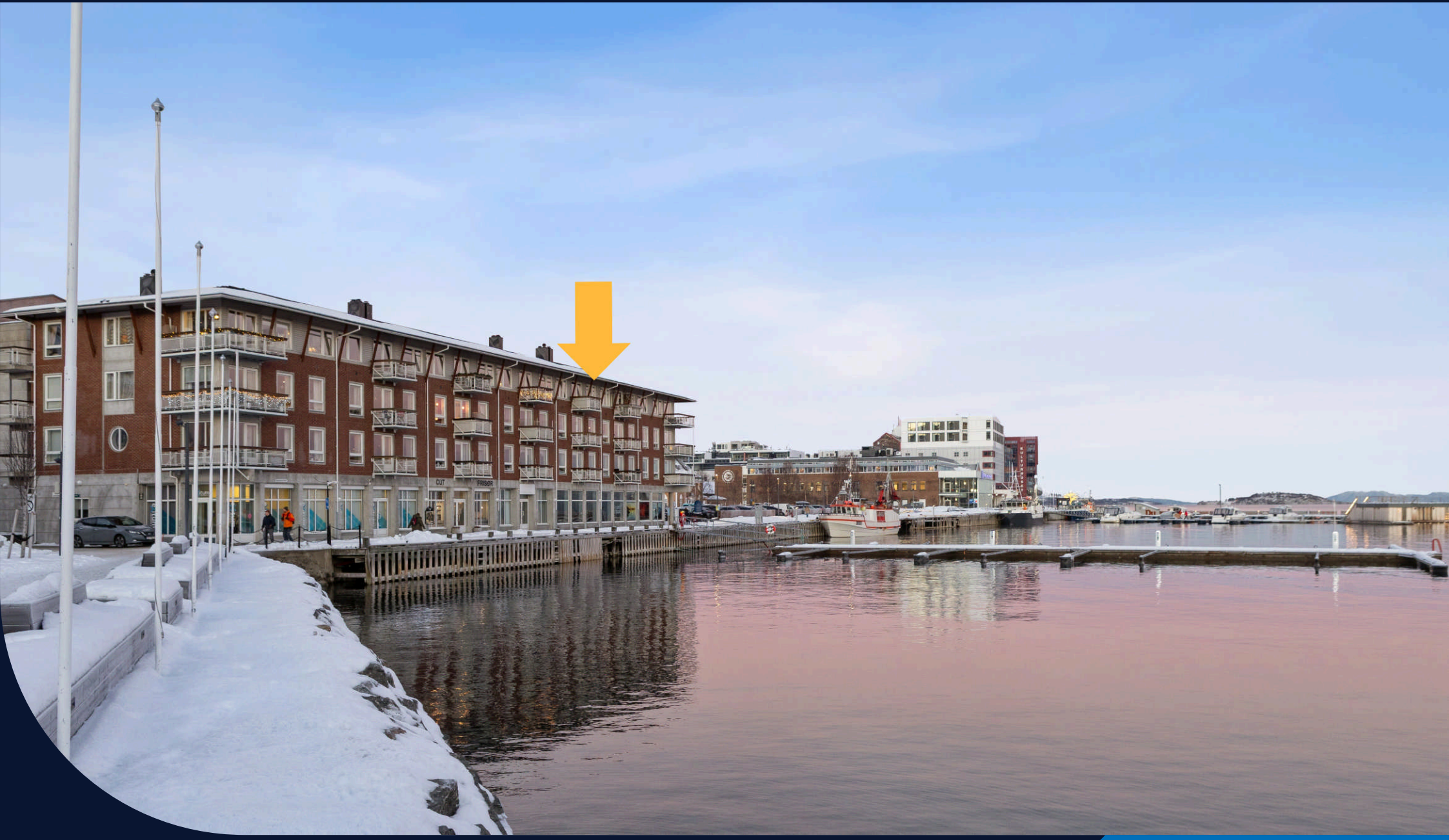


Velkommen til

Havnepromenaden 47, 9405 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havnepromenaden 47
9405 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 617 340,-
Andel fellesgjeld	kr	150 361,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 767 701,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 854,-

BRA/BRA-i	92 / 87 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1995

Energimerke D

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å ønsker velkommen til Havnepromenaden 47
Drømmer du om å bo lettvint og sentralt i Harstad, og ikke måtte tenke på snømåking og plenklipping?
Her kommer det nå en selveierleilighet øverst i leilighetsbygget i Havnepromenaden til salgs.

Her parkerer du selvfølgelig bilen under tak og tar heis eller trapp opp i bygget hvor leiligheten ligger i øverste etasje.

Leiligheten gir deg et fint utgangspunkt til å tilpasse etter egen smak - enten du vil gjøre små eller større justeringer.

Den inneholder entré/gang med garderobe, stue, kjøkken, bad/vask, 2 soverom og bod. Det er utgang til balkong i fra stua og en ekstra bod i 1. etasje

Fordelen ved å bo her er at du praktisk talt`"bor" på Harstads kaipromenade, og opplever det enkle i at alt er nært. Gangavstand både til Kulturhuset og Torget i hver sin retning, samt alt Harstad sentrum har å by på
Meld deg på visning, og kom og se selv om dette er ditt nye hjem!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havnepromenaden 47, 9405 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 504, Snr. 29, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 650 361,-
Prisantydning	kr	4 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	150 361,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 617 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 767 701,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 779 201,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 116 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 117 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 609,- pr. år 2026
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, innboforsikring, tele/data, kabel-TV, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 854,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, brøyting, heis og diverse felles 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.

Vi har ikke mottat fordeling av felleskostnaden i fra forretningsfører

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 4 755 729,- pr 31-12-2025

Renter og avdrag
Långiver: DNB
Lånesum: 5 000 000
Utbetalt dato: 07.09.2023
Når er lånet nedbetalt: 01.09.2043
Avdrag betales fra: 01.12.2023
Rentesats: 7,2%
Flytende rente

Info om sameiet:
Budsjett for 2026: kr 17 308 i overskudd
Årsresultat for 2025: kr 107 551i overskudd

Forretningsfører
Tøco AS, org.nr. 946037230
Havnegata 4 A, 9404 Harstad
post@toco.as tlf. 91141316

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: 87 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 3 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

Parkering
I bakgård av bygningen er det etablert carport der seksjonseier vil disponere en oppmerket parkeringsplass.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
31/1000

Sameiets eiendom
Gnr. 61, Bnr. 504, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 910 m².

Andel i realsameie:
MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5503 GNR: 61 BNR: 505
IDEELL: 310/10000
Det er carport og fellesbakgård

MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5503 GNR: 61 BNR: 506
IDEELL: 26/1550
Felles vei til bygningen

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt i sameiet.
Tomten ligger i flatt opparbeidet terreng, hvor tomteområde består hovedsaklig av asfalterte arealer for trafikk, fotgjengere og parkering.

I bakgård av bygningen er det etablert carport der seksjonseier vil disponere en oppmerket parkeringsplass.

Adkomst til leiligheten er via heis eller trapp fra gateplan.

Byggeår
1995 for bygning og 1996 for carport ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:

4. etasje
BRA-i 87 m²: Yttergang/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom, 2 soverom og bod
BRA-e 0 m²:

1. etasje
BRA-i 0 m²:
BRA-e 5 m²: Bod

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

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

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

Standard
Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra byggeår med innredning som har lyse, malte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål med keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk. Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen. Ventilator fastmontert i overskap med avtrekk via sentralavtrekk på loft.
Bad:
Bad/vaskerom fra byggeår 1995.
Overflate vegg: Malte bygningsplater og våtromsplater i dusjsone
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende
servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for
vaskemaskin/tørketrommel.

Innvendige overflater:
Overflate gulv: Parkett, vinylbelegg på soverom.
Overflate vegg: Malte bygningsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Innvendige overflater er i all hovedsak fra byggeåret.

Leiligheten har malte tredører innvendig fra byggeår.

Vannledninger:
Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran befinner seg i bod.
Det er montert lekkasjesikring (Aqua-stopp) på gulv.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu og våtrommet har ventilasjon fra sentralavtrekk. Dette styres fra ventilator på kjøkken.

Varmtvannstank:
VV-bereder er på 194 liter og er montert ny i 2021.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget har ca. 6 fordelingskurser med automatsikringer.
32 ampere hovedsikringer.

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

TG2 - Innvendig:

Innvendige overflater:
Parkettgulv i leiligheten er stedvis noe slitt i overflaten.

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.
Det ble registrert et nivåavvik på ca. 2 cm i gang.
Noe mindre skjevheter i gulv også i stue.

Overflater vegger og himling på bad/vaskerom:
Det er uegnede materialer i våtsoner.
Deler av det som regnes som våtsone på vegg har ikke våtromsplater.
Dette gjelder delvis uten for dusjhjørnet og område ved vask.

Overflater gulv på bad/vaskerom:
Det er registrert lokalt fall rundt sluk inne i dusjhjørne.
Fallforhold på øvrige deler av gulvet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser i forhold til lekkasjevann (1:100). Det er målt et fall på 0.5 cm mellom dørterskel og dusjhjørne.

Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vinylbelegg på gulv har i.h.t NBI en forventet levetid mellom 15-35 år.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Overflater og innredning - kjøkken:
Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.

Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilering fra ventilspalter i vindu er noe lite i forhold til romstørrelse/bruksbelastning av enkelte rom.

Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2:
Leiligheten er i godt stand. Min mor, var flink til å holde alt i orden. Det gjenspeiler seg igjen i hvitevarer (tørketrommel - vaskemaskin - oppvaskmaskin) er så å si nytt. Varmtvannsbereder er av nyere dato, ca. 2-3 år gammel. Leiligheten bærer preg av forsiktige bruk, etter dens alder. Jeg bor ikke i leiligheten. Men etter mange besøk, kan jeg ikke påpeke noe negativt på leiligheten.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon har prefabrikkerte takstoler av tre.
Undertak består av taktro av tre.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger består av tre- og betongkonstruksjoner fra byggeår.
Utvendige fasader har liggende trekledning og forblending med teglstein.

Etasjeskiller/gulv med ukjent oppbygning.

Vinduer:

Vindu i leiligheten er med to-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Balkongdør med 2- lags isolerglass.
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt.
Dørene er fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Balkong utenfor stue i stålkonstruksjoner.
Impregnert terrassedekke på gulv med papptekking på underside.

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

Beliggenhet
Leiligheten i Havnepromenaden 47 ligger svært sentralt, helt nede ved sjøfronten i Harstad. Her bor du med umiddelbar nærhet til sentrum og kaikanten, med kort vei til kaféer, butikker, servicetilbud og byens øvrige fasiliteter. Beliggenheten gjør hverdagen enkel og lett tilgjengelig - alt du trenger finner du i gåavstand.

Eiendommen ligger ved Havnepromenaden i Harstad sentrum. Leiligheten har østvendt veranda med gode solforhold og utsikt utover havneområdet og sentrum.

Adkomst
Leiligheten har innkjøring fra Havnegata.

Det er to innganger til leilighetene. Den ene mot kulturhuset/høgskolen og den andre mot Gammelbrygga.

