den aktuelle seksjonen. Bruksretten til en parkeringsplass kan også selges separat, men kan i tilfelle kun selges internt til andre seksjonseiere i sameiet. Selger plikter å informere styret om et slikt salg av en parkeringsplass for at styret bl.a. kan gjøre de nødvendige formelle endringer i vedlegget og håndtere en eventuell forkjøpsrettsprosess. Styrets arbeid i tilknytning salgsprosessen koster et gebyr på 5/100G og vil bli fakturert selger fra forretningsfører.

Dette pkt. 3-5-3 kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art, med mindre samtlige rettighetshavere etter nevnte vedlegg har gitt skriftlig samtykke til dette.

3-5-4 Særlig om HC-plasser

Sameiet har satt av et begrenset antall parkeringsplasser for handicappede (HC- plasser). Bruksretten til disse kjøpes, eies, brukes og selges på samme måte som ordinære parkeringsplasser, jf. pkt. 3-5-3, med unntak av de bestemmelser og begrensninger som følger av dette punkt.

Bruksretten til parkeringsplasser for handicappede kan selges og kjøpes som normalt så lenge og i den utstrekning det ikke er noen seksjonseiere som har behov for disse parkeringsplassene.

Dersom noen seksjonseiere skulle ha eller få behov for en HC-plass og det ikke finnes noen ledige HC-plasser, må eventuelle rettighetshavere som besitter bruksretten til en slik parkeringsplass uten å ha et handicap vike for rettighetshaveren med handicap, så fremt personen med behov for HC-plass har bruksrett til en ordinær parkeringsplass. I så tilfelle bytter rettighetshaveren med handicap og rettighetshaveren uten handicap parkeringsplass. Byttet skal skje uten at det ytes vederlag.

Valget av hvilken rettighetshaver uten handicap som må vike for personen med handicap skal først søkes løst ved at noen melder seg frivillig. Hvis ingen melder seg frivillig avgjøres valget ved ansiennitet, slik at siste kjøper av bruksretten til en HC-plass må bytte først. For det tilfelle valget heller ikke kan avgjøres på denne måten skal det avgjøres det ved loddtrekning.

Den rettighetshaver som må bytte vekk sin HC-plass har rett til å kreve tilbakebytting dersom rettighetshaver med handicap ikke lenger har behov for HC-plassen eller rettighetshaver med handicap selger sin eierseksjon eller andel til noen uten slikt behov. Denne retten skal påføres vedlegget "*Oversikt over parkeringsplasser og boder*" og følger også personen uten handicap sine rettsetterfølgere, slik at denne retten er i behold også ved salg av hans eller hennes eierseksjon eller andel. For det svært lite sannsynlige tilfelle at det skulle bli flere enn en seksjonseier eller andel som har en slik rett til samme HC-plass, så ekstingverer den nye rett den eldre rett.

I det tilfelle personen som har behov for HC-plass ikke har en ordinær parkeringsplass som han eller hun kan bytte bort som beskrevet ovenfor, så har denne seksjonseieren forkjøpsrett ved fremtidige salg av parkeringsplasser. Denne forkjøpsretten må meldes til styret for å være gyldig. For det tilfelle det skulle være flere personer med slik forkjøpsrett gjelder ansiennitetsprinsippet, slik at den seksjonseier som har hatt sin rettighet registrert lengst har førsterett til å kjøpe en parkeringsplass. Forkjøpsretten som beskrevet i dette avsnitt har fortrinn foran eventuelle privatrettslige forkjøpsrettigheter.

Styret i borettslaget melder inn eventuelle behov for HC-plasser på vegne av sine andelseiere til styret.

3-5-5 Fordeling av rettigheter, salg av usolgte plasser mv.
Utbygger av parkeringsanlegget og borettslagets seksjoner står fritt til å fordele boder og solgte parkeringsplasser i forbindelse med reseksjoneringen og stiftelsen av borettslaget og styret er forpliktet til å registrere disse rettighetene slik utbygger fordeler. Utbygger kan etter dette selge eventuelle usolgte bruksrettigheter til parkeringsplasser uten at dette medfører rettsgebyr som beskrevet i pkt. 3-5-3.

Utbygger kan også selge eventuelle usolgte bruksrettigheter til parkeringsplasser til eksterne, altså andre enn seksjonseiere i sameiet. Dersom bruksretten først selges til en ekstern rettighetshaver, kan denne eksterne også selge parkeringsplassen videre til andre eksterne, men seksjonseiere i sameiet har forkjøpsrett.

Selges en rett til en parkeringsplass til eksterne, skal de eksterne kjøperne opplyses om disse vedtekter, og ved å kjøpe rettigheten forplikter de seg til å etterleve vedtektene som om de var en intern rettighetshaver.

3-5-6 Kostnader forbundet med parkeringsanlegget og bodene mv.
Kostnadene forbundet med parkeringsanlegget og bodene skal fordeles mellom rettighetshaverne, med 3/81 pr. parkeringsplass og 1/81 pr. bod, og inngå som en del av felleskostnadene til rettighetshaverne, jf. pkt. 5.

For det tilfelle en seksjon skulle bli tvangssolgt skal rettigheter og plikter seksjonen har i parkeringsanlegget følge med tvangssalget.

For det tilfelle det er solgt noen bruksrettigheter til eksterne, fastsetter styret en månedlig leie for denne parkeringsplassen som tilsvarer denne parkeringsplassens andel av felleskostnadene som beskrevet i dette punkt, og besørger fakturering til rettighetshaveren. For det tilfelle den eksterne rettighetshaveren ikke betaler faktura innen forfall har styret rett til å stenge tilgangen til parkeringsplassen.

Enkelte parkeringsplasser har tilgang til ladestasjon for elektriske biler og hybridbiler. Den som benytter seg av en slik ladestasjon må selv betale for strømmen bruken medfører.

3-5-7 Om endring av vedlegget "Oversikt over parkeringsplasser og boder"
Styret og styrets forretningsfører kan endre vedlegget "*Oversikt over parkeringsplasser og boder*" uten at dette må godkjennes av årsmøtet slik som endringer i vedtekter normalt må, såfremt endringen ikke strider mot disse vedtekter. Dette utelukkende av praktiske årsaker, slik at ikke styret skulle måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte hver gang noen selger en seksjon med rett til parkering eller separat selger en bruksrettighet til en parkeringsplass. Siste versjon av dette vedlegget skal alltid utstedes sammen med vedtektene ved ethvert årsmøte og alltid utleveres ved forespørsel.

3-6 Særlig om bruk av næringsseksjonen

Næringsseksjonen må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseiere.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsordninger, frittstående eller på byggets vestlige eller nordlige fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styrets eller sameiets samtykke er ikke påkrevet. Næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader forbundet med montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet, slik at disse ikke blir unødig sjenert.

Dersom næringsseksjonen brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke bruk i tråd med reguleringsformålet i seg selv å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Åpningstider for næringsseksjonen som er i tråd med offentlige retningslinjer og/eller fast praksis, samt varelevering utenom åpningstidene, anses heller ikke som utgangspunkt å være til skade eller ulemper for øvrige seksjoner. Det samme gjelder virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, så lenge driften ikke kan anses å være atypisk for den næring som drives.

3-7 Opsjonsavtale om utbygging og rett til deling av næringsseksjon

Det foreligger en bindende opsjonsavtale mellom seksjonseiere og seksjonsnummer 1 v/ VIP Eiendom AS om rett til utbygging som følger som vedlegg til disse vedtekter. Opsjonsavtalen kan transporteres til senere eiere av seksjonsnummer 1.

Næringsseksjonen har i tillegg til det som fremkommer i denne opsjonsavtalen rett til å dele seksjonen i to eller flere seksjoner, jf. eierseksjonsloven 20, selv om dette medfører at nye fellesarealer må opprettes og antall stemmeberettigede økes. Årsmøtet anses som følge av dette å ha samtykket til slik deling, jf. eierseksjonsloven § 20 (2), og er forpliktet til å

medvirke til gjennomføringen av en slik reseksjonering dersom dette blir en realitet i fremtiden.

Dette punkt 3-7 kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra næringsseksjonen.

4. VEDLIKEHOLD MV.

4-1 Seksjonseiernes generelle vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter eller medfører ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne skal 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.

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.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l. Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv og innvendig kledning på balkong/terrasser.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret i sameiet.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

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

Tap av nøkkel skal umiddelbart meldes til styret. Tap av nøkkel medfører plikt til å erstatte kostnadene tapet medfører, herunder kostnader for utskiftning av låssystemer tilknyttet fellesareal.

4-2 Sameiets generelle vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Alt av vedlikehold, reparasjon og utskiftning i tilknytning til tak og bjelkelag, faller også inn under sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt innebærer også vedlikehold av tredekket over taket til næringsseksjonen, men ikke øvrige deler av taket til næringsseksjonen, jf. pkt. 4-3.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Særlige bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt

Det som er nevnt om vedlikehold i pkt. 4-1 og pkt. 4-2 gjelder så langt ikke annet fremkommer av dette pkt. 4-3.

Næringsseksjonen har eneansvar for vedlikehold og utbedring av følgende: Bygningens fasade inkl. vinduer i første etasje mot nord, med unntak av fasaden som går over parkeringsanlegget. Bygnings fasade i første etasje inkl. vinduer mot vest. Eiendommens eksklusive uteareal mot nord og mot vest. Tekniske installasjoner som utelukkende betjener næringsseksjonen. Taktekkingen på taket til næringsseksjonen som ligger mellom boligseksjonene.

Resten av sameiet, altså samtlige seksjoner foruten næringsseksjonen, har eneansvar for vedlikehold og utbedring av følgende: Bygningens fasade inkl. vinduer, foruten det som er næringsseksjonens eneansvar, jf. forrige avsnitt. Eiendommens eksklusive uteareal mot sør. Alt av fellesareal som ikke er nevnt i forrige avsnitt. Tekniske installasjoner som utelukkende betjener boligseksjonene, som f.eks. heis. Taket til boligseksjonene.

4-4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. For det tilfelle slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur, som for eksempel røropplegg, må kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

5. FELLESKOSTNADER

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som eksempelvis vedlikeholdskostnader fellesarealer, forsikring bygning, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter fellesarealer, kostnader til infrastruktur for tv og internett, renhold av fellesarealer og lignende, drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner, energi til fellesarealer og lignende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet fremgår av disse vedtekter eller gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Felleskostnader som skal fordeles likt mellom alle seksjonseiere er som følger:

- Kabel TV standardpakke (grunnpakke)
- Strøm til fellesarealer
- Vedlikehold av heis iht. inngått avtale
- Kontroll for resertifisering av heisanlegg
- Vedlikeholdsavtale for styringsenhet til røykluke i trappehus
- Vask av trapper i trappehus
- Snøbrøyting for adkomst til inngangsparti og garasjeanlegg
- Vedlikeholdskostnader for drift og vedlikehold av anlegg i teknisk rom.

Strøm til den enkelte seksjon blir fjernmålt og fakturert direkte fra strømselskapet.

Næringsseksjonen skal holdes fri fra alle kostnader som utelukkende er forbundet med boligseksjonene, så som renhold av fellesarealer, vedlikehold av heis, strøm til fellesarealer og forbruk av strøm (næringsseksjonen mottar egen strømregning direkte), internett, kommunale avgifter og TV. På den annen side skal øvrige seksjonseiere holdes helt fri fra alle kostnader som utelukkende er tilknyttet næringsseksjonen.

Det er videre kun næringsseksjonen som skal betale for kostnader forbundet med det næringsseksjonen alene har vedlikeholdsansvar for, jf. pkt. 4.3. Næringsseksjonen skal på den annen side ikke bli belastet med noen andel av kostnadene forbundet med det som resten av sameiet alene har vedlikeholdsansvaret for, jf. samme punkt.

I tillegg til fordelingen som beskrevet her, skal rettighetshavere i parkeringsanlegget få et påslag for kostnadene forbundet med parkeringsanlegget, jf. pkt. 3-5-6.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. neste avsnitt. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, samt fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-2 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjon for en brøk tilsvarende sin(e) stemme(r) fordelt på det totale antallet stemmer i sameiet.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og to andre styremedlemmer. Styret skal i tillegg bestå av inntil tre varamedlemmer. Næringsseksjonen, borettslaget og selveierne skal ha rett til plass i dette styret og blant varamedlemmene. Skulle en av partene ikke kunne, eller vil delta i styret er dette likevel funksjonsdyktig og beslutningsført med de resterende to parter. Næringsseksjonen avgjør imidlertid selv om de ønsker å stille med et varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år om ikke årsmøtet bestemmer noe annet i forbindelse med styrevalget. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er til stede. Vedtak avgjøres ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for Årsmøtet
Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal også holdes når borettslaget krever det.

8-3 Varsel om og innkalling til Årsmøte
Forut for ordinært Årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte 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 forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen styret har satt etter første ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og fastsette styrets honorar for styrets leder og for styremedlemmene for kommende styreperiode.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra Årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
I Årsmøtet har alle seksjoner stemmerett tilsvarende seksjonens sameiebrøk, jf. pkt 2 og eierseksjonsloven § 52 annet punktum. Dette innebærer at borettslagets stemmer utgjør 1400/4371. Borettslaget må stemme samlet med hele sin sameiebrøk for alle sine seksjoner. Næringsseksjonen og hver enkelt selveierleilighet må stemme med sin respektive sameiebrøk i sin helhet. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig

8-7 Vedtak på Årsmøtet
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Det samme gjelder eventuelle tiltak som innebærer at enkelte seksjonseiere plikter å holde deler av fellesarealet vedlike og eventuelle vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten til en seksjon.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet
Ingen kan i styre eller årsmøte delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Såfremt sameiet ønsker eller er pliktig til å ha revisor, så velges sameiets revisor av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav eller restriksjoner.

12. ØVRIGE BESTEMMELSER
Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått når sameiet og borettslaget stiftes.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

14. VEDLEGG
1. Kart som viser eksklusiv rett til uteareal og nummerering av parkeringsplasser og boder.
2. Oversikt over parkeringsplasser og boder.
3. Samarbeidsavtale mellom VIP Eiendom og Sameiet Byporten Harstad.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Byporten Harstad

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Sted: stangneshallen

Velkommen til ordinært årsmøte

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

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

Hvem kan delta?

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

06.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Byporten Harstad

Fullmakt - årsmøte mandag 17.03.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Byporten Harstad mandag 17.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Byporten Harstad

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Sted: Stangneshallen

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5 Innkomne sak 1: VIP eiendom betaling av styrehonorar
6 Innkomne sak 2: Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 06.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

1.7 Innkomne sak 1 (Sak 5) - VIP eiendom betaling av styrehonorar -

Forslag fra Borettslaget Byporten :

VIP eiendom betaling av styrehonorar. VIP eiendom er delaktig i sameie med 48 % av andelene i sameie og bruker stemmeretten sin deretter. Som kjent betaler ikke VIP eiendom sin andel av styrehonorar og styrets utgifter. Dette er fellesutgifter for hele sameie og ikke bare boligenheten.

Forslag til vedtak: Borettslagets forslag til vedtak : Årsmøte i sameie vedtar at styret i sameie tar opp denne saken med VIP eiendom. Borettslaget Byporten viser til eierseksjonsloven § 29 hvor det heter : Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styrehonorar og styrets utgifter er en felleskostnad for hele sameiet og ikke bare for boligseksjonene.

1.8 Innkomne sak 2(sak6)-Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene.

Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene. Møbelringen er etter tidligere opplysninger fra VIP eiendom eier av skiltene på terrassetakene og er leietaker i bygget. Dette gjør Møbelringen til 3.part og ikke en direkte deltaker i vårt sameie.

Forslag til vedtak: Borettslagets forslag til vedtak på årsmøtet : Styret i sameie bør snarest mulig avklare ansvarsforholdet når det gjelder skiltene. Og opprette avtale om framtidig vedlikehold av dem.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 45.000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 45.000,- og gjelder for perioden fra dette årsmøtet (onsdag 20.03.2024), og neste årsmøteperiode.

Styrehonoraret fordeles med kr. 35.00 til styreleder og kr. 5.000 til hvert av styremedlemmene.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Styremedlem for Borettslaget sitter enda ett år til mens Selveierne og Næringsseksjon velges for to år.

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer

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

5. Innkomne saker

Forslag fra Borettslaget Byporten :

VIP eiendom betaling av styrehonorar. VIP eiendom er delaktig i sameie med 48 % av andelene i sameie og bruker stemmeretten sin deretter. Som kjent betaler ikke VIP eiendom sin andel av styrehonorar og styrets utgifter. Dette er fellesutgifter for hele sameie og ikke bare boligenheten.

Borettslagets forslag til vedtak : Årsmøte i sameie vedtar at styret i sameie tar opp denne saken med VIP eiendom.

Borettslaget Byporten viser til eierseksjonsloven § 29 hvor det heter : Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Styrehonorar og styrets utgifter er en felleskostnad for hele sameiet og ikke bare for boligseksjonene.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at årsmøtet vedtar at styret i Sameiet får fullmakt til å inngå avtale med VIP eiendom som omhandler tjenester som gjenytelse for styrehonorar fra VIP eiendom.

6. Innkomne saker

Forslag fra Borettslaget Byporten :

Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene. Møbelringen er etter tidligere opplysninger fra VIP eiendom eier av skiltene på terrassetakene og er leietaker i bygget. Dette gjør Møbelringen til 3.part og ikke en direkte deltaker i vårt sameie.

Borettslagets forslag til vedtak på årsmøtet : Styret i sameie bør snarest mulig avklare ansvarsforholdet når det gjelder skiltene. Og opprette avtale om framtidig vedlikehold av dem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Årsmøtet avklarer med Møbelringen sitt ansvarsforhold rundt reklameskiltene som står på taket.

Møbelringen må påta seg det totale ansvar og sikring av skiltene.

Årsmelding 2024 for Sameiet Byporten Harstad

Generelle opplysninger

Sameiet Byporten Harstad, org.nr.913419030, er lokalisert i Harstad kommune.
Sameiet består av 26 boliger og 1 næringsseksjon.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos KLP Skadeforsikring med polisenummer 78589876. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

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

Hver enkelt leilighet har utlånt kr.2.000,- til Sameiet for å sikre Sameiets likviditet. Tilsammen utgjøre dette kr.52.000,-

Årets resultat for 2024 er kr 57.003
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 332.225

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Leiv Johnsen
Styremedlem, Evan Didriksen
Styremedlem, Tor Jørgen Jensen
Varamedlem, Alf Hanssen
Varamedlem, Vidar Paulsen
Varamedlem, Britt Fossheim

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 møter hvor 33 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

* Parkering på sørsiden av bygget

* Vannlekkasjer

* Problem i teknisk rom

* Nytt treningsrom

* Ødelagt garasjeport

* Måling av varmt forbruksvann

* Behandling av budsjett neste år

Parkeringssaken

I mai 2023 fattet styret et enstemmig vedtak om å fjerne all oppmerking av parkeringsplasser på sørsiden av bygget. Siden den gang har styret behandlet denne saken flere ganger etter henvendelser om at saken burde reverseres. I sak 23/24 ble det fattet vedtak om at beboere som ikke har garasjeplass skal beholde sin oppmerkede plass utendørs.

Vannlekkasjer

Spesielt i en av leilighetene har det vært et stort problem med lekkasjer i taket på verandaen. Sameiet har nå engasjert firmaet Harder a/s for å finne ut av årsaken til problemet og dessuten foreslå hvilke tiltak som må iverksettes for å få bukt med problemet. Overfor firmaet har det vært fremhevet at saken tidsmessig for oss er høyt proritert.

Det har også vært endel problemer med andre taklekkasjer, og taktekkere har vært oppe på taket for å bøte på noen av disse. Det er montert varmekabler ovenfor inngangspartiet til Atriet. Selv om dette hjelper noe er takrennene her ikke i stand og vannet som flyter utover her gjør det tidvis svært glatt. Det nye styret vil måtte vurdere hva som skal gjøres med dette.

Teknisk rom

I perioder har vi hatt problemer med stopp i varmtvann, både til gulv-varme og til forbruks-vann. Vi har derfor kjøpt en reserve vannpumpe, og har hatt reparatører på plass med jevne mellomrom. Mange har også klaget over at forbruksvannet ikke har hatt høy nok temperatur. Problemet synes nå å være løst, men må uansett ha høy oppmerksomhet.

Treningsrom

Etter forslag fra Alf Hansen ble den gamle sykkelboden ryddet og pusset opp. Det ble anskaffet treningsapparater til en billig penge, og mange av beboerne har funnet nytte og glede av dette rommet.

Ødelagt garasjeport

I vår ble garasjeporten påkjørt og ødelagt. Det fulgte mye arbeid med forsikringsselskap og reparatører før porten igjen var i orden. I flere måneder sto garasjen åpen.

Måling av forbruksvann

Rundt årskiftet skal oppgjøret ferdigstilles når det gjelder den enkelte beboers forbruk av varmt vann til gulvvarme og til forbruksvann. Vi undersøkte hvorvidt BoNord kunne utføre denne jobben for oss, men det viste seg å være altfor kostbart.

Den enkelte beboer måtte derfor selv avlese sine målere. Disse tallene ble så innrapportert til Husbestyrer og andelsberegnet hvorpå BoNord sendte ut avregning til beboerne.

Budsjett for 2025

I høst fikk styret BoNords forslag til nytt budsjett. Her var det lagt opp til en økning av

felleskostnadene for leilighetene på 20 %. Selv om det absolutt kan være behov for å bygge opp et vedlikeholdsfond, ble en så dramatisk økning for mye. Felleskostnadene er derfor øket med ca 10 %.

Atriet

Flere av damene har lagt ned mye arbeid med planting av blomster i Atriet og rundt inngangspartiet. Det er bra å registrere dette arbeidet, og spesielt gjelder dette Britt Fossheims engasjement for å gjøre Atriet mer attraktivt å bruke.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Tett oppfølging av taklekasje, innhente tilstandsrapport og be om forslag på tiltak

I samråd med husbestyrer planlegge og gjennomfør nødvendig vedlikehold

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	754 433	755 301	763 342	792 639
Andre driftsinntekter	2	2 764	2 000	4 749	2 000
Sum inntekter		**757 197**	**757 301**	**768 091**	**794 639**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	16 623	17 548	16 455	16 868
Styrehonorar	4	45 000	45 000	40 000	45 000
Revisjonshonorar	5	8 483	7 500	6 786	9 076
Forretningsførerhonorar		26 145	26 145	24 900	27 452
Konsulenthonorar	6	6 825	0	14 625	7 166
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	83 577	30 000	110 614	30 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	29 000	17 488	20 000
Annet vedlikehold	9	35 217	40 500	58 335	37 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	59 547	38 000	70 157	54 500
Kostnader TV/Internett		59 664	60 000	57 504	60 384
Forsikring		79 141	80 000	74 152	81 515
Eiendomsavgift og renovasjon	11	68 206	64 382	60 872	69 312
Energi og brensel	12	196 782	182 500	222 395	185 000
Andre driftskostnader	13	28 721	29 500	8 971	42 500
Sum kostnader		**713 931**	**650 075**	**783 254**	**685 773**
Driftsresultat		**43 266**	**107 226**	**-15 163**	**108 866**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	13 737	100	12 720	10 000
Resultat finansposter		**13 737**	**100**	**12 720**	**10 000**
Ordinært resultat før skatt		**57 003**	**107 326**	**-2 443**	**118 866**
Årets resultat		**57 003**	**107 326**	**-2 443**	**118 866**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		57 003	0	-2 443	0
Sum disponering		**57 003**	**0**	**-2 443**	**0**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		2 160	0
Forskuddsfakturerte kostnader		37 753	32 776
Kundefordringer		733	0
Andre fordringer	15	18 553	44 265
Fordring finansieringsforetak		6 514	0
Sum fordringer		**65 713**	**77 041**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		349 232	372 964
Sum bankinnskudd og kontanter		**349 232**	**372 964**
Sum omløpsmidler		**414 945**	**450 005**
SUM EIENDELER		**414 945**	**450 005**

Balanse desember 2024 Sameiet Byporten Harstad

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		275 223	277 666
Årets endringer egenkapital		57 003	-2 443
Sum egenkapital 31.12		**332 225**	**275 223**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 332	0
Leverandørgjeld		11 948	34 988
Skyldig trekk og avgifter		88	88
Påløp lønn, honorar og feriepenger		1 716	1 716
Annen kortsiktig gjeld	16	52 000	104 000
Påløpne kostnader		13 636	33 991
Sum kortsiktig gjeld		**82 720**	**174 782**
Sum gjeld		**82 720**	**174 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**414 945**	**450 005**

31.12.24
Sameiet Byporten Harstad

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Leiv Johnsen Styreleder	Evan Didriksen Styremedlem	Tor Jørgen Jensen Styremedlem

Sameiet Byporten Harstad

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Sameiet Byporten Harstad - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	508 896	514 050	489 552	565 455
Garasjeleie	25 200	25 200	25 200	25 200
Parkeringsleie	1 200	1 200	1 800	1 200
Fjernvarme	159 473	157 347	189 286	140 400
TV - Internett	59 664	57 504	57 504	60 384
Sum	**754 433**	**755 301**	**763 342**	**792 639**

Boligselskapet består av 27 seksjoner. hvorav 26 er boligseksjoner. Borettslaget Byporten Harstad eier 18 av boligseksjonene. Det er en næringseksjon.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	1 146	2 000	2 503	2 000
Andre inntekter	1 618	0	2 246	0
Sum	**2 764**	**2 000**	**4 749**	**2 000**