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
Hvitevarer og brunevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse. Den selges og overtas sånn som leiligheten fremstår på visningen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert den 18. 01.1996
Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming fra panelovner og varmekabler i gulvet på badet

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

Energimerking
D - Gul

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Telia

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset. Styret i sameiet skal godkjenne utleie, se vedtekter.

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 ligger i regulert område, og er godkjent utnyttet til boligformål. Området er regulert til bolig/forretning/kontor og bevertning.

Reguleringsformål: Annet kombinert formål
Planidentifikasjon: 323-1
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: HARSTAD SENTRUM
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 08.02.1995
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

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 791 440,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 169 760,-.

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
Alfhild Petra Hoel

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 4620
Dato: 11.09.1995
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 310 / 10000

Jordskifte
Dagboknr.: 1385000
Dato: 11.12.2023
Sak: 21-072230REN-JOST Harstadhamn

Ofoten og Sør-Troms Jordskifterett
Bruksordningsregler for Harstadhamn sameie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Det er utsendt nabovarsel til seksjoner i Havnepromenaden at bygning på nabotomt skal rives (Gammelbrygga), og at det skal bygges et nytt leilighetesbygg

Det er tillatt med dyrehold, men husordensreglene sier at selveierne som holder dyr, må ikke la disse oppholde seg i svalgang uten tilsyn

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS den 30-01-2026.

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 30.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 20.01.2026
Energiattest, datert 30.01.2026
Vedtekter, datert 22.02.2024

Husordensregler, datert 20.02.2019
Årsregnskap for år 2025
Budsjett for 2026
Bygningstegninger, datert 15.09.1994
Ferdigattest datert 18. 01.1996
Seksjonering, datert 11.09.1995
Matrikkelrapport, datert 19.01.2026
Eiendomskart med grenser datert 19.01.2026
Vedtatt arealplan, datert 8.02.1995
Tegninger carport datert 15.01.1996
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
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
E-post: bente.n.larsen@em1nn.no

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



Nydelig utsikt i fra leilighet og balkong

























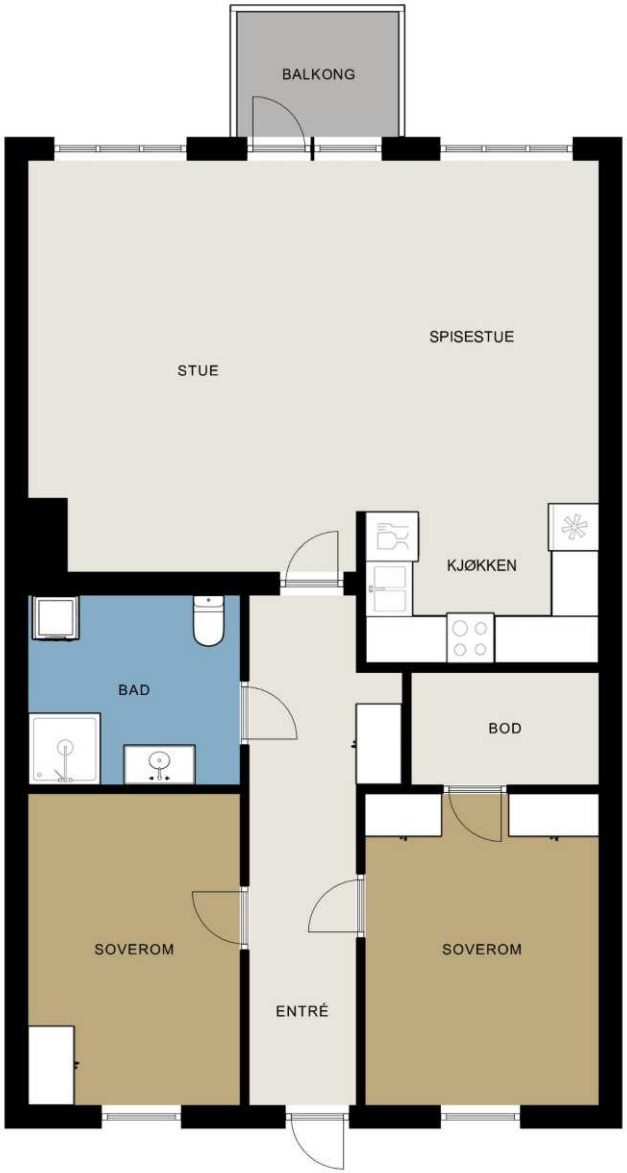





KULTURHUSET


HARSTAD HAVN

Plantegning



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

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

HAVNEPROMENADEN 47

Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Thon Hotel Harstad Linje FB80, FB81	**2 min** 0.1 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**44 min**	

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 371 elever, 23 klasser	**9 min** 0.7 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 16 klasser	**5 min** 2.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	**6 min** 2.4 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 285 elever, 21 klasser	**22 min** 1.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	**23 min** 2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**18 min** 1.5 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**11 min** 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Harstad	**2 min**
Kople Scandic Harstad	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

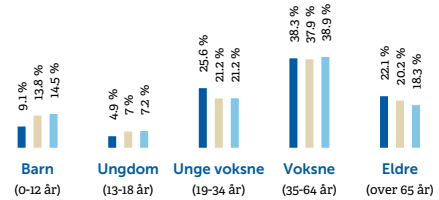
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ..10 min 42 barn	 0.8 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-... 17 min 61 barn	 1.4 km
Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1..20 min 42 barn	 1.6 km

DAGLIGVARE

Joker Bysenteret	**4 min**
Bunnpris Havnegata Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

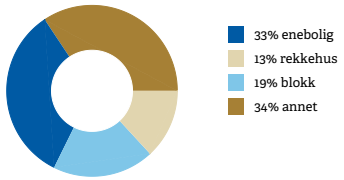
TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

SPORT

Harstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.6 km
Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	**13 min** 1 km
Feel24 Harstad Sentrum	**6 min**
Feel24 Grottebadet	**7 min**

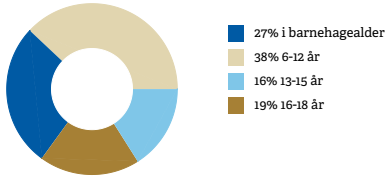
BOLIGMASSE



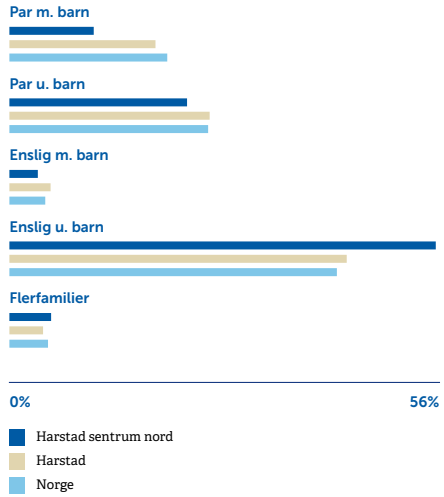
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**4 min**
Apotek 1 Bysenteret	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



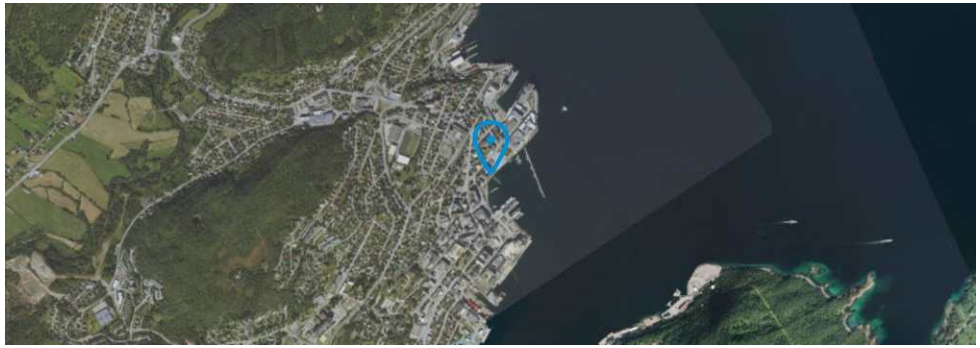
FAMILIESAMMENSETNING

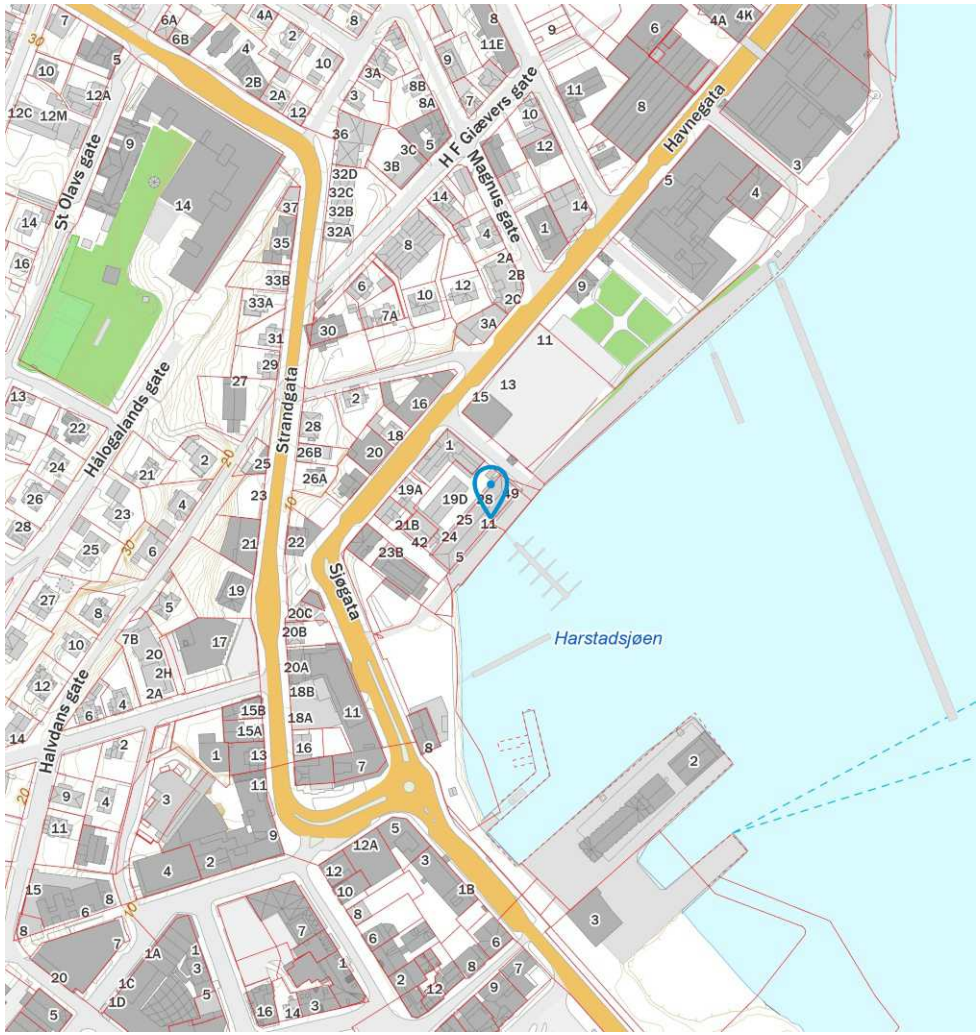


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Seksjonert leilighet
Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 504, snr. 29
Andelsnummer

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1545 **Referansenummer:** VV1453

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Jakobsen

Jakobsen
TAKST & BYGG

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.