Andre inntekter er strøm for bobilparkering.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	12 000	12 000	12 000	12 000
Påløpte feriepenger	1 716	1 440	1 716	1 716
Arbeidsgiveravgift	2 819	4 108	2 652	3 152
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	88	0	88	0
Sum	**16 623**	**17 548**	**16 455**	**16 868**

Boligselskapet har ansatt vaktmester i deltidsstilling.
Boligselskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	45 000	45 000	40 000	45 000
Sum	**45 000**	**45 000**	**40 000**	**45 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 483	7 500	6 786	9 076
Sum	**8 483**	**7 500**	**6 786**	**9 076**

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

Sameiet Byporten Harstad - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	1 500	0
Teknisk rådgivning	6 825	0	13 125	7 166
Sum	**6 825**	**0**	**14 625**	**7 166**

Teknisk rådgivning er årlig oppdatering av Bevar HMS, leveret av Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	3 668	26 000	95 271	10 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	68 190	2 000	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	11 719	2 000	15 343	10 000
Sum	**83 577**	**30 000**	**110 614**	**30 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	20 000	8 488	10 000
Reparasjon og vedlikehold heis	0	9 000	9 000	10 000
Sum	**0**	**29 000**	**17 488**	**20 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	28 103	28 000	26 398	29 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 055	2 500	2 490	3 500
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 059	0	8 175	4 500
Annet vedlikehold	0	10 000	21 271	0
Sum	**35 217**	**40 500**	**58 335**	**37 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	28 485	9 000	34 277	29 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	27 375	29 000	35 880	25 000
Diverse serviceavtaler	3 686	0	0	0
Sum	**59 547**	**38 000**	**70 157**	**54 500**

Sameiet Byporten Harstad - noter

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	68 206	64 382	60 872	69 312
Sum	**68 206**	**64 382**	**60 872**	**69 312**

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	37 434	32 500	34 317	33 000
Fjernvarme	159 348	150 000	188 078	152 000
Sum	**196 782**	**182 500**	**222 395**	**185 000**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	5 000	0	0
Verktøy	0	2 000	1 510	0
Driftsmateriale	7 084	2 000	3 035	6 500
Kontorrekvisita	2 658	3 000	1 758	3 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	0
Drivstoff	538	1 000	274	0
Gaver	1 235	0	0	0
Styrekostnader	0	0	69	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 500	0	0	1 500
Bank og kortgebyrer	1 424	1 000	1 382	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	12 407	10 000	803	5 000
Andre driftskostnader	0	500	140	25 000
Sum	**28 721**	**29 500**	**8 971**	**42 500**

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	13 737	100	12 720	10 000
Sum	**13 737**	**100**	**12 720**	**10 000**

Sameiet Byporten Harstad - noter

Note 15 - Andre fordringer

Avsetning strømavregning 2024	18 553
Sum andre fordringer 31.12	**18 553**

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

Likviditetslån, kr 6 000 per enhet - 2019	156 000
Tilbakebetalt 2023	-52 000
Tilbakebetalt 2024	-52 000
Sum	**52 000**

Lånet skal tilbakebetales til de 26 boligseksjonene over tre år.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Byporten Harstad.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Byporten Harstad

Styreleder	Leiv Johnsen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Tor Jørgen Jensen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Evan Didriksen (sign.)	28.02.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Byporten Harstad

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: QDD3X-5ZTET-1WPM6-45SLE-VT5ZZ-T7N54

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

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

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

Tromsø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: QDD3X-5ZTET-1WPM6-45SLE-VT5ZZ-T7N54

PENNEO

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

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

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-04 12:06:25 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QDD3X-5Z7ET-1WPM6-455LE-VT5ZZ-T7N54

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Byporten Harstad mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - stangneshallen.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter):

VIP Eiendom AS, Vidar Paulsen 1

H 201 Tor Jørgen Jensen 1

H 202 Turid Karlsen 1

H 203 Martin Madsen 0 m/Fullmakt, Norvald Trane

H 204 Norvald Trane 1

H 301 Leiv Johnsen 1

H 302 Pål Knutsen 1

H 303 Marit Balswick 1

H 304 Alf Hanssen 1

H 205 – H313 Borettslaget Byporten Harstad v/Evan Didriksen 1

Vedtak:
10 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
9 stemmeberettigede til stede
1 fullmakt

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Leiv Johnsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Evan Didriksen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Pål Knutsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 06.03.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

1.7 Innkomne sak 1 (Sak 5) - VIP eiendom betaling av styrehonorar -

Forslag fra Borettslaget Byporten :

VIP eiendom betaling av styrehonorar. VIP eiendom er delaktig i sameie med 48 % av andelene i sameie og bruker stemmeretten sin deretter. Som kjent betaler ikke VIP eiendom sin andel av styrehonorar og styrets utgifter. Dette er fellesutgifter for hele sameie og ikke bare boligenheten.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret i Sameiet fullmakt til å inngå avtale med VIP eiendom som omhandler tjenester som gjenytelse for styrehonorar i hht eierseksjonsloven § 29

1.8 Innkomne sak 2(sak6)-Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene.

Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene. Møbelringen er etter tidligere opplysninger fra VIP eiendom eier av skiltene på terrassetakene og er leietaker i bygget. Dette gjør Møbelringen til 3.part og ikke en direkte deltaker i vårt sameie.

Vedtak:
Årsmøtet ber styret avklarer med Møbelringen ansvarsforhold rundt reklameskiltene som står på taket.

Møbelringen må påta seg det totale ansvar og sikring av skiltene.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 45.000.

Forslag om økning med kr. 10 000,- til totalt kr. 55 000,- ble nedstemt:

7 stemmer for, 7 selveiere (Vekting 752 av 4371, 17,20%)

2 stemmer mot, VIP eiendom og 1 selveier (Vekting 2219 av 4371, 50,77%)

1 stemme blankt - BRL (Vekting 1400 av 4371, 32,03%)

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr. 45.000,- og gjelder for perioden fra dette årsmøtet (onsdag 20.03.2024), og neste årsmøteperiode.

Styrehonoraret fordeles med kr. 35.000 til styreleder og kr. 5.000 til hvert av styremedlemmene.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

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

Vedtak:
Leiv Johnsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Styremedlem for Borettslaget sitter enda ett år til mens Selveierne og Næringsseksjon velges for to år.

Vedtak:
Leiv Johnsen velges til styremedlem for 2 år for selveiere

Tor Jørgen Jensen velges til styremedlem for 2 år for VIP eiendom

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer

Vedtak:

velges til varamedlem for 1 år.

Vidar Paulsen for Tor Jørgen Jensen

Ann Lisbeth Bonnier for Evan Didriksen

Alf Hanssen for Leiv Johnsen

5. Innkomne saker

Forslag fra Borettslaget Byporten :

VIP eiendom betaling av styrehonorar. VIP eiendom er delaktig i sameie med 48 % av andelene i sameie og bruker stemmeretten sin deretter. Som kjent betaler ikke VIP eiendom sin andel av styrehonorar og styrets utgifter. Dette er fellesutgifter for hele sameie og ikke bare boligenheten.

Borettslagets forslag til vedtak : Årsmøte i sameie vedtar at styret i sameie tar opp denne saken med VIP eiendom.

Borettslaget Byporten viser til eierseksjonsloven § 29 hvor det heter : Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Styrehonorar og styrets utgifter er en felleskostnad for hele sameiet og ikke bare for boligseksjonene.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret i Sameiet fullmakt til å inngå avtale med VIP eiendom som omhandler tjenester som gjenytelse for styrehonorar i hht eierseksjonsloven § 29

6. Innkomne saker

Forslag fra Borettslaget Byporten :

Møbelringen har avtale om vedlikehold rundt reklameskiltene på terrassetakene. Møbelringen er etter tidligere opplysninger fra VIP eiendom eier av skiltene på terrassetakene og er leietaker i bygget. Dette gjør Møbelringen til 3.part og ikke en direkte deltaker i vårt sameie.

Borettslagets forslag til vedtak på årsmøtet : Styret i sameie bør snarest mulig avklare ansvarsforholdet når det gjelder skiltene. Og opprette avtale om framtidig vedlikehold av dem.

Vedtak:

Årsmøtet ber styret avklarer med Møbelringen ansvarsforhold rundt reklameskiltene som står på taket.

Møbelringen må påta seg det totale ansvar og sikring av skiltene.

Protokoll for Sameiet Byporten Harstad

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Leiv Johnsen (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Evan Didriksen (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Pål Knutsen (sign.)	18.03.2025

Budsjett 2026

Sameiet Byporten Harstad

Kontonr	INNTEKTER	BUDSJETT	Fordelingsnøkkel
3680	**Felleskostnader brøkfordelt**	469 943	
3690	**Felleskostnader enhetsfordelt**	113 022	
3620	**Leieinntekter garasje**	25 200	
3630	**Parkeringsleie**	1 240	
3629	**Inntekter elbillading**	2 722	
3660	**Fjernvarme**	145 000	
3670	**Fellesavtale TV og Bredbånd**	62 304	
	Sum inntekter	**819 431**	
	KOSTNADER		
5000	Lønn	15 000	*Enhet bolig*
5020	Påløpne feriepenger	1 875	*Enhet bolig*
5330	Styrehonorar	55 000	*Enhet bolig*
5400	Arbeidsgiveravgift	5 530	*Enhet bolig*
5401	Arbeidsgiveravgift, påløpne feriepenger	77	*Enhet bolig*
6720	Revisjonshonorar	9 500	*Enhet bolig*
6700	Forretningsførerhonorar	19 000	*Enhet bolig*
6705	Diverse forvaltning	6 000	*Enhet bolig*
6730	Andre honorarer	8 500	*Eierbrøk bolig*
6306	Renovasjon, containerleie, avfallshåndt.	77 000	*Eierbrøk bolig*
6560	Adm.kostnader og porto	4 100	*Eierbrøk bolig*
6655	Møteutgifter fellesmøter	2 200	*Eierbrøk bolig*
6698	Sosiale arrangement og oppmerksomheter	3 000	*Eierbrøk bolig*
6322	Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	2 000	*Eierbrøk bolig*
6674	Heis	35 800	*Eierbrøk bolig*
6314	Brannalarm	27 000	*Eierbrøk bolig*
6318	Renhold og matteleie	32 000	*Eierbrøk bolig*
6340	Diverse drift, utskiftninger og utstyr	6 500	*Eierbrøk bolig*
6610	Løpende vedlikehold	20 000	*Eierbrøk bolig*
6308	Strøm	50 000	*Eierbrøk bolig*
6310	Fjernvarme	105 000	*Fjernvarme*
6665	Fellesavtale TV og bredbånd	62 304	*TV*
7500	Forsikringspremier	98 151	*Eierbrøk bolig*
6600	Avsetning til framtidig vedlikehold	50 000	*Eierbrøk bolig*
7770	Bank- og kortgebyr	1 500	*Enhet bolig*
8050	Renteinntekter bank	8 000	*Renteinntekter*
	Sum finansinntekter	**-8 000**	-
	Sum kostnader	**689 037**	-
	RESULTAT	**130 394**	
	Antall enheter	26	
	Sum eierbrøk	2 259	