Jakobsen Takst & Bygg

Daglig leder Robert Jakobsen er utdannet byggmester i tømrerfaget, og har ulike sertifiseringer som takstkonsulent oppnådd gjennom Norsk Takst.
Jakobsen Takst & Bygg har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, samt nærkommuner.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Sertifikater:

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Tilstandsanalyse av boligeiendom



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen

robert@jtob.no
928 42 296

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, branncelle 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.

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

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon har prefabrikkerte takstoler av tre.
Undertak består av taktro av tre.

Yttervegger består av tre- og betongkonstruksjoner fra byggeår.
Utvendige fasader har liggende trekledning og forblending med teglstein.

Vindu i leiligheten er med to-lags isolerglass fra byggeår.

Balkongdør med 2- lags isolerglass.
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt.
Dørene er fra byggeår.

Balkong utenfor stue i stålkonstruksjoner.
Impregnert terrassedekke på gulv med papptekking på underside.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv: Parkett, vinylbelegg på soverom.
Overflate vegg: Malte bygningsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Innvendige overflater er i all hovedsak fra byggeåret.

Etasjeskiller/gulv med ukjent oppbygning.

Elementpipe fra byggeår.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Leiligheten har malte tredører innvendig fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår 1995.
Overflate vegg: Malte bygningsplater, våtromsplater i dusjsone
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår.
Innredning har lyse, malte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via sentralavtrekk på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i bod.
Det er montert lekkasjesikring (Aqua-stopp) på gulv.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu.
Avtrekk fra sentralavtrekk.

VV-bereder er på 194 liter og er montert ny i 2021.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget har ca. 6 fordelingskurser med automatsikringer.
32 ampere hovedsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m²
Totalpris	4 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

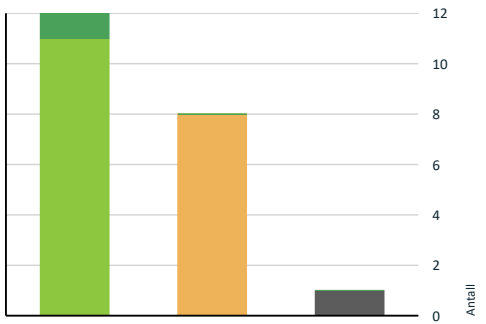
Lovlighet Gå til side

Seksjonert leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. 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 > Helse, miljø og sikkerhet

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre- og betongkonstruksjoner fra byggeår.
Utvendige fasader har liggende trekledning og forblending med teglstein.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har prefabrikkerte takstoler av tre.
Undertak består av taktro av tre.
Konstruksjonen ble kontrollert på loft.





TG 1 Vinduer

Vindu i leiligheten er med to-lags isolerglass fra byggeår.
Et par vindu som ble funksjonstestet tar litt mot karmen og kan forsøkes justert noe.



TG 1 Dører

Balkongdør med 2- lags isolerglass.
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt.
Dørene er fra byggeår.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue i stålkonstruksjoner.
Impregnert terrassedekke på gulv med papptekking på underside.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, dette er videre beskrevet under HMS i rapporten.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate gulv: Parkett, vinylbelegg på soverom.
Overflate vegg: Malte bygningsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Innvendige overflater er i all hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv i leiligheten er stedvis noe slitt i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe oppussing eller utskiftinger bør etter hvert påregnes.
Kjøper oppfordres til en selvstendig vurdering m.h.t omfang og kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv med ukjent oppbygning.

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.

Det ble registrert et nivåavvik på ca. 2 cm i gang.
Noe mindre skjevheter i gulv også i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppretting av skjevheter er sjelden rasjonelt som enkeltstående tiltak. Hvis man ønsker å skifte ut gulvoverflate kan man forsøke dette.

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten, bygningsdelen er av denne grunn ikke vurdert.
Hvis pipen skal tas i bruk må man forsikre seg om at denne er i forskriftsmessig stand.
Montering av ildsted skal meldes inn til Harstad Kommune.



Pipe i leiligheten er ikke i bruk

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte tredører innvendig fra byggeår.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår 1995.
Våtrommet er ca 30 år gammelt og må påregnes renovert i nær fremtid.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Malte bygningsplater, våtromsplater i dusjsone
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Deler av det som regnes som våtsone på vegg har ikke våtromsplater. Dette gjelder delvis uten for dusjhjørnet og område ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utøves en forsiktig bruk uten direkte vannsøl på vegger.
Ved vannsøl er det økt risiko for skader i platene.





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Vinylbelegg

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lokalt fall rundt sluk inne i dusjhjørne.
Fallforhold på øvrige deler av gulvet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser i forhold til lekkasjevann (1:100).
Det er målt et fall på 0.5 cm mellom dørterskel og dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svake fallforhold kan medføre økt risiko for at vann kan finne vei ut av rommet hvis det oppstår en lekkasje.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.
Tettesjikt er vinylbelegg fra byggeår.

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

Vinylbelegg på gulv har i.h.t NBI en forventet levetid mellom 15-35 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder øker risiko for svekkelser i vinylbelegget.
Eventuelle svekkelser kan medføre at det oppstår lekkasjer som gir fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har ventilasjon fra sentralavtrekk.
Dette styres fra ventilator på kjøkken.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår.
Innredning har lyse, malte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.







4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via sentralavtrekk på loft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i bod.
Det er montert lekkasjesikring (Aqua-stopp) på gulv.

Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Ved eventuelt renovering av våtrom må det påregnes utskiftinger.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu.
Avtrekk fra sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilering fra ventilspalter i vindu er noe lite i forhold til romstørrelse/bruksbelastning av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonen i leiligheten bør om mulig utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

VV-bereder er på 194 liter og er montert ny i 2021.

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

Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Dette kravet kom i 2014 og anbefales utbedret.

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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget har ca. 6 fordelingskurser med automatsikringer.
32 ampere hovedsikringer.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Elektrisk tilkobling til VV-bereder bør utbedres.

Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.



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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. Dette er tidligere krav, dagens krav er 100 cm.

Det er ikke brannskille mellom boenhetene på loft.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/87 m²

Seksjonert leilighet: Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 andelsbolig

Kr 4 700 000

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 uten fradrag		**4 650 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	24 924
Fradrag for andel felles gjeld	-	150 361
Konklusjon markedsverdi		**4 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare salg lik det takserte objektet.
Eiendomsverdi.no er en database som genererer et forslag på verdi, basert på utvalg og prisindeks i det aktuelle området.
I sammenligningsgrunnlaget finnes det også utvidet informasjon om de ulike objektene som er omsatt.
I en del tilfeller vil det derfor bli foretatt noen korrigeringer basert på eiendommens tilstand, standard, lokal beliggenhet, eller andre faktorer, før endelig verdi fastsettes.
Ovenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Larsneset 10 ,9405 HARSTAD			24-09-2025	3 150 000	**3 150 000**	2 310 000	5 460 000	**73 784**
	74 m²	2023	2 sov						
2	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD			05-09-2025	2 245 000	**2 200 000**	3 045 000	5 245 000	**69 013**
	72 m²	2022	3 sov						
3	Holstneset 16 ,9404 HARSTAD			04-04-2024	5 900 000	**5 700 000**		5 700 000	**65 517**
	84 m²	2019	3 sov						
4	Holstneset 16 ,9404 HARSTAD			10-09-2025	5 450 000	**5 250 000**		5 250 000	**60 345**
	83 m²	2019	3 sov						
5	Hamnneset 201 ,9404 HARSTAD			14-01-2026	3 790 000	**3 500 000**	1 497 447	4 997 447	**57 442**
	83 m²	2014	2 sov						
6	Øysteins gate 3 ,9405 HARSTAD			16-08-2025	4 950 000	**4 800 000**		4 800 000	**54 545**
	84 m²	2008	2 sov						
7	Havnepromenaden 38 ,9405 HARSTAD			26-01-2025	4 400 000	**4 400 000**	154 000	4 554 000	**52 953**
	83 m²	1995	2 sov						
8	Havnepromenaden 28 ,9405 HARSTAD			14-05-2025	4 400 000	**4 300 000**		4 300 000	**50 000**
	82 m²	1995	2 sov						

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

Kommunale avgifter (prognose inneværende år)	Kr.	21 609
Andel felleskostnader i sameiet	Kr.	46 248
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**68 000**

Teknisk verdi bygninger

Seksjonert leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	700 000
Sum teknisk verdi - Seksjonert leilighet	Kr.	**3 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 150 000**

Kommentar
Seksjonens andel av tomteverdien er skjønnsmessig stipulert.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 700 000**

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

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

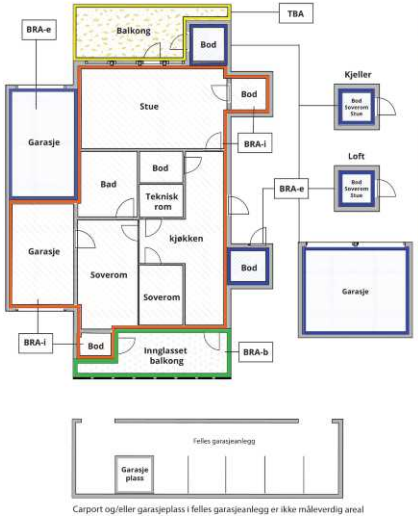
Hva er måleverdig areal?

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

Seksjonert leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	87			87	3
1. Etasje		5		5	
SUM	**87**	**5**			**3**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.1.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør

Havnepromenaden 47 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 504
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5503 HARSTAD	61	504		29	910 m²	Areal er hentet fra Eiendomsregisteret/Kartverket	Ikke relevant

Adresse

Havnepromenaden 47

Hjemmelshaver

Hoel Alfhild Petra

Andelsobjekt

Boligselskap	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**
/Sameiet Havnepromenaden		

Innskudd, pålydende mm

Andel fellesformue	**Andel fellesgjeld**
24 924	150 361

Kommentar

Andel av felles gjeld og formue er opplyst å være pr. 31.12.2024. Ajourført andel pr. i dag vil kunne avvike.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ved sjøsiden i sentrum av Harstad.
Kort gangavstand til butikker, spisesteder, og andre publikumsrettede virksomheter.
Fra leiligheten er det flott utsikt mot havneområdet og sentrum.
Østvendt veranda med gode solforhold.
Leiligheten ligger i 4. etasje med valgfri adkomst via trapp eller heis.
Harstad skole ligger 450 m fra eiendommen.
Nærmeste barnehage ca 500 m.
Rett ved eiendommen er det en offentlig lekeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Annet kombinert formål

Planidentifikasjon: 323-1
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: HARSTAD SENTRUM
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 08.02.1995
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten ligger i flatt terreng og består i hovedsak av asfalterte arealer og noe belegningsstein.
Seksjonen disponerer parkering i felles car-port anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

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 20.01.2026
Hoel, Ketil Are

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	Ketil Are Hoel
Boligen	• Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havnepromenaden 47
9405 Harstad

5503-61/504/0/29

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Leiligheten er i godt stand. Min mor, var flink til å holde alt i orden. Det gjenspeiler seg igjen i hvitevarer (tørketrommel - vaskemaskin - oppvaskmaskin) er så å si nytt. Varmtvannsbereder er av nyere dato, ca. 2-3 år gammel. Leiligheten bærer preg av forsiktige bruk, etter dens alder. Jeg bor ikke i leiligheten. Men etter mange besøk, kan jeg ikke påpeke noe negativt på leiliheten.

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.

Fellesutgift p.t pr. mnd/kvartal/halvår/år kr:	3593,- pr mnd. 2025, **økes til 3854 fra 01.01.2026**
Fellesutgift betalt t.o.m.:	31.12.2025
Fellesutgiftene dekker:	Felles gjeld, brøyting, heis, renhold fellesarealer, forsikring, felles vedlikehold etc.
Uoppgjorte krav p.t.:	Ingen.
Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse? Hvis JA, hvilke:	Nei.
Har sameie fellesgjeld? Ja/nei	Ja.
Hvis ja; Sameie sin totale fellesgjeld pr./kr:	31.12.2025 : 4 755 729,46
Felles formue	Andel formue = 24924 (pr 31.12.2024)
Seksjonens andel av fellesgjelden pr./kr:	150 361,- pr 31.12.2024 (2025 ikke ferdigstilt)
Sikkerhet for lånet:	Långiver: DNB Saldo: 5 000 000 Utbetalt dato: 07.09.2023 Når er lånet nedbetalt: 01.09.2043 Avdrag betales fra: 01.12.2023 Rentesats: 7,2%
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd:	Renteutgifter kr: Avdrag kr: Driftsutgifer kr: Andel kostnader pr mnd: 949

Dersom lånet er avdragsfritt; Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode kr:	Nei.
Bygningsforsikring	Selskap: Gjensidige Polise nr.: 84436667
Følger det parkeringsplass med leiligheten?	Ingen Garasje Carport Merket p-plass Annet
Finnes det mulighet for elbillading? Hvis ja, hvordan er dette organsiert?	
Eierskiftegebyr	Selger kr: Kjøper kr:
Dersom vi ikke mottar faktura på eierskiftegebyr, hvilken konto skal gebyret overføres til?	Kontonr.: Ikke eierskiftegebyr.
Kontaktinformasjon sameiet:	Sameiets navn: Sameiet Havnepromenaden Navn kontaktperson: Nils Jerry Haldorsen Adresse: Tlf: 995 81 757 E-post: jerry.haldorsen@gmail.com
Ev. andre opplysninger?	
Opplysninger ang. internett/TV-tilkobling? **Felles avtale?** **Inkl. i fellesutgifter?**	Fiberaksess inkludert i fellesutgifter.

Fiber: JA/NEI	
Vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes:	**Vedtekter** **Husordensregler** Regler vedr. husdyrhold **Siste års regnskap med årsberetning** **Referat fra siste årsmøte** **Budsjett for inneværende år** Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier Skattemelding Nedbetalingsplan

Med vennlig hilsen

Sameiet Havnepromenaden Kontonr	Tekst	Regnskap 2025	Budsjett 2025	B Forretningen	Rest 2025	Budsjett 2026	B Forretningen
	DRIFTSINNTEKTER						
3000	DEKNING FELLESUTGIFTER	1 354 962	1 370 000		15 038	1 470 000	
3900	REDUKSJON AV KOSTNADER	-			-		
	SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 354 962**	**1 370 000**		15 038	**1 470 000**	
5020	HONORAR STYREMEDLEMMER	10 000	10 000	10 000	-	70 000	70 000
5021	HONORAR VARAMEDLEMMER	-	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 463	2 295	2 295	832	4 692	4 692
5000	VAKTMESTER		-	0	-	-	0
	VAKMESTER (Vikar - annet, inkl feriepenger)	18 895	33 000	33 000	14 105	20 000	20 000
5920	YRKESSKADEFORSIKRING	-	600	600	600	600	600
	Sum lønnskostnader	**30 358**	**47 895**	**47 895**	17 537	**97 292**	**97 292**
6230/6600	VEDLIKEHOLD / SERVICE BYGNINGSMESSIGE	4 085	20 000	20 000	15 915	120 000	60 000
6340	STRØM	21 083	26 000	0	4 917	26 000	0
6900	PORTTELEFON	18 099	20 000	0	1 901	20 000	0
6260	BRØYTING OG SANDSTRØING	94 669	60 000	60 000	- 34 669	60 000	60 000
6360	RENHOLD	47 650	55 000	0	7 350	55 000	0
6370	VAKTMESTER	150 324	100 000	100 000	- 50 324	160 000	100 000
6280	HEISSERVICE	27 864	31 000	0	3 136	31 000	0
6281	REVERSERING AKT KOSTNADER TAK - HEIS - OSV	215 000	215 000	193 500	-	215 000	193 500
6290	FORSIKRING BYGG	123 497	105 000	105 000	- 18 497	125 000	125 000
6300	FORSKJØNNELSE	4 194	5 000	5 000	806	5 000	5 000
6420	DATAKOSTNADER	13 074	22 800	22 800		20 000	20 000
6907	TV OG DATASIGNALER	31 482	30 888	0	- 594	32 000	0
	Sum kostnader lokaler	**751 021**	**690 688**	**483 500**	- 60 333	**869 000**	**543 500**
6710	HONORAR REGNSKAPSFØRER	84 375	82 500	83 750	- 1 875	87 500	87 500
6720	HONORAR REVISOR	23 750	24 938	18 000	1 188	25 000	25 000
6640	HONORAR ADVOKAT		-		-	-	
Sum	**Sum eksterne honorarer**	**108 125**	**107 438**	**101 750**	- 688	**112 500**	**112 500**
7400	KONTIGENT	2 200	2 000	2 000	- 200	2 000	2 000
7780	GEBYRER	1 402	2 000	2 000	598	2 000	2 000
7790	DIVERSE	2 546	5 000	0	2 454	5 000	0
	Sum andre kostnader	**6 148**	**9 000**	**4 000**	2 852	**9 000**	**4 000**
	SUM DRIFTSKOSTNADER	**895 652**	**855 021**	**637 145**	- **40 632**	**1 087 792**	**757 292**
	DRIFTSRESULTAT	**459 310**	**514 980**	**637 145**	**55 670**	**382 208**	**757 292**
	FINANSINNT. OG -KOSTN.						
8050	RENTEINNTEKTER BANK	1	5 000	5 000	4 999	100	100
	Sum finans		5 000	5 000	5 000	100	100
8150	RENTEKOSTNADER LÅN	351 760	365 000	328 500	13 240	365 000	300 000
8155	RENTEKOSTNADER LEVERANDØRER	83					
	SUM NTO. FINANSPOSTER	- 351 759	- 360 000	- 323 500	- 8 241	- 364 900	- 299 900
	UNDERFORBRUK + / OVERFORBRUK -	107 551	154 980		47 429	17 308	

Nytt mnd beløp	Stor	Liten
	4 351	3 854

Årsregnskap for

SAMEIET HAVNEPROMENADEN

979428847

Regnskapsår

01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET HAVNEPROMENADEN
979 428 847

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 354 962	1 397 413
Sum driftsinntekter		**1 354 962**	**1 397 413**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	30 359	53 232
Annen driftskostnad	2	865 293	819 146
Sum driftskostnader		**895 651**	**872 379**
Driftsresultat		**459 311**	**525 035**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1	0
Sum finansinntekter		**1**	**0**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		351 843	370 924
Sum finanskostnader		**351 843**	**370 924**
Netto finans		**-351 843**	**-370 924**
Årsresultat		**107 468**	**154 111**
Overføringer			
Annen egenkapital		107 468	154 111
Sum overføringer		**107 468**	**154 111**

SAMEIET HAVNEPROMENADEN
979 428 847

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader	3	4 400 138	4 325 138
Sum varige driftsmidler		**4 400 138**	**4 325 138**
Sum anleggsmidler		**4 400 138**	**4 325 138**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 342	82 565
Andre kortsiktige fordringer		110 510	146 904
Sum fordringer		**134 852**	**229 469**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		705 102	809 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**705 102**	**809 224**
Sum omløpsmidler		**839 954**	**1 038 693**
SUM EIENDELER		**5 240 093**	**5 363 831**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		397 848	290 380
Sum opptjent egenkapital		**397 848**	**290 380**
Sum egenkapital		**397 848**	**290 380**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 755 729	4 881 866
Sum annen langsiktig gjeld		**4 755 729**	**4 881 866**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 831	89 929
Skyldige offentlige avgifter		332	680
Annen kortsiktig gjeld		50 352	100 976
Sum kortsiktig gjeld		**86 515**	**191 586**
Sum gjeld		**4 842 244**	**5 073 451**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 240 093**	**5 363 831**

HARSTAD, 22.01.2026

Nils Jerry Haldorsen
styrets leder

Inga Øvrid
styremedlem

Thomas Skogheim
styremedlem

SAMEIET HAVNEPROMENADEN
979 428 847

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring:

Inntektsføringen her er refusjon av sameiets kostnader fordelt etter en eierbrøk.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt:

Sameiet er ikke skattepliktig som selskap.

Antall årsverk

Selskapet har ingen årsverk. Det er utbetalt lønn til vaktmesterassistent iht medgått tid, og honorar til styret ihht årsmøtevedtak.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	28 702	50 121
Arbeidsgiveravgift	1 464	2 556
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	192	555
Sum	**30 359**	**53 232**

Mer om årsverk og lønn
Styret har fått honorer i tillegg til vaktmesterassistent.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	23 750	21 250
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**23 750**	**21 250**

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Anskaffelseskost - spesifikasjon av balanseførte vedlikeholdskostnader

Sameiet eier ingen driftsmidler. Aktiveringen består av periodisering av kostnader til skifting av tak og rep av heis. Begge deler kostnadsføres i takt med avdragsdelen på tilhørende lånefinansiering.

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld
Selskapets gjeld er knyttet til oppgradering av tak og heis i bygget. Gjelden er ikke pantsatt da lånet er sikret med at alle seksjonseierne hefter etter sin sameiebrøk, jfr eierseksjonslovens paragraf 30.

MØTEINNKALLING - STYREMØTE SAMEIET HAVNEPROMENADEN

Sted: Havnegata 4
Dato: 27. januar 2026
Tid: 19:00 - 20:30
Til: Inga Ovrid, Thomas, Skogheim, Rune Tøllefsen
Kopi:
Ragnhild Sundby Skogstrand
Magne Pedersen.