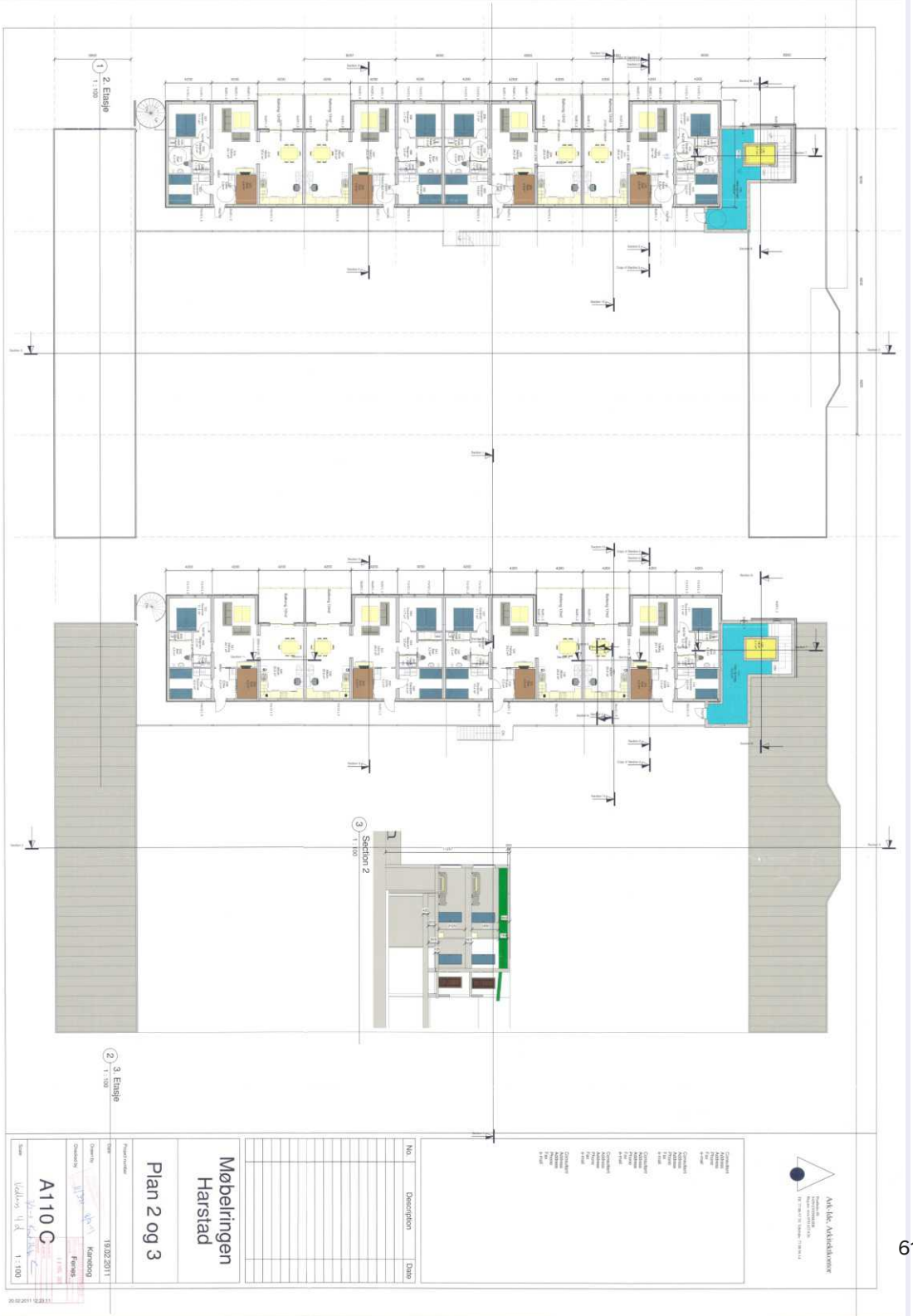
Vedtatt av styret

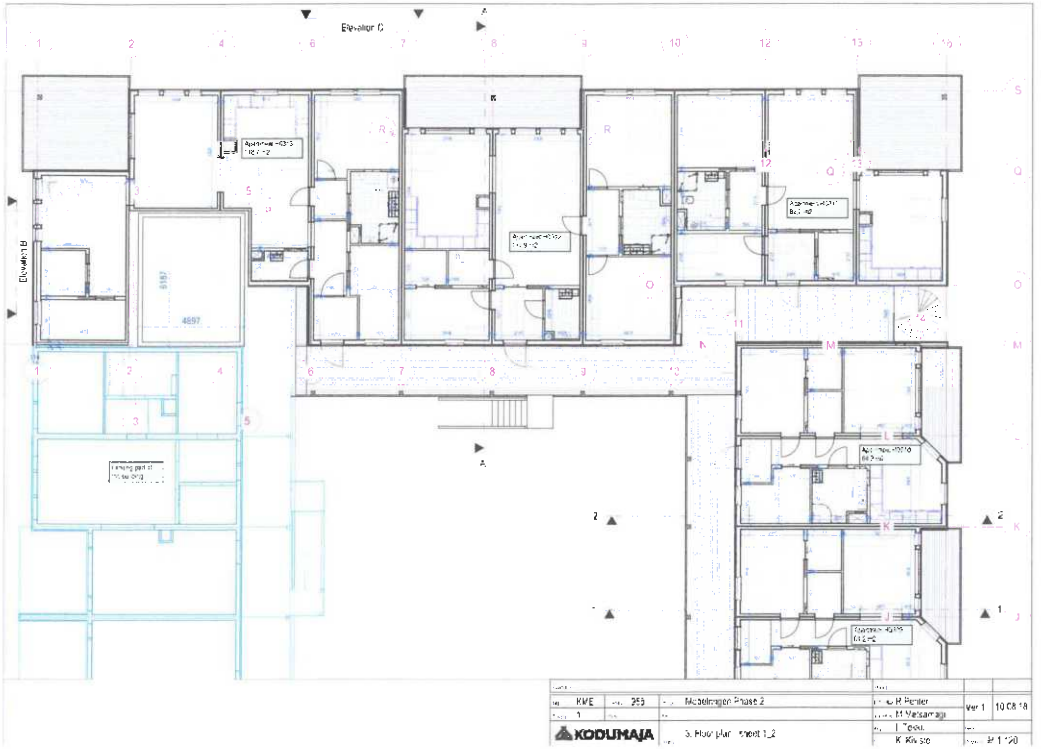
Budsjettet gjøres gjeldende for 2026

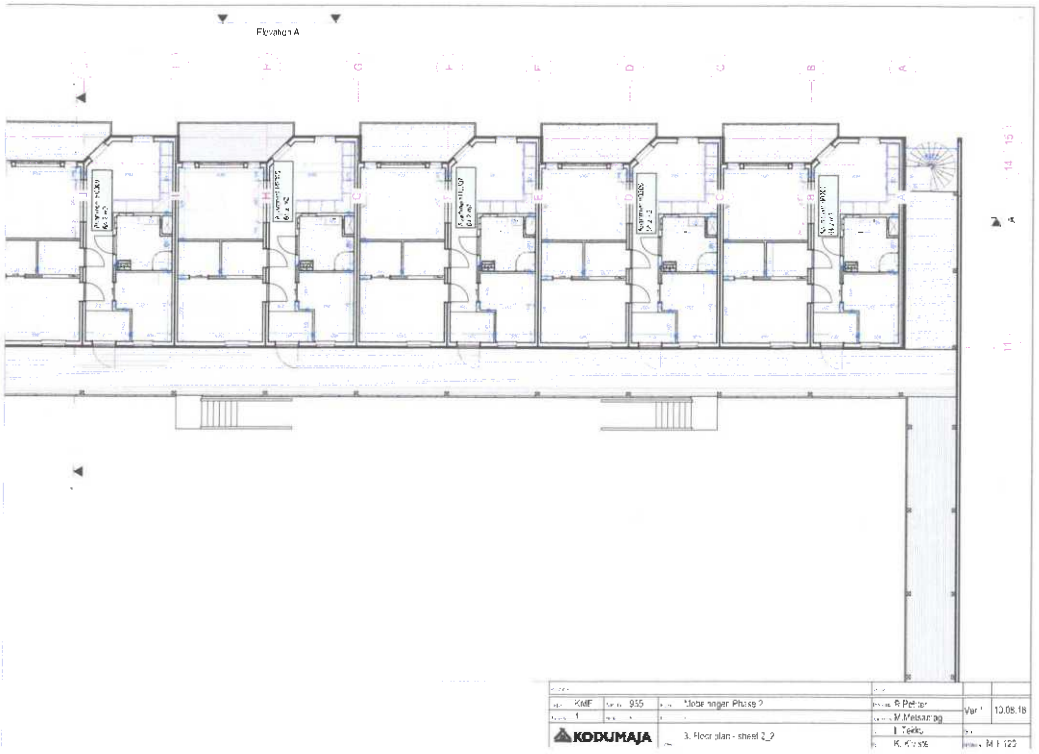
kjeldsberg

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER
Sameiet Byporten Harstad **2026**

Seksjon	Eierbrøk	Felleskostnader brøkfordelt	Felleskostnader enhetsfordelt	Driftskostnader	Abonnement kabel tv og internett	Fjernvarme	Leieinntekter parkering	SUM FELLESKOSTNADER
1	0	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	**kr -**
2	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
3	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
4	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
5	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
6	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
7	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
8	107	kr 1 855	kr 362	kr 2 217	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 431**
9	110	kr 1 907	kr 362	kr 2 269	kr 649	kr 465	kr 100	**kr 3 483**
10	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr -	**kr 1 936**
11	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
12	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
13	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 200	**kr 2 136**
14	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr -	**kr 1 936**
15	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
16	82	kr 1 422	kr 362	kr 1 784	kr -	kr 465	kr -	**kr 2 249**
17	115	kr 1 994	kr 362	kr 2 356	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 921**
18	119	kr 2 063	kr 362	kr 2 425	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 990**
19	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
20	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
21	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
22	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr -	**kr 1 936**
23	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 036**
24	64	kr 1 110	kr 362	kr 1 472	kr -	kr 465	kr -	**kr 1 936**
25	82	kr 1 422	kr 362	kr 1 784	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 349**
26	115	kr 1 994	kr 362	kr 2 356	kr -	kr 465	kr 100	**kr 2 921**
27	119	kr 2 063	kr 362	kr 2 425	kr -	kr 465	kr -	**kr 2 890**
Sum	2 259	kr 39 162	kr 9 419	kr 48 580	kr 5 192	kr 12 083	kr 2 100	kr 67 956
Årsbeløp		kr 469 943	kr 113 022	kr 582 965	kr 62 304	kr 145 000	kr 25 200	kr 815 469


2. Etasje
1 : 100
3. Etasje
1 : 100
Section 2
1 : 100
Møbelringen
Harstad
Plan 2 og 3
A110 C
1 : 100
19.02.2011
Kanstad
Finseth
No.
Description
Date


Elevation C
KODUMAJA
Møbelringen Phase 2
3. Floor plan - sheet 1_2
1 : 100



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

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

Eiendom/byggested:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
Skillevegen 17-19	52	393		

Tiltakshaver:

Kremmerhuset eiendom AS
Postboks 2169
9497 Harstad

Ansvarlig søker:

Prosjekt Konsult AS
Postboks 402
5501 Haugesund

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art :	**Forretningsbygg**
Journalnummer :	00/11161
Dato vedtak :	02.08.00
Saksnummer :	346/00
Dato sluttkontroll :	
Kontrollansvarlig :	Autronica Fire and Security AS, Tac control Systems AS, Mobilsveis AS, Fresvik Produkt AS, Sørli AS, Rognild AS, Rørteknikk AS, Ivarsson Tak AS

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

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

Merknader:

-
-
-
-
--
-
-

Saksbehandler: Ståle Fosli

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Harstad	14.01.02	Tronn Pedersen

Kopi sendt til:

Ansvarlig foretak:
Prosjekt Konsult AS
Bjørnar Bjøri

Adresse:
Postboks 402, 5501 Haugesund
Postboks 1092, 9490 Harstad

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Skilleveien 17	52/393		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
VIP Eiendom as Steinbakken 19 9414 Harstad	Fenes Holding Postboks 518 9485 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Påbygg/boliger
Saksnummer:	2009/1996
Dato vedtak:	25.09.2013
Delegert sak:	13/923
Dato sluttkontroll:	13.04.2015
Kontrollansvarlig:	Knut Helge Fenes

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

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

- Skjerming av areal mot Knorrebakken gjenstår. Avklares nærmere i omsøkt reguleringsendring. Må utføres i henhold til gjeldende planbestemmelse dersom reguleringsendringen ikke gjennomføres.
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Tronn Pedersen

Sted: Dato:

Harstad 17.06.2015 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Skilleveien 17	52/393		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
VIP Eiendom AS Steinbakken 19 9414 Harstad	KHF Byggeservice avd Kongshytta AS Postboks 19 9415 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	18 leiligheter
Saksnummer:	**2017/4373**
Dato vedtak:	24.10.2018
Delegert sak:	18/695
Dato sluttkontroll:	14.11.2019
Kontrollansvarlig:	Knut Helge Fenes

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

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Thomas Kirksæther

Sted: Dato:

Harstad 19.03.2020 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 393, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Skilleveien 17, gatenr 1257	**Grunnkrets:**	306	Stangnes syd
(fra bruksenhet)	9411 Harstad	**Valgkrets:**	15	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020302	Kanebogen
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.01.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	107/4 371
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 650,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/52/393	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/52/393/0/1	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/2	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/3	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/4	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/5	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/6	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/7	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/8	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/9	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/10	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/11	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/12	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/13	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/14	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/15	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/16	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/17	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/18	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/19	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/20	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/21	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/22	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/23	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/24	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/25	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/26	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/27	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/52/393	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/52/393/0/1	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/2	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/3	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/4	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/5	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/6	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/7	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/8	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/9	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/10	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/11	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/12	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/13	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/14	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/15	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/16	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/17	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/18	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/19	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/20	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/21	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/22	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/23	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/24	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/25	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/26	0,0
			Mottaker	5503/52/393/0/27	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.04.2026 08:19 – Sist oppdatert 10.04.2026 08:19
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Reseksjonering	Forretning:	04.02.2019	Etablert/Endret	5503/52/393	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019	Etablert/Endret	5503/52/393/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/20	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/21	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/22	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/23	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/24	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/25	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/26	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/27	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.01.2014	Etablert/Endret	5503/52/393	0,0
	Matrikkelført:	21.01.2014	Etablert/Endret	5503/52/393/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5503/52/393/0/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Kjøpesenter varehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skilleveien 17	H0203	Bolig	114,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.08.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 051,0	Igangset.till.:	07.08.2000
Energikilde:		BRA annet:	2 084,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	5 135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.01.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	26
Bygningsnr:	20239093			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			903,0	1 830,0	2 733,0				
H02	13		1 074,0	254,0	1 328,0				
H03	13		1 074,0		1 074,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjøpesenter varehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skilleveien 17	H0203	Bolig	12,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	96,0	Igangset.till.:	27.04.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr / løpenr:	20239093 / 2			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			48,0		48,0				
H03			48,0		48,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Sameiet Byporten Harstad	913419030

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601551155
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972417971	HARSTAD KOMMUNE	Postmottak, 9479 HARSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992928395	VIP EIENDOM AS		Steinbakken 19, 9414 HARSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1903	52	393

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1903	52	393	0	1	2863 / 3722	Næringseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	2	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	3	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	4	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	5	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	6	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	7	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	8	107 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	52	393	0	9	110 / 3722	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 69157 Tinglyst: 24.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS
Trude With Karlsen

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

21.01.2014 14.15

Side 1 av 1

INNKOMMET
10 JAN 2014
HARSTAD KOMMUNE

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr. 14/368
Saksbeh.. Enhet:
14 JAN. 2014
Ark.kode P 52/393
Ark.kode S ✓
Gnr/snr:

Returneres til
EiendomsMegler1 Nord-Norge
Oppgjør
9298 Tromsø

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1903	Harstad	52	393		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
992928395	VIP Eiendom AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	b	2863	b	13				25				37				49			
2	b	107	b	14				26				38				50			
3	b	107	b	15				27				39				51			
4	b	107	b	16				28				40				52			
5	b	107	b	17				29				41				53			
6	b	107	b	18				30				42				54			
7	b	107	b	19				31				43				55			
8	b	107	b	20				32				44				56			
9	b	110	b	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3722 = nevner: 3722

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tilleggsarealer i plan 1 viser ved nummerering hvilken seksjon de tilhører.

SignForm 05/2001

Dato 3/1-13 | Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS
Trude With Karlsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Harstad, 03.01.14,	OLE ANDREASEN VIDAR PAULSEN	

SF0217 Elektronisk utgave

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS
Trude With Karlsen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

MATRIKKELFØRT
Dato: 31/1-14
HARSTAD KOMMUNE

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
52	393	-	-	Harstad **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Harstad 21.01.14	Harstad Kommune Areal- og Byggesaksetaten 9479 Harstad

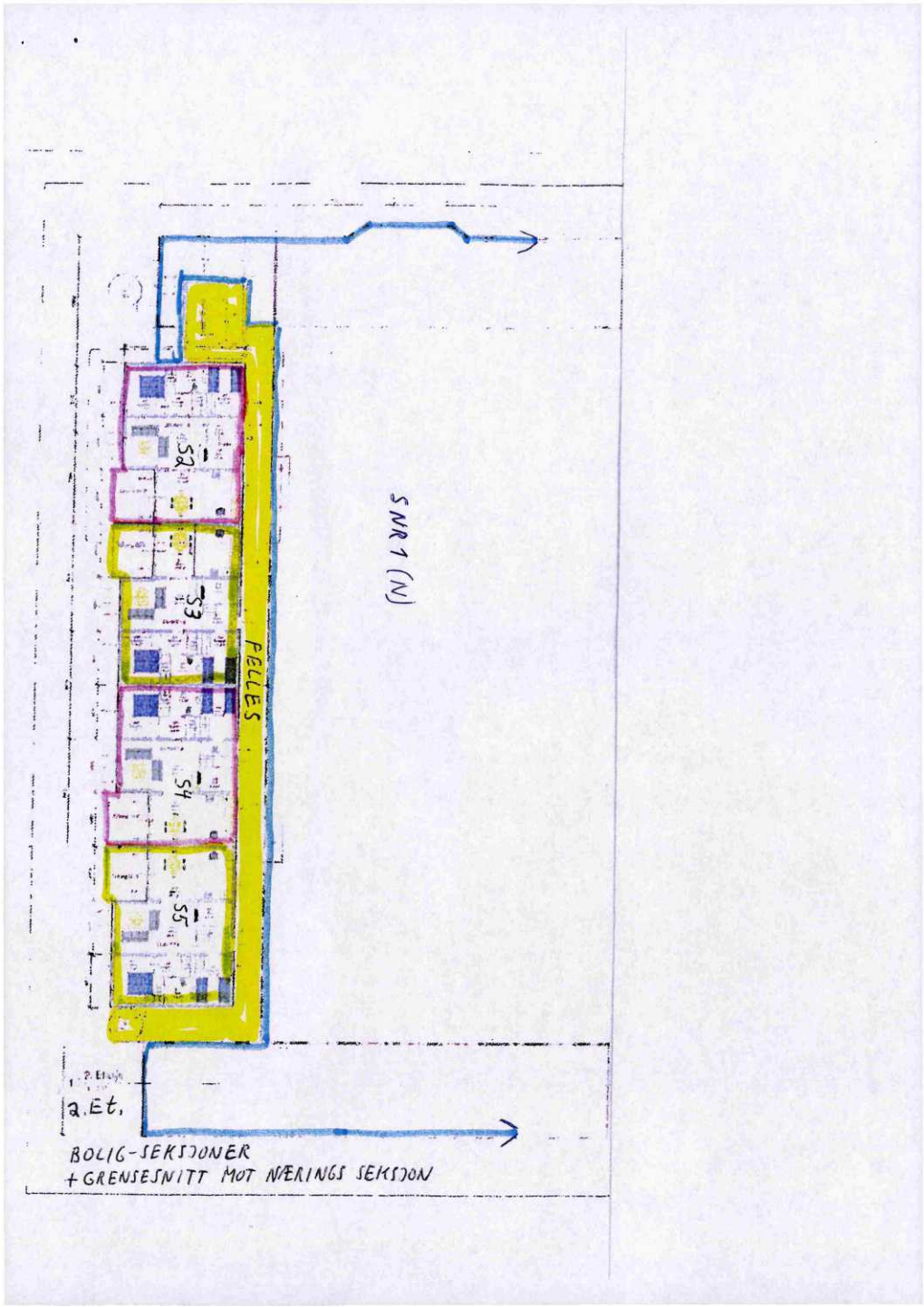
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS
Trude With Karlsen

Dato	Partenes underskrift
31/1-13	

SF0217 Elektronisk utgave



Løpenummer for forretning: 602491442
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
090754	JENSEN TORILL	H0201	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
221136	TRANE NORVALD MARIUS	H0204	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
310537	JACOBSEN KJELL ENEVOLD	H0303	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
210744	HANSSEN ELISA BEATE	H0304	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
230247	KARLSEN ARVID JOHAN	H0202	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
111147	JENSEN TOR JØRGEN	H0201	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
992928395	VIP EIENDOM AS		Steinbakken 19, 9414 HARSTAD
170446	TRANE LIV SYNNØVE V	H0204	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
020743	BALSWICK MARIT	H0303	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
060736	MADSEN MARTIN	H0203	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
151147	KNUTSEN PÅL	H0302	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
230451	KNUTSEN UNN LISBETH	H0302	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
090735	MADSEN AUD J OLIVIA SALEN	H0203	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
090648	KARLSEN TURID ANNIE	H0202	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
120448	HANDEGÅRD GUNNAR	H0301	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
241043	HANSSEN ALF INGMAR	H0304	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD
240148	HANDEGÅRD VIGDIS MARIE	H0301	SKILLEVEIEN 17, 9411 HARSTAD

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1903	52	393

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 168171 Tinglyst: 08.02.2019
STATENS KARTVERK

04.02.2019 13.55

Side 1 av 1

KOPI

MOTTATT
Harstad kommune
14 JAN 2019

Søknad om reseksjonering

SAKSNR: 19/249-2

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Harstad	% Postmottak, postboks 1000, 9479 HARSTAD	Jonny Jensen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Codex Advokat Tromsø AS v/ Advokat Stefan S. Amlie	989 527 312	913 419 030	93607358
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 447	9255	Tromsø	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1903	Harstad	52	393	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se eget ark med oversikt over hjemmelshavere m/ samtykke fra dem.	

Advokat MNA
Stefan S. Amlie
Codex Advokat Tromsø AS
Pb. 447 - 9255 Tromsø
stefan.amlie@codex.no
936 07 358

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	2112	B
10	B	64	
11	B	64	
12	B	64	
13	B	64	
14	B	64	
15	B	64	
16	B	82	
17	B	115	
18	B	119	
		Nevner = Se siste side	

Rett kopi bekreftes: 8/1-19
Codex Advokat Tromsø AS
Sign.

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-19	Advokat MNA Stefan S. Amlie Codex Advokat Tromsø AS Pb. 447 - 9255 Tromsø stefan.amlie@codex.no 936 07 358

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se eget ark med redegjørelse over reseksjoneringen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-19	Advokat MNA Stefan S. Amlie Codex Advokat Tromsø AS Pb. 447 - 9255 Tromsø stefan.amlie@codex.no 936 07 358

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Styreleder	Harstad, 13.10.18		GUNNAR HANDEGÅRD
Styremedlem	Harstad, 31.10.18		VIDAR PAULSEN
Styremedlem	Harstad, 31.10.18		TOR JØRGEN JENSEN

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-19	Advokat MNA Stefan S. Amlie Codex Advokat Tromsø AS Pb. 447 - 9255 Tromsø stefan.amlie@codex.no 936 07 358

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Harstad, 13.10.18		GUNNAR HANDEGÅRD
Harstad, 31.10.18		VIDAR PAULSEN
Harstad, 31.10.18		TOR JØRGEN JENSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1903	Harstad	52	393	–	–

Dato	Underskrift	Stempel
1/2-19	Jan-Inge Hakøi	Harstad Kommune Areal- og Byggesakstjenesten 9479 Harstad

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-19	Advokat MNA Stefan S. Amlie Codex Advokat Tromsø AS Pb. 447 - 9255 Tromsø stefan.amlie@codex.no 936 07 358

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
19	B	64	
20	B	64	
21	B	64	
22	B	64	
23	B	64	
24	B	64	
25	B	82	
26	B	115	
27	B	119	
		Nevner = 4371	

Dato 8/1-19 | Innsenderens underskrift

Advokat MNA
Stefan S. Amlie
Codex Advokat Tromsø AS
Pb. 447 - 9255 Tromsø
stefan.amlie@codex.no
936 07 358

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/168171/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 12:34

KOPI

Nærmere redegjørelse om reseksjonering av grunneiendom – 52/393 i Harstad

Søknaden gjelder eiendommen gnr. 52, bnr. 393 i Harstad kommune. Eiendommen ble tinglyst seksjonert 24.01.14, dagboknummer 2014/69157-1/200, seksjoneringsdokumenter vedlagt i bilag 3.

Eiendommen består etter denne seksjoneringen av ni seksjoner, hvorav en næringsseksjon og åtte boligseksjoner (selveierleiligheter). Næringsseksjonen ligger i første etasje, mens boligseksjonene er oppført i to etasjer over næringsseksjonen langs sørsiden av bygget. Sameiet har org. nr. 913 419 030.

Utbygger, VIP Eiendom AS, org. nr. 992 928 395, har på bakgrunn av avtale med samtlige seksjonseiere søkt om og fått godkjent utbygging av 18 nye boligseksjoner, jf. kommunens godkjennelse av rammetillatelse og igangsettelse, saksref. 2017/4373. Disse nye boligseksjonene oppføres på vest- og nordsiden av byggets andre og tredje etasje, slik at boligseksjonene i sameiet utgjør en hestesko i to etasjer over næringsseksjonen.

I korte trekk forblir samtlige eksisterende seksjoner uberørt av reseksjoneringen, foruten at nevneren på sameiebrøken endres. Dette med unntak av seksjon 1, næringsseksjonen, som får en redusering i sameiebrøken som følge av at det er avgitt areal til parkeringsanlegg, samt til seksjonene i vest. Næringsseksjonen får også flere boder som tilleggsareal enn tidligere. I tillegg endres fellesarealet ved at det bl.a. oppstår mer fellesareal i forbindelse med utbyggingen av andre og tredje etasje, samt at det blir etablert et parkeringsanlegg med boder øst på eiendommen i første etasje. Se bilag 4 for nytt situasjonskart og nye plantegninger av eiendommen.

De 18 nye boligseksjonene skal organiseres som et borettslag. Det er som følge av dette, samt etableringen av parkeringsanlegget, gjort vesentlige endringer i vedtektene, herunder i forbindelse med organiseringen av sameiet. De nye vedtektene anses ikke å være et formelt krav for reseksjoneringssøknaden, men oversendes likevel søknaden til kommunens orientering, se bilag 7. Sist i dette bilaget ligger også borettslagets vedtekter til orientering.