Saksliste – møte nr. 1 -26 – ordinært styremøte

1. Godkjenning av innkalling og referat fra forrige møte
2. Økonomi (Rune)
3. Planlegging av Årsmøte 2026
    a) Leveranser
        1. Innkalling og forhåndsvarsel (Leder)
        2. Årsrapport fra styret (Leder)
        3. Regnskap 2025 (Rune)
        4. Revisjonsberetning (Rune)
        5. Budsjett og arbeidsprogram 2026 (Rune, styret) – innspill fra styret på vedlikeholdsplan
4. Eventuelt

Nils Jerry Haldorsen

Leder

Vedlegg 1 Møteplan 2026

Dato	Type møte	Forberedelser
27.01.206	Styremøte 1-26	13.1.26 Innspill til agenda 20.1.26 Innkalling
24.2.2026	Årsmøte 2026	28.1.26 varsle valgkomite` 05.2.26 Forhåndsvarsel 12.2.26 Frist for innmelding av saker 12.2.26 Innkalling - saksliste
21.04.2026	Styremøte 2-26 (Konstituering basert på valg)	7.4.26 Innspill til agenda 14.4.26 Innkalling
16.06.2026	Styremøte 3-26	2.6.26 Innspill til agenda 9.6.26 Innkalling
15.09.2025	Styremøte 4-26	1.9.26 Innspill til agenda 8.9.26 Innkalling
22.10.2026	Høstmøte 2026 SE HP	8.10.26 Invitasjon til Høstmøte
8.12.2046	Styremøte 5-26 (Fokus – vedlikeholdsplan 2027)	24.11.26 Innspill til agenda 1.12.26 Innkalling

Sameiet Havnepromenaden
9405 HARSTAD

Husregler

(1)Vedtatt i styremøte 02.11.95 Jfr. pkt. 8. (2)Endringsforslag fra Styret 09.09.10. (3)Tatt opp til revidering på høstmøte 18.11.10. (4) vedtatt årsmøte 24.02.11 (5) Tillegg pkt. 8, vedtatt på årsmøte 26.02.14. Tillegg pkt. 4,7,8.vedtatt på årsmøte 20.02.2019.

Husreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge et godt naboskap. Enhver skal ha frihet til å bo, og samtidig vise respekt for alle andre.

1. Seksjonseierne med husstand plikter å ta hensyn til de øvrige beboerne.
2. Hamring og bruk av drill og andre støyende verktøy må ikke utføres på søndager og høytidsdager. Det bør være ro etter 23.00.
3. Gjenstander tilhørende seksjonseierne må ikke oppbevares i ganger eller fellesrom.
4. Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Det samme gjelder ytterdørene til bodene i første etasje. Gitterporten skal være låst etter kl. 22.00.
5. Matteristing/teppebanking må ikke foregå fra veranda /balkong/ svalgang.
6. Mating av fugler eller dyr må ikke skje på balkong, svalgang eller felles uteareal. Selveierne som holder dyr, må ikke la disse oppholde seg i svalgang uten tilsyn.
7. Vaktmester rydder svalgangene etter snøfall.
8. Parkering må bare skje på de tildelte parkeringsplasser. Har en seksjon to eller flere biler, må de leie P-plass utover den de eier. Seksjonseiere som ønsker å leie ut sin parkeringsplass oppfordres først å tilby den internt. Seksjonseieren har ansvaret for at leietaker er kjent med, og følger reglene. Gjesteparkeringen kan benyttes av samme person som er på besøk inntil 10 dager. Gjesteparkeringen er kun for gjester.
9. Forslag til endring, eller tillegg til husreglene leveres styret innen 1.desember hvert år. Forslag til endrede husregler fremmes på første ordinære årsmøte.
10. Tolking av husreglene ved tvister foretas av styret. Styrets tolkning kan ankes inn for årsmøtet. Anken må være innkommet til styret skriftlig, senest 21 dager før årsmøtet avholdes.

ooooooOOOOOoooooo

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HAVNEPROMENADEN

I samsvar av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Oppdateres og vedtas disse i årsmøte
22.02.2024.

Opprinnelige vedtekter var vedtatt i konstituerende møte 22.05.1995 med endringer i seksjonsmøte 28.04.1998, 27.04.2000, 24.04.2001, 06.03.2003, 25.02.2004, 22.02.2005, 16.06.2021. Siste endring av dette dokument er 22.02.2024

Innhold

1. NAVN OG OPPRETTELSE 4

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE 4

2.1. Bebyggelsen og tomten 4

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 4

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett - Utleie 4

2.4. Forbud mot diskriminering 5

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal 5

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5

2.7 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid 5

2.8. Dyrehold 5

3. FELLESKOSTNADER 6

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER 6

5. VEDLIKEHOLD 6

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 6

5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 7

5.4. Bygningsmessige arbeider 8

6. MISLIGHOLD 8

6.1. Pålegg om salg av seksjonen 8

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 9

7. ÅRSMØTET 9

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern 9

7.2. Ordinært årsmøte 9

7.3. Ekstraordinært årsmøte 9

7.4. Innkalling til årsmøte 9

7.5. Saker årsmøtet skal behandle 9

7.6. Saker årsmøtet kan behandle 10

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet 10

7.8. Ledelse av årsmøtet 10

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. 10

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak 11

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere 11

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 11

7.13. Protokoll fra årsmøtet 11

7.14. Inhabilitet 12

8. STYRET 12
8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning 12
8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag 12
8.3. Styremøter 12
8.4. Styrets oppgaver 13
8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. 13
8.6. Inhabilitet 13
8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar 13
9. FORRETNINGSFØRER 13
9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører 13
9.2. Inhabilitet 13
10. REGNSKAP OG REVISJON 14
10.1. Plikt til å føre regnskap 14
10.2. Plikt til å ha revisor 14
11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 14

1. NAVN OG OPPRETTELSE

I overenstemmelse med skjøte til de respektive seksjonseiere inngår disse i et sameie som er gitt navnet "Sameiet Havnepromenaden" og har gårdsnummer 61 og bruksnummer 504 i Harstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11. september 1995. Dokument nr. 4620.
Sameiet består av 27 boligseksjoner *og 3* næringsseksjoner, til sammen 30 seksjoner.
Formål
Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameiere.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett - Utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold skal meddeles for registrering.
Styret kan ikke nekte seksjonseier å selge sin seksjon. Nye seksjonseiere må skriftlig godkjenne disse "vedtekter" samt "husregler".

Det er generelt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Eller erverve boligseksjoner, slik at ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner. Unntak fra forbudet kan likevel finne sted, jf. eierseksjonsloven §§ 23-24.

Utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes, jf. eierseksjonsloven § 24.

2.4. **Forbud mot diskriminering**

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven. § 6 I lov om eierseksjoner.

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. jf. eierseksjonsloven § 26.

2.7 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader ved installasjon og drift av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

3. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
Felleskostnadene fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Den enkelte seksjonseieren skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et beløp til dekning av årlig budsjetterte felleskostnader. Unnlatelse av å betale fast andel av fellesutgifter er vesentlig mislighold fra seksjonseiers side.
Som sikkerhet for seksjonseiers forpliktelser vedrørende felleskostnader kan sameie kreve pant i seksjonene med inntil kr 10.000.- pr. seksjon. Seksjonseierne plikter å akseptere tinglysning fra sameiet med prioritet etter påhvilende gjeld. Styret kan alternativt godta annen sikkerhet for fellesutgiftene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Bygningsmessige ombygninger av boligseksjonen kan kun foretas med styrets godkjennelse. Styrets eventuelle nektelse må være begrunnet.

5.2. Forsikring seksjonseier
Den enkelte seksjonseier bærer ansvaret for at seksjonen har innboforsikring i godkjent forsikringsselskap. Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseier risiko for skade eller ødeleggelse og disponerer eventuelt erstatningsbeløp utbetalt av forsikringsselskapet. Forsikringen omfatter også følgeskader, som oppstår etter hoved skaden.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også Innvendige vann- og avløpsledninger så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Innbygging og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før 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.
Det utarbeidas årlig forslag til vedlikeholdsprogram, som forelegges årsmøtet til godkjenning.

5.5. Forsikring sameiet
Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret, huseierforsikring og huseierkasko, i godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggers fellesforsikring må seksjonseier selv dekke med forsikring.
Ved skade på bygg eller carport vil sameie bære risikoen og disponere eventuelle erstatningsbeløp. Her dekker sameiet egenandelen. I tillegg tegnes styreforsikring og Yrkesskadeforsikring for vaktmester.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og rom løsning

Det vises til lov om eierseksjoner § 49.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Styrelederen skal velges særskilt for et år. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Valgkomiteen legger frem for årsmøtet forslag til medlemmer og varemedlemmer til styret. Kan ingen av seksjonseierne stille som styreleder, gis sittende styre fullmakt til å ansette faglig kompetent styreleder utenfra med honorar innenfor gitte rammer.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar med regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha en statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. 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.