Avtalen mellom VIP Eiendom og dagens seksjonseiere ble tinglyst på samtlige eierseksjoner 06.10.17, dagboknummer 2017/1101077-1/200. Det er likevel for enkelthetens skyld innhentet erklæring der samtlige seksjonseiere samtykker til reseksjoneringen, se bilag 8. Styret i sameiet har for øvrig signert selve seksjoneringssøknaden. Protokoll fra årsmøte der det samtykkes til reseksjoneringen og de nye vedtektene vedtas er også vedlagt, se bilag 6.

Samtykke fra panthavere og uradighetshavere i de eksisterende seksjonene er også vedlagt søknaden, se bilag 7. Firmaattester som viser signaturretten til Sameiet Byporten Harstad og VIP Eiendom finnes i bilag 8.

På vegne av utbygger og hjemmelshavere søkes det herved om å få reseksjonert eiendommen slik det fremkommer i denne søknaden. Det understrekes at **saken haster og det bes om at kommunen prioriterer redeksjoneringen**. Dette som følge av at de nye boligseksjonene er planlagt overtatt i desember i år.

Dersom det er spørsmål i sakens anledning kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Codex Advokat Tromsø AS

Stefan S. Amlie
Advokat MNA
Direkte innvalg: 93607358
stefan.amlie@codex.no

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN		DELEGERT SAK:	
Saksbeh:	Tommy Jenssen	Saksnr:	2019/249
Dato	29.01.2019	Arkiv:	52/393
Avgj. av:	Enhetsleder		

SØKNAD OM RESEKSJONERING

Viser til søknad registrert innkommet 14.17.2019, angående reseksjonering av eiendom gnr. 52 bnr. 393, Skilleveien 17 i Harstad kommune.

Saken har vært til behandling hos areal og byggesakstjenesten. Faktura for reseksjonering og tinglysning er registrert betalt 24.01.19

Ved forrige seksjonering tinglyst i 2013 var det en næringsseksjon (seksjon nr. 1) og 8 bolig seksjoner (seksjon nr. 2,3,4,5,6,7,8 og 9). Sum nevner var da 3722.

Reseksjoneringen innebærer at det etableres 18 nye boligseksjoner, seksjon nr. 10 til 27. 27. Nye boligseksjoner oppføres på vest og nordsiden av byggets andre og tredje etasje, slik at boligseksjonene i sameiet utgjør en hestesko i to etasjer over næringsseksjonen.

Ombyggingа er godkjent ved byggesak med rammetillatelse gitt 20.10.2017 og igangsettelsestillatelse gitt 24.10.2018 i sak nr. 2017/4373, delegert sak 18/695.

Det er i byggesak 2017/4373 avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til de 26 bolig seksjonene som nå etableres. Parkeringsareal framkommer i situasjonskart fra byggesaken.

Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på framkommer av følgeskriv fra innsender Codex advokat Tromsø AS ved advokat Stefan S. Amlie.

Samtykke til reseksjoneringen fra samtlige seksjonseiere er innhentet. Styret i seksjonssameiet har signert søknaden i punkt 11 (underskrift søknad) og punkt 12 (Styrets erklæring/samtykke).

Vedlegg fra ekstraordinært årsmøtet sameiet Byporten 17.12.2018 er også lagt ved søknad om reseksjonering

Samtlige panthavere har sendt inn skriftlig samtykke til reseksjoneringen.

Som det framkommer i følgeskrivet vil sameiebrøk – teller på seksjon nr. 2,3,4,5,6,7,8 og 9 være uforandret. Sum nevner øker siden fellesareal i 2. og 3. etasje øker. Ekstra boder tilføres bolig seksjoner i 1. etasje samtidig som seksjon 1 tilføres nye boder mot øst i samme etasje.

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

Vedtak:

1. Søknaden fra styret i sameiet Byporten om reseksjonering av Gnr. 52 Bnr. 393 innlevert av Codex advokat Tromsø AS ved advokat Stefan S. Amlie innvilges.

2. Ved reseksjoneringen etableres 18 nye boligseksjoner, fra og med seksjon nr. 10 til og med seksjon nr. 27.

3. Sum nevner i seksjonssameiet på eierbrøken endres som følge av ombygd nye fellesareal i 2. og 3. etasje samt nye boder i 1. etasje på øst siden av bygget.

4. Seksjon nr. 1 – næringsseksjon får redusert brøk som følge av at boligseksjoner får endret areal fra næring til bolig mot vest. I tillegg avgis areal fra næring til parkering for bolig seksjoner i 1. etasje mot øst.

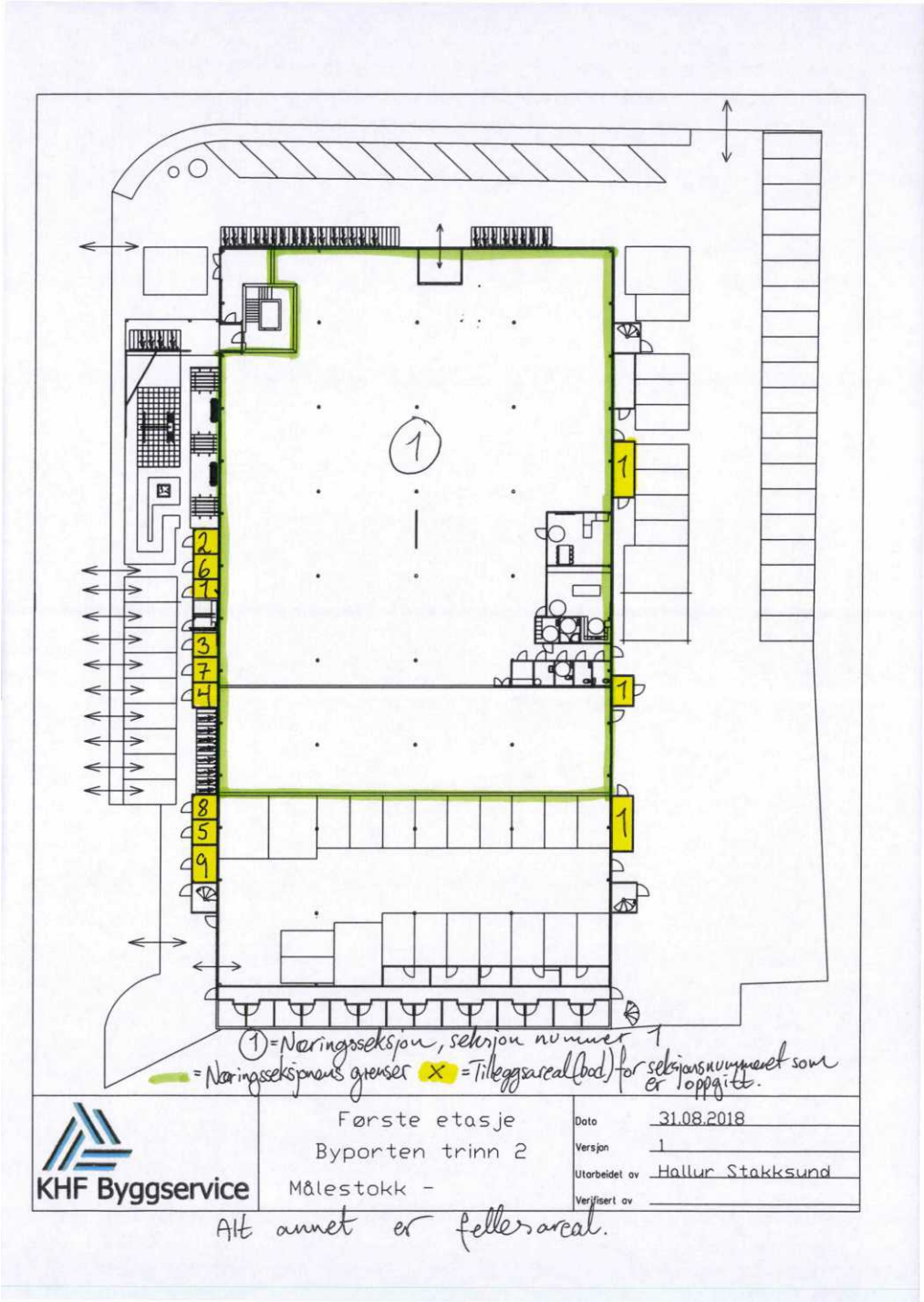
5. Dette enkeltvedtaket kan påklages med hjemmel i eierseksjonsloven § 10. Klagen stilles til Kommunal og moderniseringsdepartementet, men sendes til Harstad kommune. Klagefrist er 3 uker. Viser for øvrig til forvaltningsloven regler om klage på enkeltvedtak.

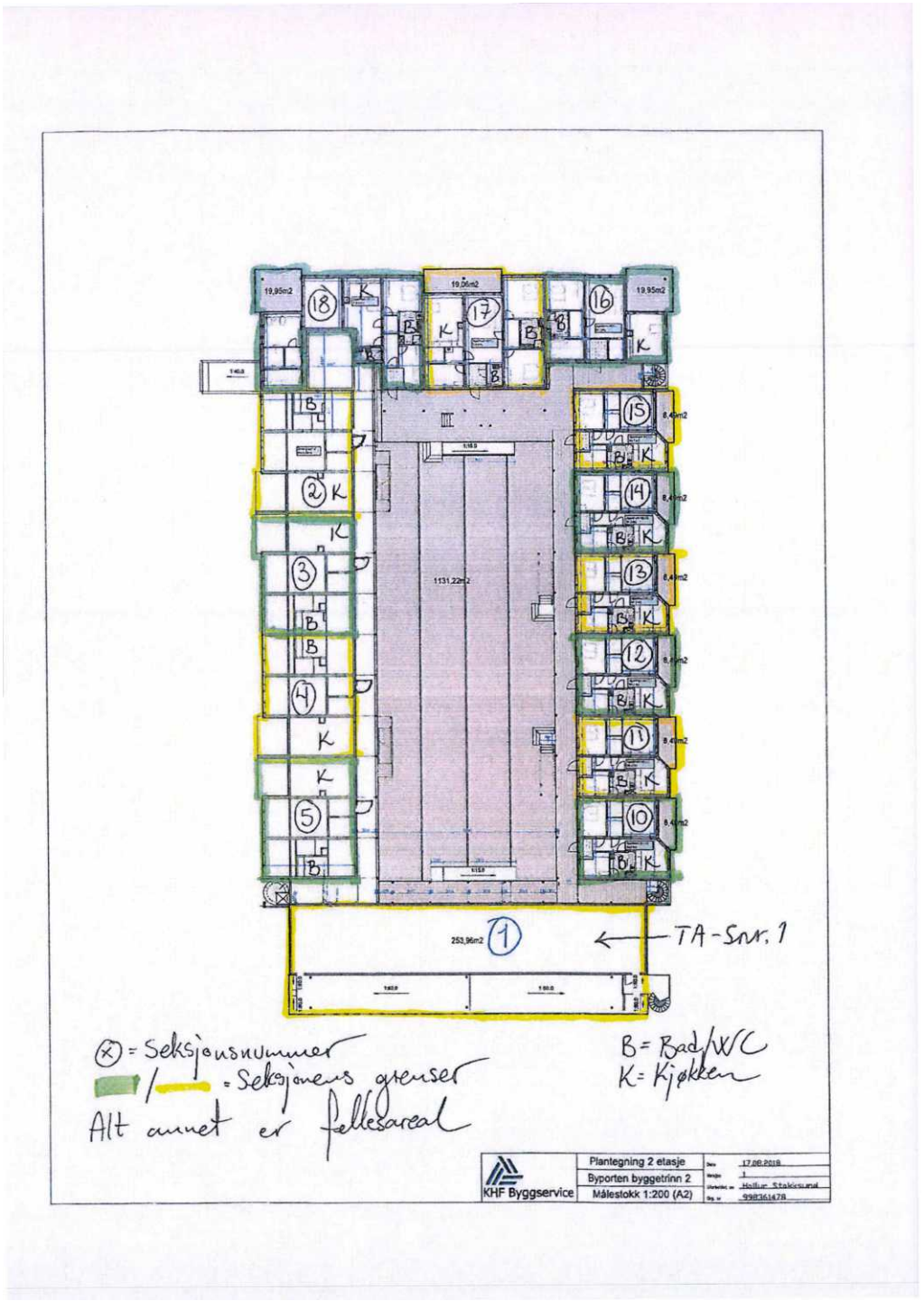
Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Tommy Jenssen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Utskrift til:
SAMEIET BYPORTEN HARSTAD Skilleveien 17 9411 HARSTAD
CODEX ADVOKAT TROMSØ AS Postboks 447 9255 TROMSØ