Lagret: Reviderte vedtekter SE Havnepromenaden 2024

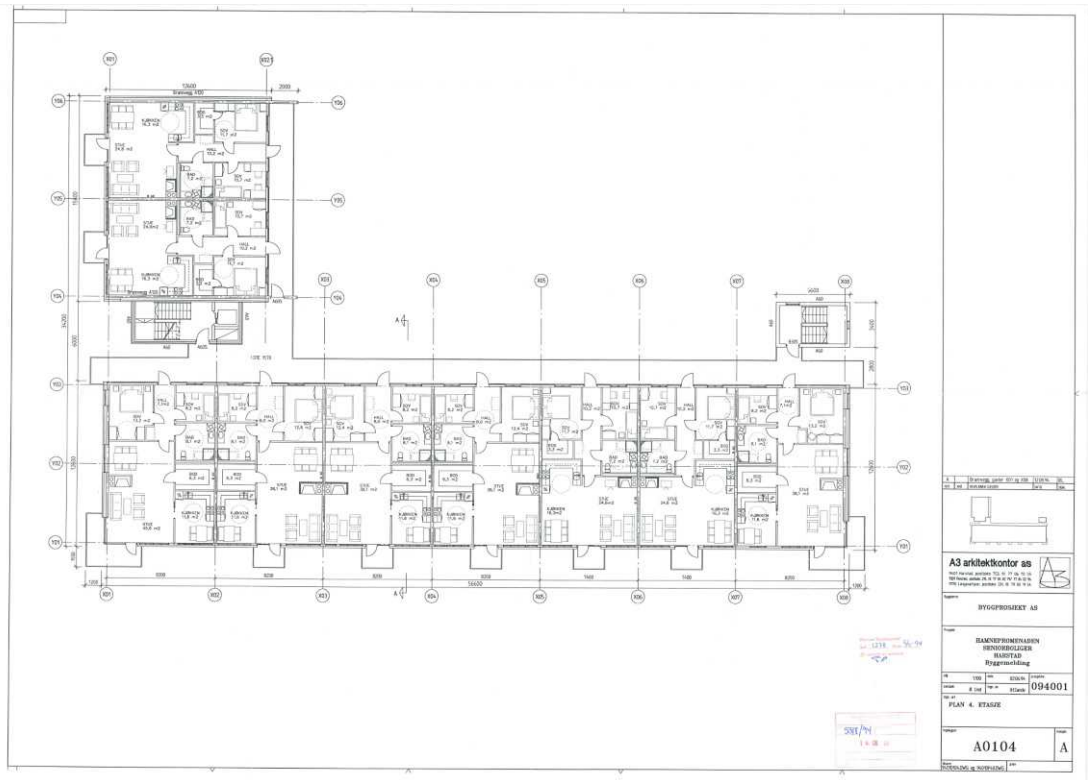
SIGNERT AV STYRET 16.04.2024

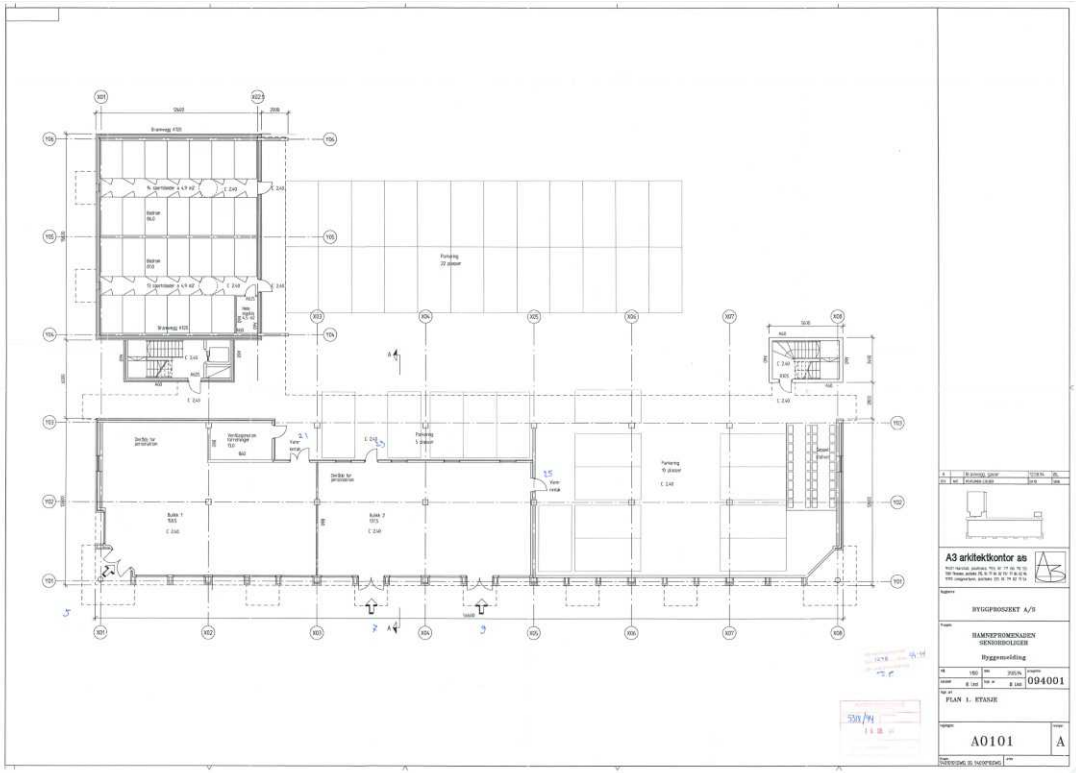
SE HAVNEPROMENADEN

INSTRUKS FOR VAKTMESTER

- Spyling av indre gård og foran hoveddør.
- Vask av vinduer i parkeringsareal.
- Fjerning av snø foran innganger og boder.
- Sjekke snødybden på tak og carport og innkalle til dugnad/leie inn folk dersom snørydding skulle være aktuelt.
- Påse at sluker er fri for is i indre gård.
- Påse at varmekabel i avløp er slått på/av.
- Regulere varmeovner i inngangene og støvsuge disse etter behov.
- Støvsuge i dørsporene foran heisen i alle etasjene.
- Til enhver tid påse at alle lyspunkter er inntakt.
- Foreta beplantning i bed og krukker, vanne disse og etterses.
- Være organisator for årlig dugnad.
- Tilsyn med bygget og rapporterer til styret dersom uregelmessigheter-nødvendig vedlikehold er påkrevet.
- Smøre håndlist på svalganger etter behov.
- Diverse malingsarbeid.
- Små reparasjoner av dører, takrenner, nedløp etc.
- Spyle container ved behov.
- Sjekke at brannslokkere er ok i bodene.
- Foreta inspeksjon i tavlerom, ventilasjonsrom og heissjakt.
- Sandstrø parti fra hovedinngang til gangvei Havnepromenaden ved behov
- Sandstrø utenfor boddører i indre gård.
- Spyle svalganger en gang i året.

ooooooOOOOOOoooooo





A3 arkitektkontor as

BYGGPROSJEKT A/S

HAMNEPROMENADEN
SENSORLOGER

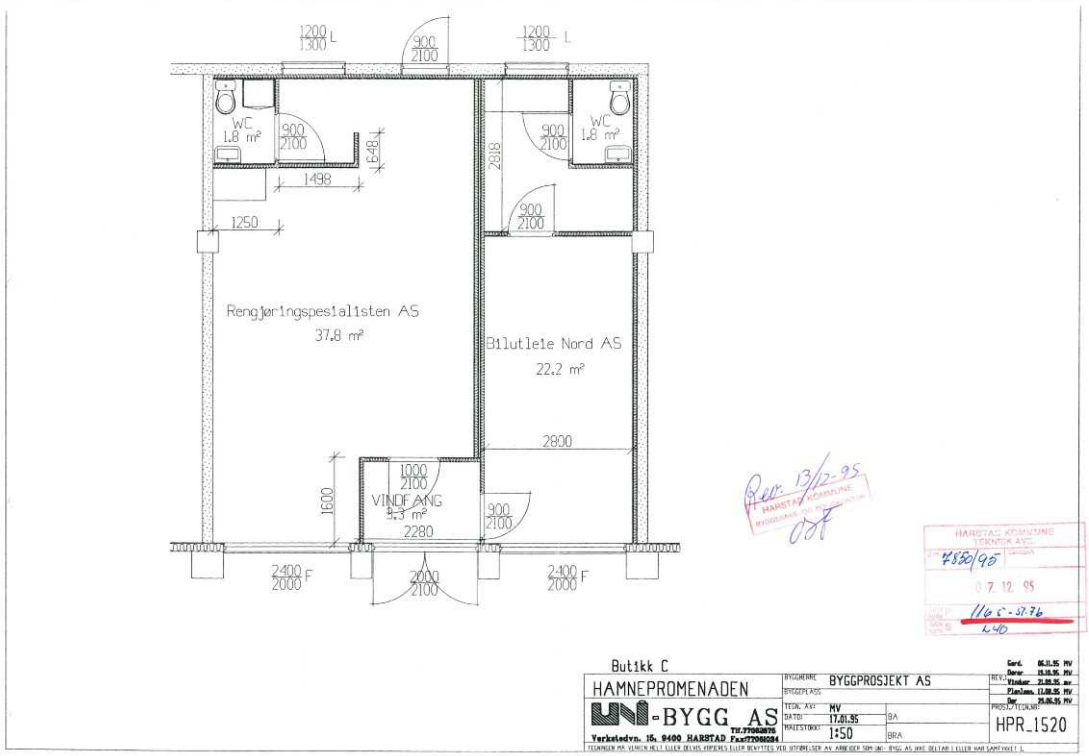
Byggemelding

094001

PLAN 1. ETASJE

A0101

A



Rev 13/12-95

HARSTAD KOMMUNE TEKNISK AVD.
7850/95
8.12.95
116 C-37.76
L40

Butikk C

HAMNEPROMENADEN

BYGGPROSJEKT AS

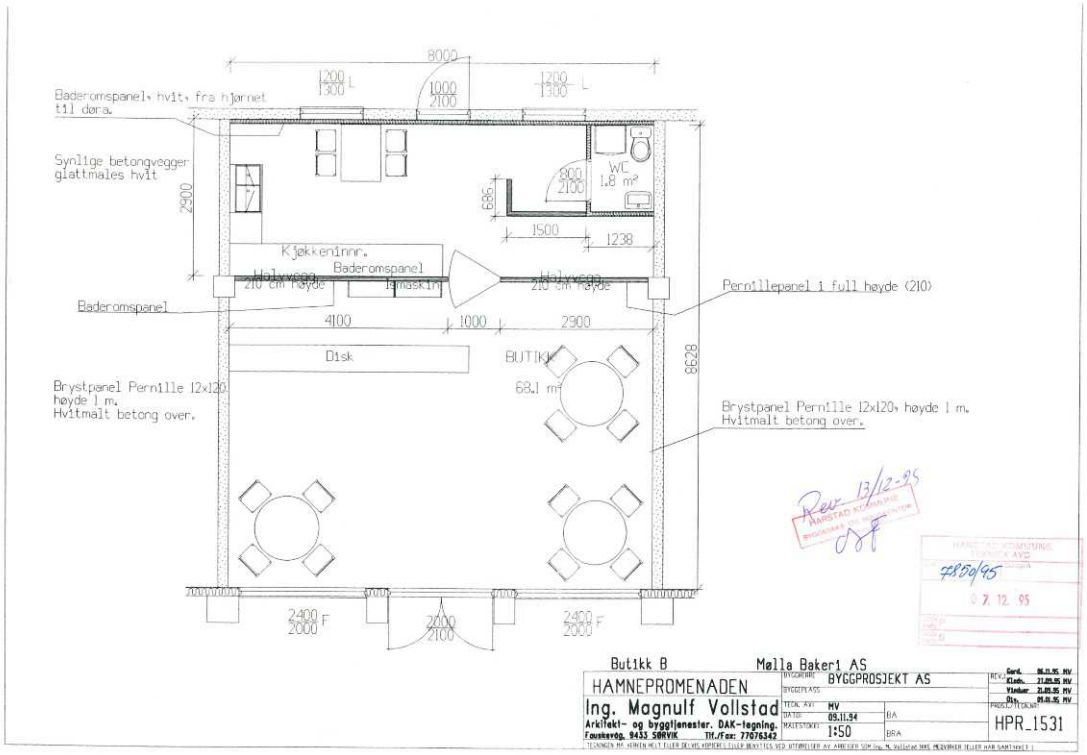
BYGG AS
Verkstedvn. 15, 9400 HARSTAD Fax:77008084