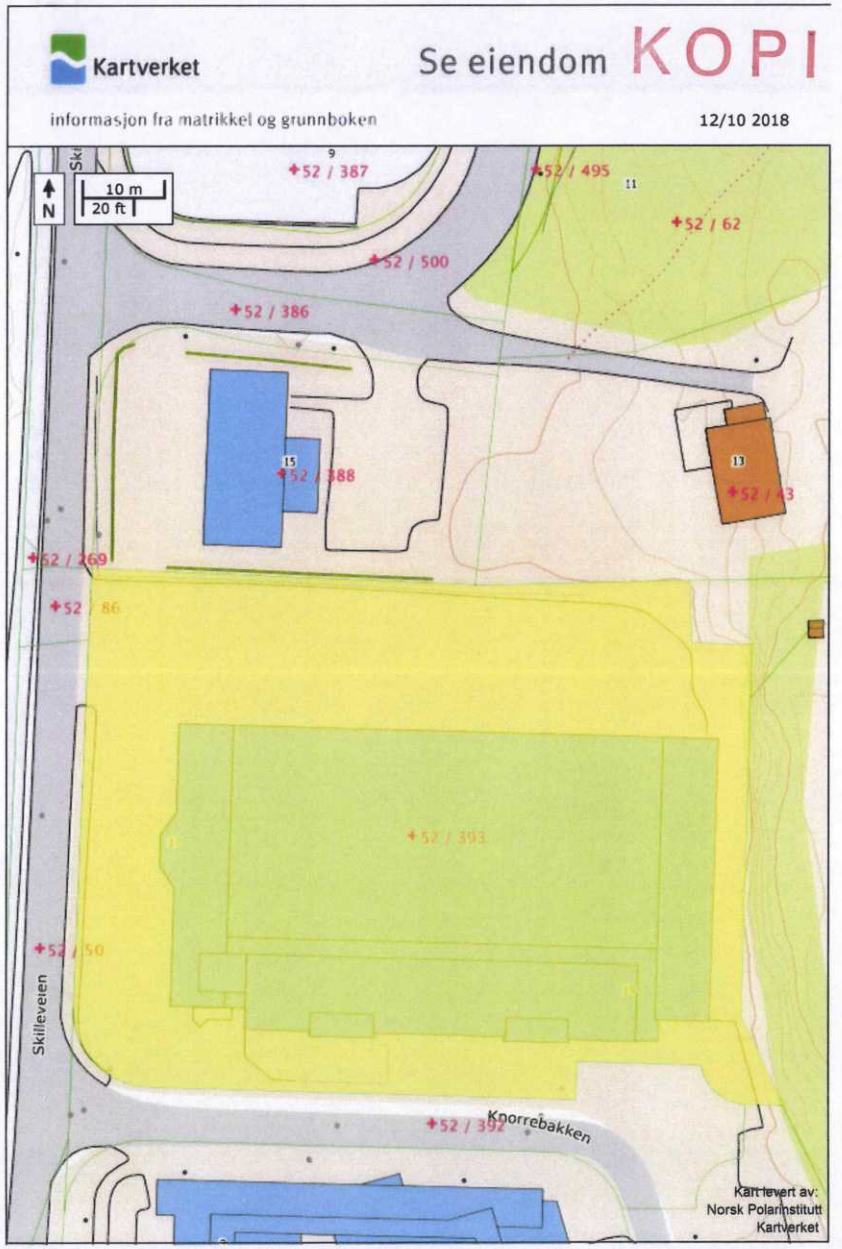

1
2
6
3
7
4
8
5
9
1=Næringsseksjon, seksjon nummer 1
= Næringsseksjonens grenser
X = Tilleggsareal (bod) for seksjonsnummeret som er oppgitt.
KHF Byggservice
Første etasje
Byporten trinn 2
Målestokk -
Dato 31.08.2018
Versjon 1
Utarbeidet av Hallur Stakksund
Verifisert av
Alt annet er fellesareal.


TA-Snr. 1
X = Seksjonsnummer
= Seksjonens grenser
Alt annet er fellesareal
B = Bad/WC
K = Kjøkken
KHF Byggservice
Plantegning 2 etasje
Byporten byggetrinn 2
Målestokk 1:200 (A2)



Utskrift

Page 1 of 1



KOPI

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING OG FULLMAKT

Undertegnede, alle seksjonseiere i eiendom gnr. 52 bnr. 393 i Harstad kommune, er som følger,

Eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 1 i Harstad kommune:

[redacted]

+GYLDIGHET
Rett kopi bekreftes: 8/11-19
Codex Advokat Tromsø AS
Sign:

Advokat MNA
Stefan S. Amlie
Codex Advokat Tromsø AS
Pb. 447 - 9255 Tromsø
stefan.amlie@codex.no
936 07 358

1/2)

, og vi **bekrefter herved at vi samtykker til den planlagte reseksjoneringen** av eiendom gnr. 52 bnr. 393, slik det fremkommer i søknaden fra Codex Advokat Tromsø AS v/ adv. Stefan Amlie.

Vi **gir også Vidar Paulsen, fn [redacted] fullmakt til å opptre og signere på våre vegne** i alle forhold i tilknytning til reseksjoneringen. Fullmakten har ingen begrensninger og kan benyttes til å foreta alle tenkelige disposisjoner vedrørende reseksjoneringen, samt alle tenkelige disposisjoner knyttet til de nye seksjonene som blir opprettet på eiendom gnr. 52 bnr. 393 i Harstad kommune gjennom reseksjoneringen, herunder, men ikke begrenset til, eiendomsoverdragelse av de nye seksjonene som blir opprettet, sletting og tinglysing av rettigheter på de nye seksjonene som blir opprettet.

Fullmakten innebærer følgelig også at fullmektig Paulsen kan signere på våre vegne i alle sammenhenger i tilknytning til de nye eiendommene som blir opprettet gjennom reseksjoneringen, herunder, men ikke begrenset til, å signere på skjøter, pantedokumenter og avtaler om rettigheter som skal tinglyses eller slettes på eiendommene.

Fullmektig Paulsen kan også bruke denne fullmakten også til å gi seg selv eller de selskaper han eier eller styrer en eiendom eller rettighet eller annen fordel i de eiendommene som blir opprettet gjennom reseksjoneringen.

Dette **samtykket til reseksjoneringen og denne fullmakten til Vidar Paulsen skal også anses å være gitt av styret i Sameiet Byporten Harstad**, org. nr. 913 419 030, jf. at styremedlemmene i sameiet signerer både som hjemmelshaver og styremedlem.

Vi gir også fullmakt til Codex Advokat Tromsø AS v/ adv. Stefan S. Amlie til å innhente samtykker til reseksjoneringen fra panthavere og rettighetshavere i våre eierseksjoner.

Fullmakten gjelder til vi har gitt Vidar Paulsen og Codex Advokat Tromsø AS v/ Stefan Amlie skriftlig tilbakemelding om at fullmakten er trukket tilbake. Fullmakten faller i alle tilfelle automatisk bort 31.12.19.

Signaturer

Sted: Dato:

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 2 i Harstad kommune:

Tor Jørgen Jensen — Jensen Torill Jensen
Signerer også som styremedlem i Sameiet Byporten Harstad

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 3 i Harstad kommune:

Arvid Johan Karlsen — Turid Annie Karslen

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 4 i Harstad kommune:

Aud Jensine Olivia Salen — Martin Madsen

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 5 i Harstad kommune:

Liv Synnøve Vindenes Trane — Norvald Marius Trane

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 6 i Harstad kommune:

Gunnar Handegård — Vigdis Marie Handegård

Signerer også som styreleder i Sameiet Byporten Harstad

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 7 i Harstad kommune:

Pål Knutsen — Unn Lisbeth Knudsen

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 8 i Harstad kommune:

Marit Balswick — Kjell Enevold Jacobsen

Hjemmelshavere, eiendom gnr. 52 bnr. 393 snr. 9 i Harstad kommune:

Alf Ingmar Hanssen — Elisa Beate Hanssen

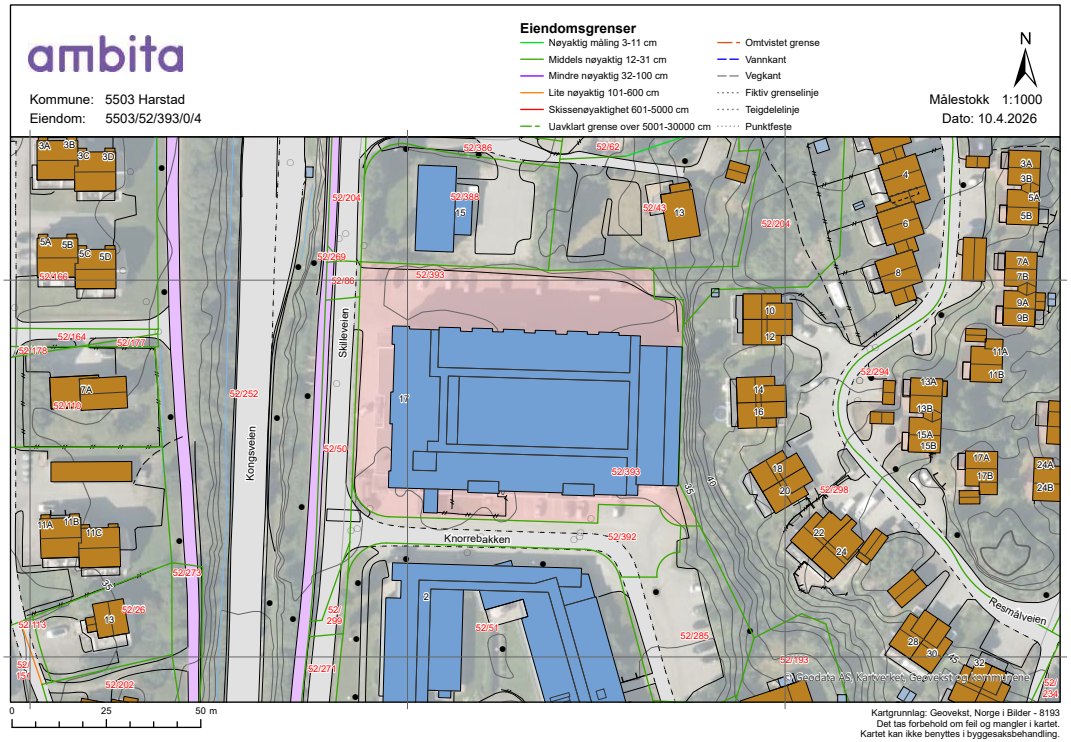
På vegne av VIP Eiendom AS, org. nr. 992 928 393, hjemmelshaver til gnr. 52 bnr. 393 snr. 1 i Harstad kommune:

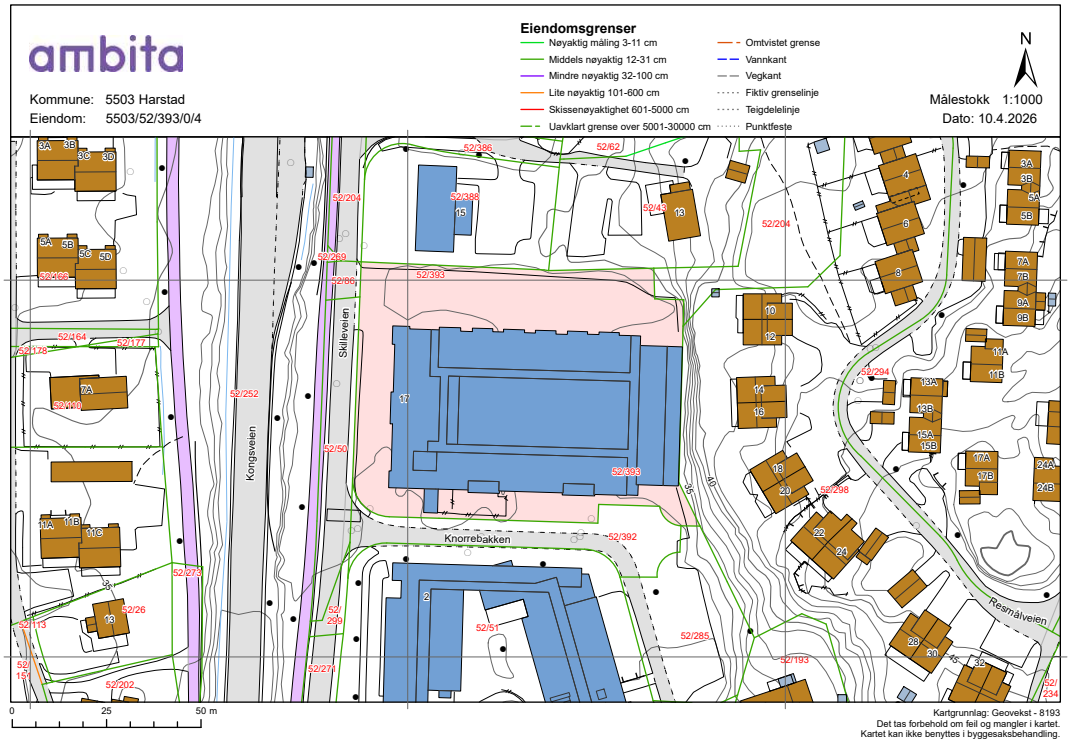
Ole Tom Andreassen, styreleder — Vidar Paulsen, daglig leder og styremedlem