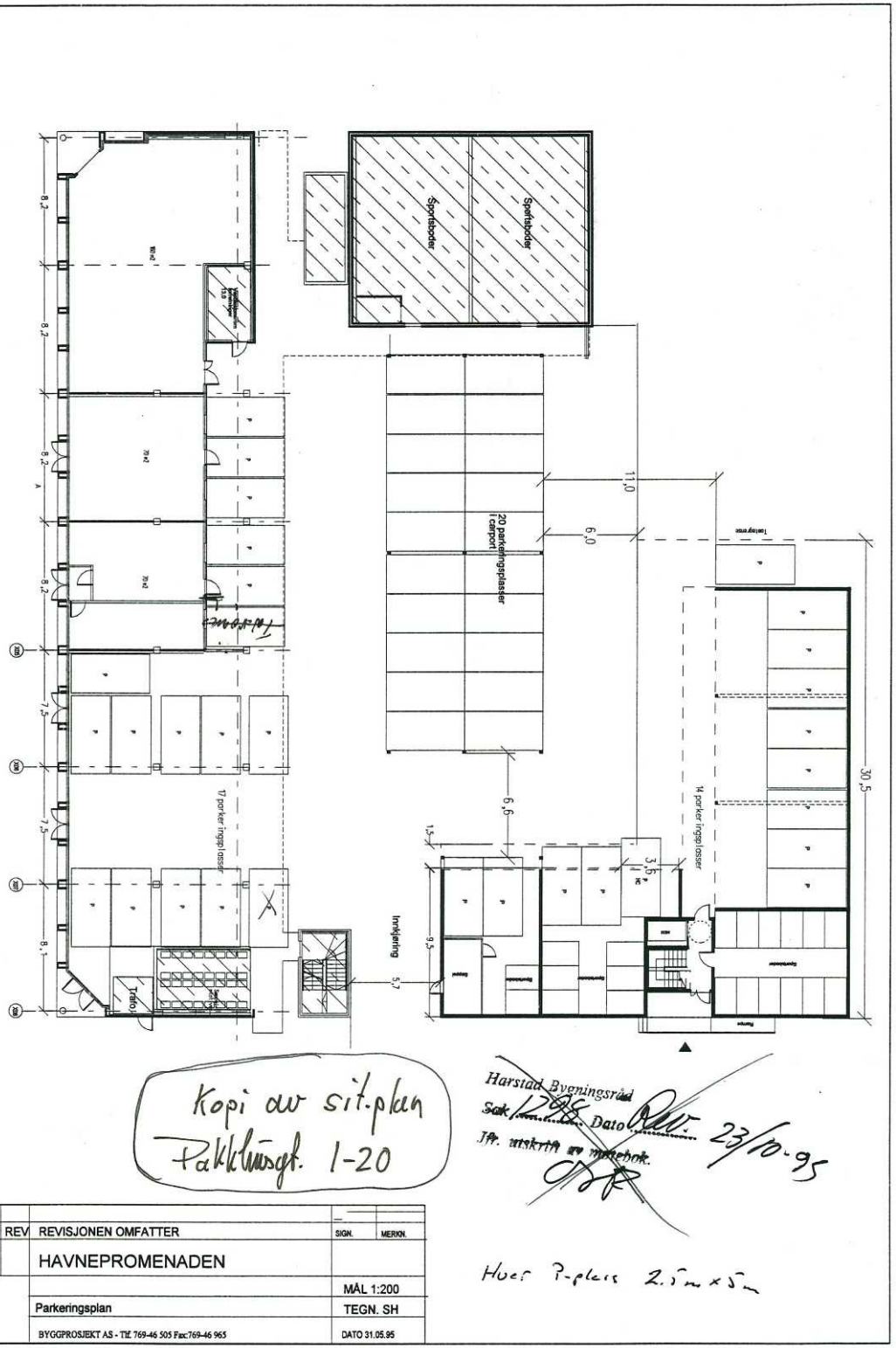
TEGN. AV: MV
DATO: 17.01.95
MÅLESTOKK: 1:50
BA
BRA

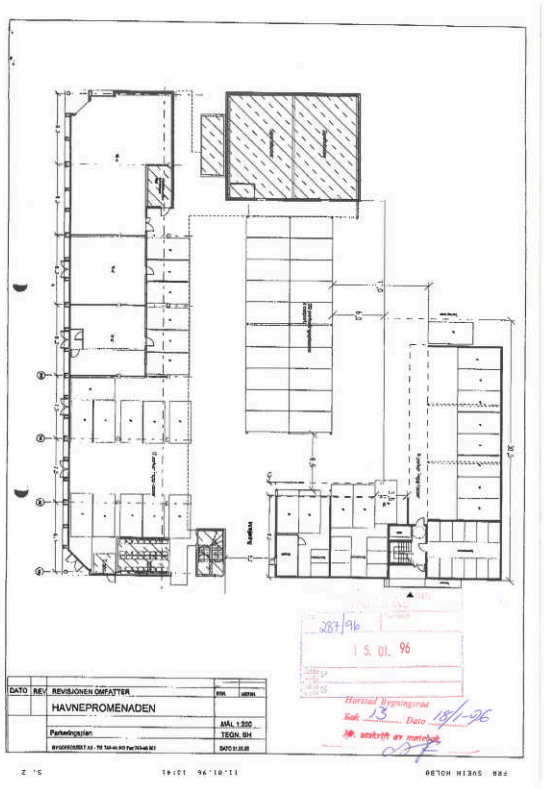
PROSJ.TEKNR: HPR_1520

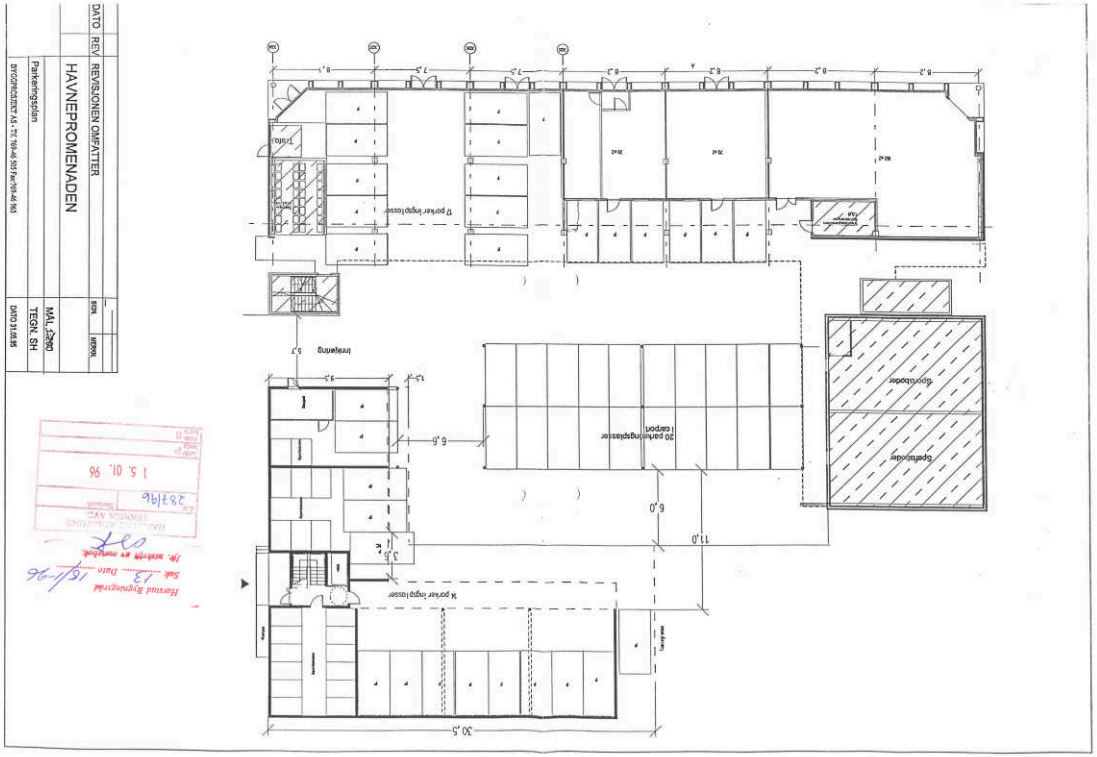
Ord. 06.11.95 MV
Rev. 15.11.95 MV
Vinduer 21.09.95 av
Planløs. 11.09.95 MV
Dør 25.08.95 MV

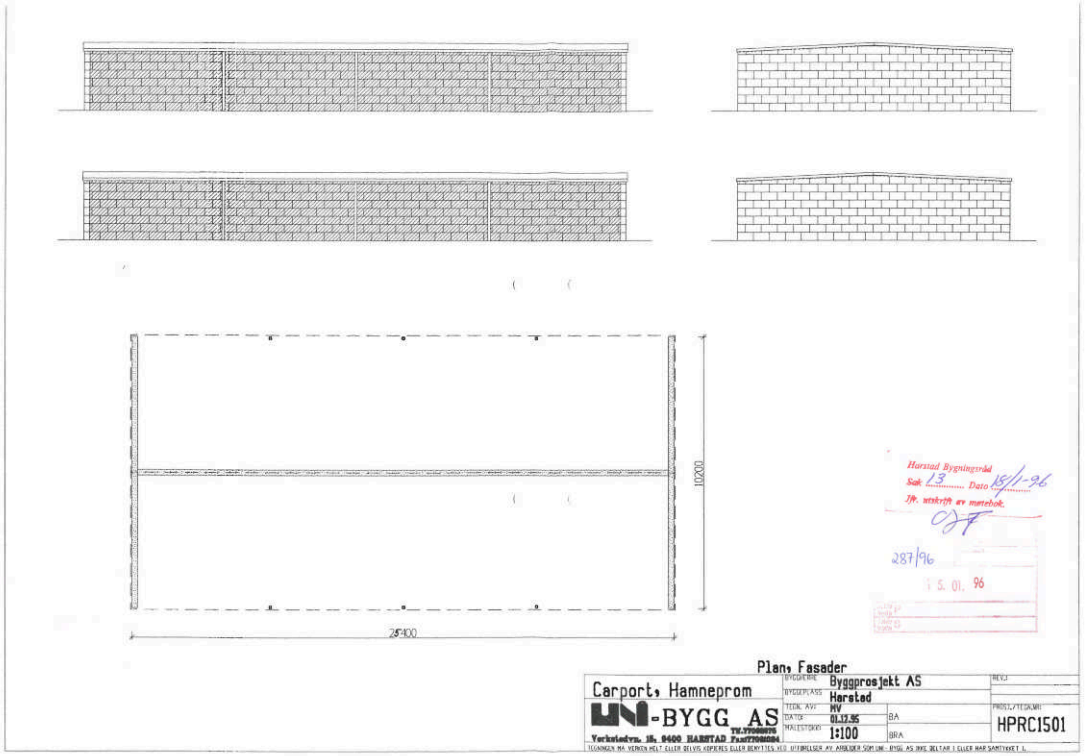
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSER AV ARBEIDER SOM IKKE BYGG AS HAR DELTATT I ELLER HAR LAMTVERKET I.