Signerer også som styremedlem i Sameiet Byporten Harstad

***

3 av 3





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

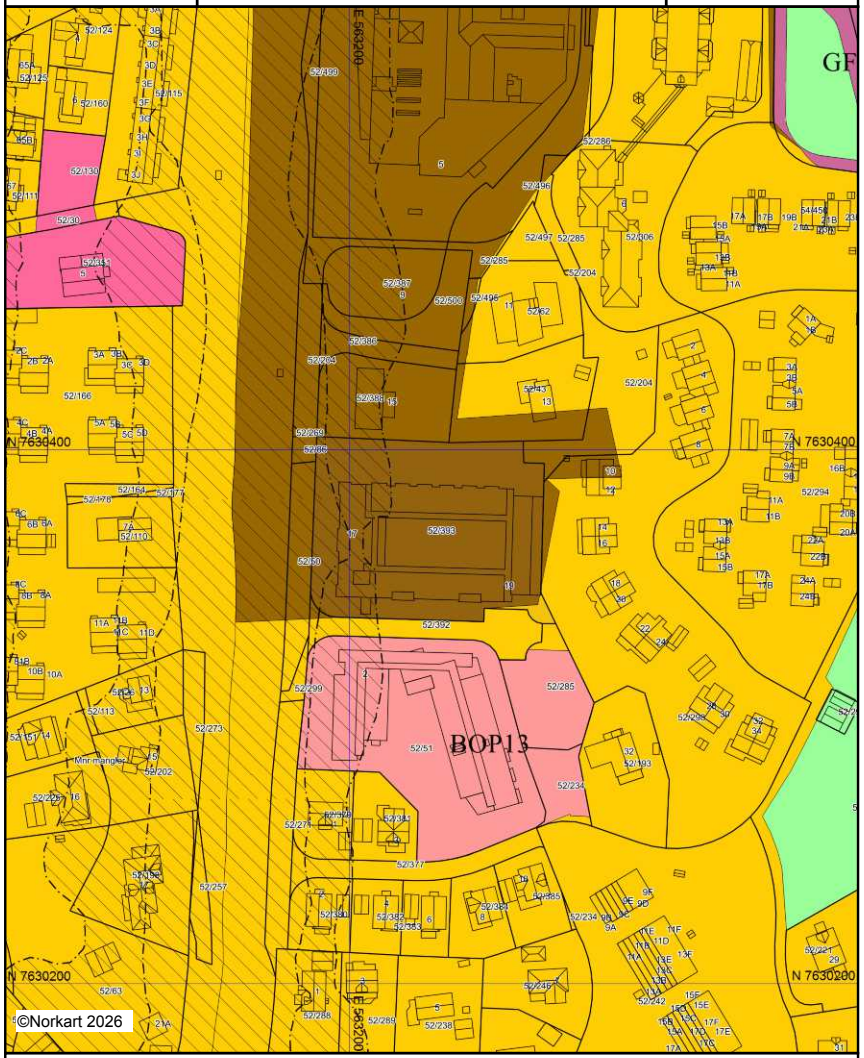
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/393/0/4
Adresse: Skilleveien 17
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

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

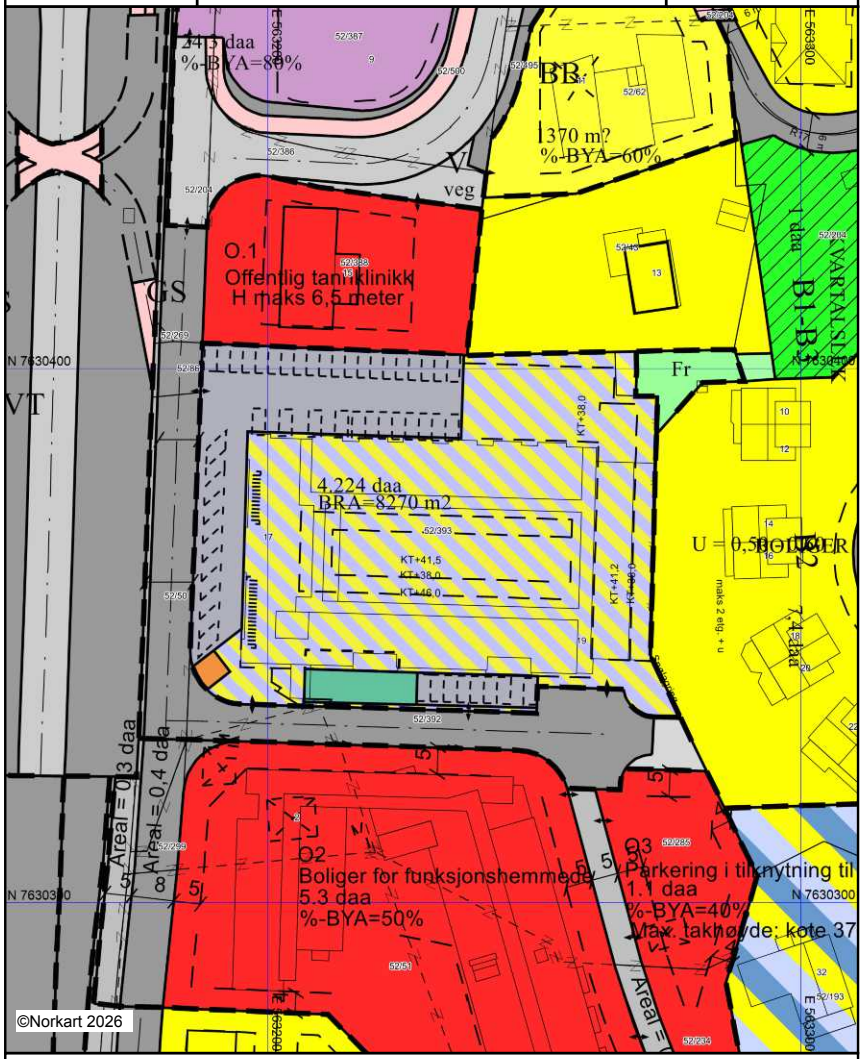
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/393/0/4
Adresse: Skilleveien 17
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Grav- og urnelund

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøpesenter
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turdrag
- Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Reguleringsplanområde
- 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
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Sikringsgjerde
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SKILLEVEIEN 17

Nabolaget Kanebogen - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanebogen rv. 83		**2 min**
Totalt 10 ulike linjer		0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**38 min**

SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.)		**9 min**
253 elever, 16 klasser		0.7 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)		**19 min**
51 elever, 4 klasser		1.7 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**6 min**
323 elever, 17 klasser		2.7 km
Stangnes skole (8-10 kl.)		**17 min**
71 elever, 6 klasser		1.5 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)		**6 min**
319 elever, 26 klasser		2.7 km
Stangnes Rå videregående skole		**17 min**
600 elever, 40 klasser		1.5 km
Heggen videregående skole		**8 min**
480 elever, 18 klasser		3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Kanebogen	**2 min**
Recharge St1 Åsby	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

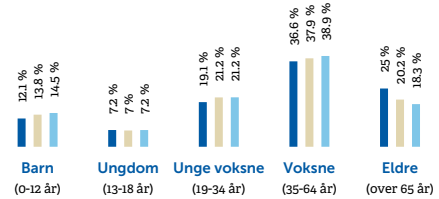
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kanebogen	1 880	1 006
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanebo naturbarnehage (1-5 år)		**5 min**
45 barn		0.4 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5...		**10 min**
108 barn		0.8 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...		**12 min**
119 barn		1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanebogen		**3 min**
Post i butikk, PostNord		0.3 km
Kiwi Gangsås		**9 min**
PostNord		0.8 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

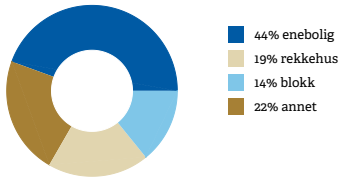
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Kanebogen skole		**5 min**
Aktivitetshall, ballspill		0.4 km
Kanebogen barnehage løkkebane		**7 min**
Ballspill		0.5 km
Feel24 Seljestad		**20 min**
InterPadel Harstad		**20 min**

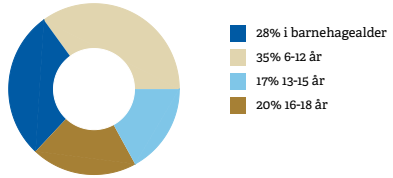
BOLIGMASSE



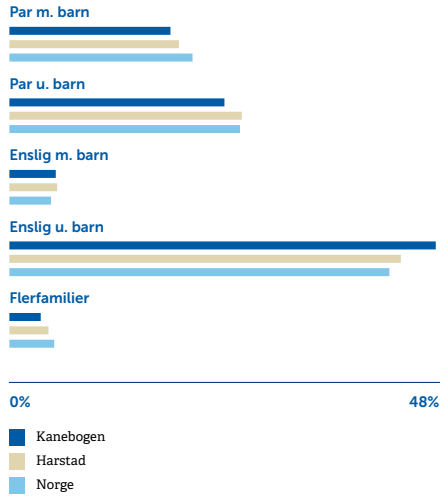
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**3 min**
Vitusapotek Kanebogen	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

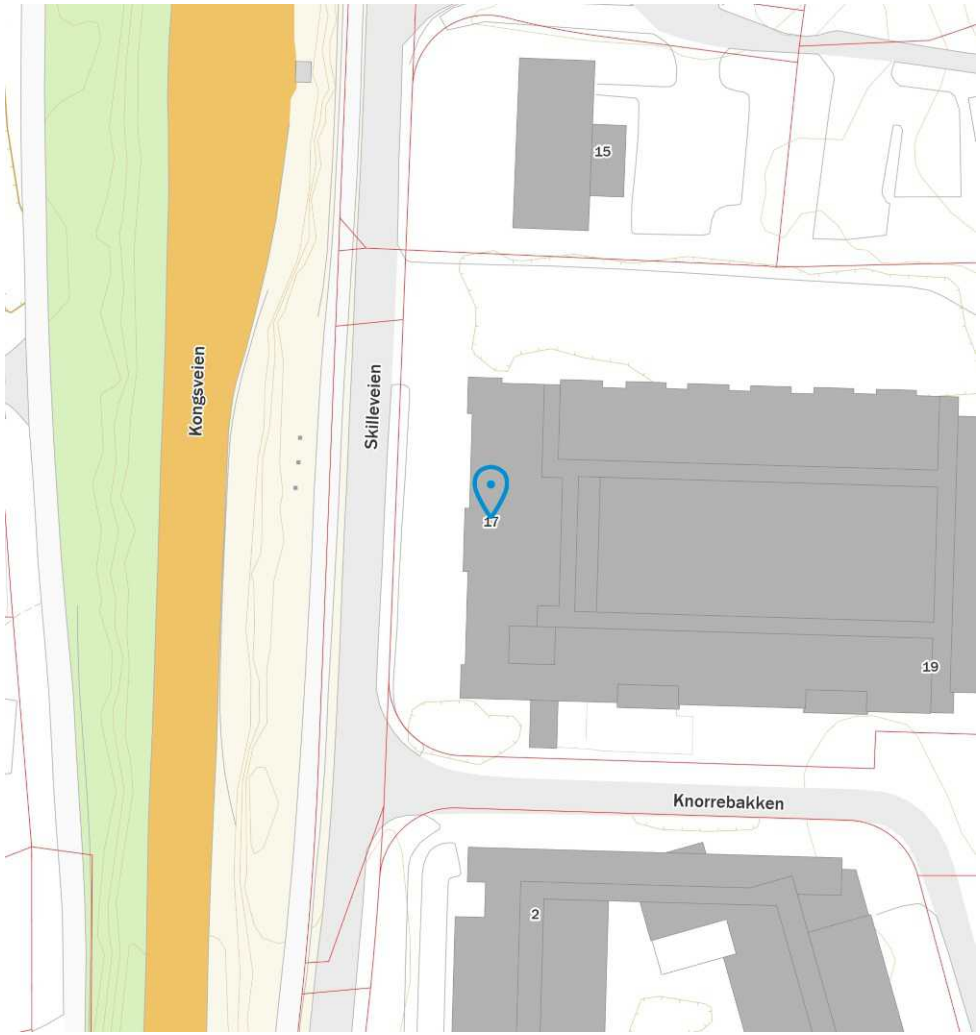


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260094 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Skilleveien 17, 9411 Harstad.
Gnr. 52, Bnr. 393, Snr. 4, 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: 3260094
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.04.2026

EiendomsMegler 1

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no