8000
Baderomspanel, hvit, fra hjørnet til døra.
Synlige betongvegger glattmales hvit
2900
WC 1.8 m²
Kjøkkeninnr.
Baderomspanel
Baderomspanel
Pernillepanel i full høyde (210)
4100
1000
2900
Disk
BUTIKK
68.1 m²
8628
Brystpanel Pernille 12x120 høyde 1 m. Hvitmalt betong over.
Brystpanel Pernille 12x120, høyde 1 m. Hvitmalt betong over.
Rev 13/12-95
Butikk B
Mølla Bakeri AS
HAMNEPROMENADEN
BYGGPROSJEKT AS
Ing. Magnulf Vollstad
Arkitekt- og byggtjenester. DAK-tegning.
Fauskevåg, 9433 SØRVIK
Tlf./Fax: 77076342
HV
09.11.94
1:50
BA
BRA
HPR_1531


Sportsboder
Sportsboder
20 parkeringsplasser i carport
17 parkeringsplasser
14 parkeringsplasser
Innkjøring
Trafo
Kopi av sit.plan
Pakkhusgt. 1-20
Harstad Byggningsråd
Sak 1298 Dato 23/10-95
Jfr. utskrift av møtebok.
Huer P-plass 2.5m x 5m
DATO REV REVISJONEN OMFATTER SIGN. MERKN.
HAVNEPROMENADEN
MÅL 1:200
Parkeringsplan
TEGN. SH
BYGGPROSJEKT AS - TLF 769-46 505 Fax:769-46 965
DATO 31.05.95


DATO REV REVISIONEN OMFATTER
HAVNEPROMENADEN
Parkeringsplan
MÅL 1:200
TEGN. SH
287/96
15. 01. 96
Horsiad Byggingsråd
Sak 13 Dato 18/1-96


DATO REV REVISIONEN OMFATTER
HAVNEPROMENADEN
Parkeringsplan
MÅL 1:200
TEGN. SH
15. 01. 96
287/96
Horsiad Byggingsråd
Sak 13 Dato 15/1-96
Opphold
Garderober
30,5



HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Byggherre: Byggprosjekt A/S
boks 513
9401 Harstad

Anmelder: A3 Arkitektkontor
boks 753
9401 Harstad

FERDIGATTEST

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

Eiendom/byggested:	**Gnr.:**	**Bnr.:**	**Fnr.:**	**Snr.:**
Pakkhusgt. 51–79	61	504		

Deres søknad : 07.06.94

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Boligbygg/forretningsbygg

Behandling/vedtak : Avdelingsstyret for tekniske saker/byningsrådet

Vedtak dato : 05.09.94 **Saksnr:** 1278/94 **Jnr:**94/4060/SB

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Merknader:

- Gangbane mellom pipene monteres i henhold til avtale med feiermester.
  Frist for utførelse settes til 01.07.1996.
- Parkeringsplass ved traforom fjernes, jfr. tlf.samtale med Holbø den 18.01.1996.

Kontrollør: Odd Inge Forsell

Sted: Dato: Sign/stempel

Harstad 18.01.1996 Tronn Pedersen

Kopi: ansvarshavende Magnulf Vollstad, Fauskevåg, 9433 Sørvik
feiermester

Kontoradresse: Hans Egedesgt. 14, 9400 Harstad
Postadresse: Postboks 10, 9401 Harstad
Telefon: 77 01 60 00
Telefax: 77 06 38 09
Postgiro: 0814 5974209
Postgiro for skatt: 1 21 90 13
Bankgiro: 4730.05.52060
Bankgiro for skatt: 4730.09.63923

HARSTAD KOMMUNE

AVDELING FOR TEKNISKE TJENESTER

Byggherre: Uni Bygg
Postboks 513,

9401 Harstad

Anmelder: Reber Schindler Heis A/S
Postboks 126,

4701 Vennesla

BRUKSTILLATELSE FOR HEIS

(Etter plan– og bygningsloven av 14 juni 1985 § 106 a og byggeforskrift av 1987 kap. 18:3)

Eiendom/byggested:	**Gnr.:**	**Bnr.:**	**Fnr.:**	**NHK nr.:**
Pakkhusgata 51–79	61	504		1 1901 00992

Bygningsnr. : 11416810

Deres søknad : 17.02.95

Arbeidets art : Ny heis

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak : Avdelingsstyret for tekniske saker/bygningsrådet

Vedtak dato : 01.03.95 **Saksnr:** 1041/95 **Jnr:** 951269/SB

Besiktigelse av arbeidet er foretatt av Norsk Heiskontroll og i medhold av pbl § 106 a gis herved brukstillatelse.

Merknader:

Saksbehandler: Tronn Pedersen

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Harstad	19.03.96	Tronn Pedersen

Kopi: Reber Schindler Heis A/S, postboks 126, 4701 Vennesla
Norsk Heiskontroll, postboks 1143, 8001 Bodø

Utskriftsdato: 19.01.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Havnepromenaden 47, 9405 HARSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommunedelplan for Harstad sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/626/672_bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 909 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** BS14

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	323-1
Navn	Harstad sentrum

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7240/Ny%20bestemmelse%20til%20mindre%20endring%20PID%20323_1%2C%2014.04.04.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7233/Bestemmelser%20p%c3%a5f%c3%b8rt%20plankart%20PID%20323-1%2C%20vedtatt%2008.02.95.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Havneområde **Feltnavn** T23
	Delareal 905 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** B/F/K/Bev **Utdyp.** B/F/K/Bev

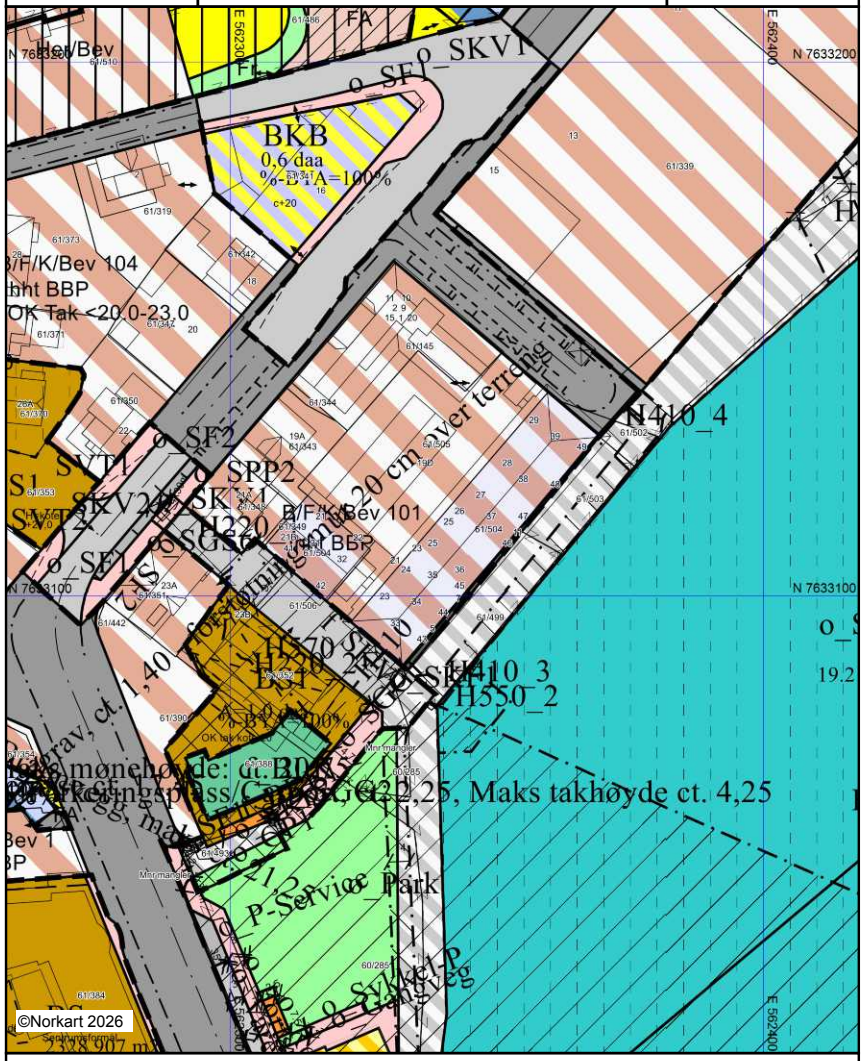
Reguleringsplankart

Harstad kommune

Eiendom: 61/504/0/29
Adresse: Havnepromenaden 47
Utskriftsdato: 19.01.2026
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 industri/lager
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Havneområde (landdelen)
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Sentrumsformål
- Undervisning
- Hotell
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn

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

- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

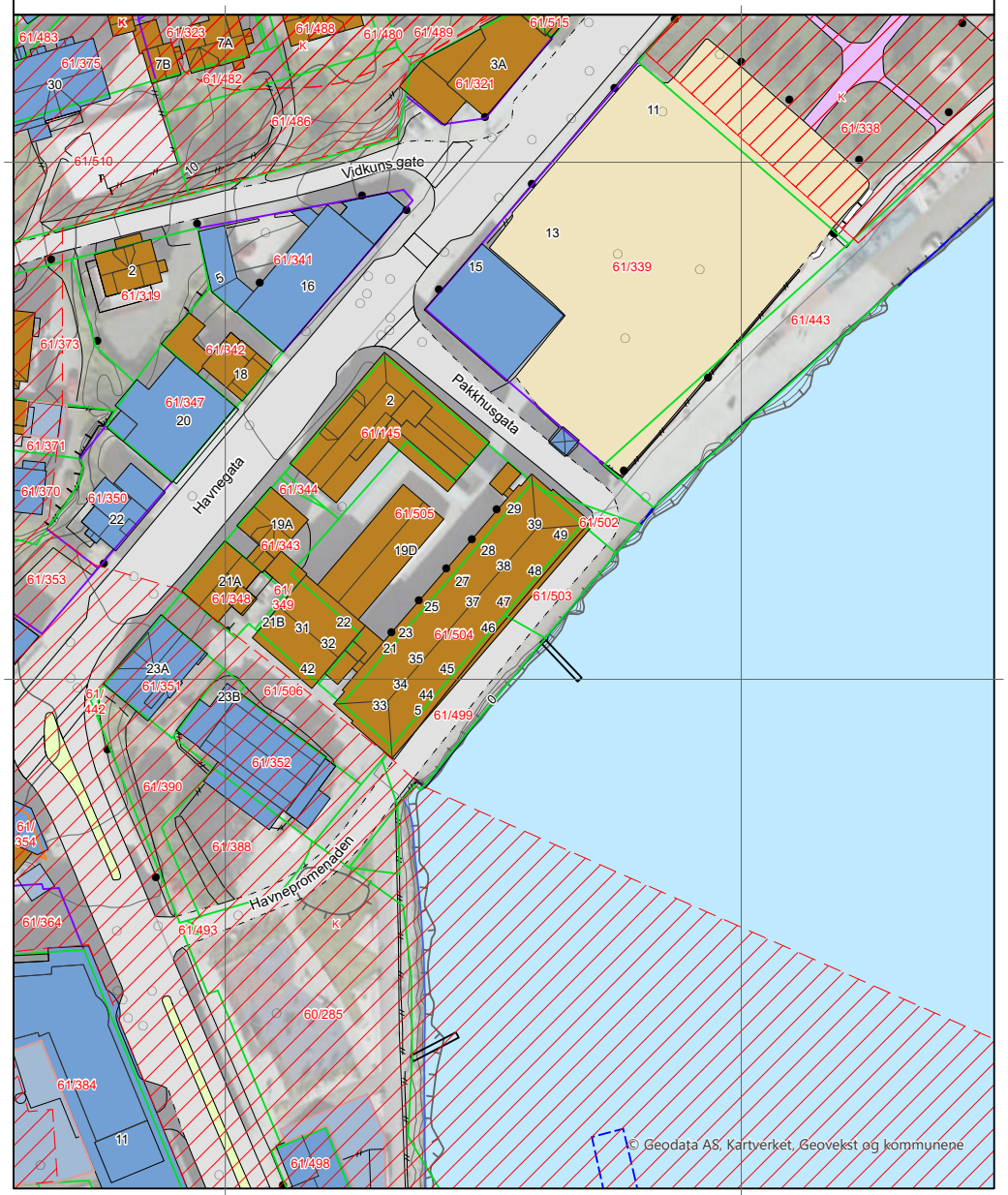
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/504/0/29

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



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

ambita

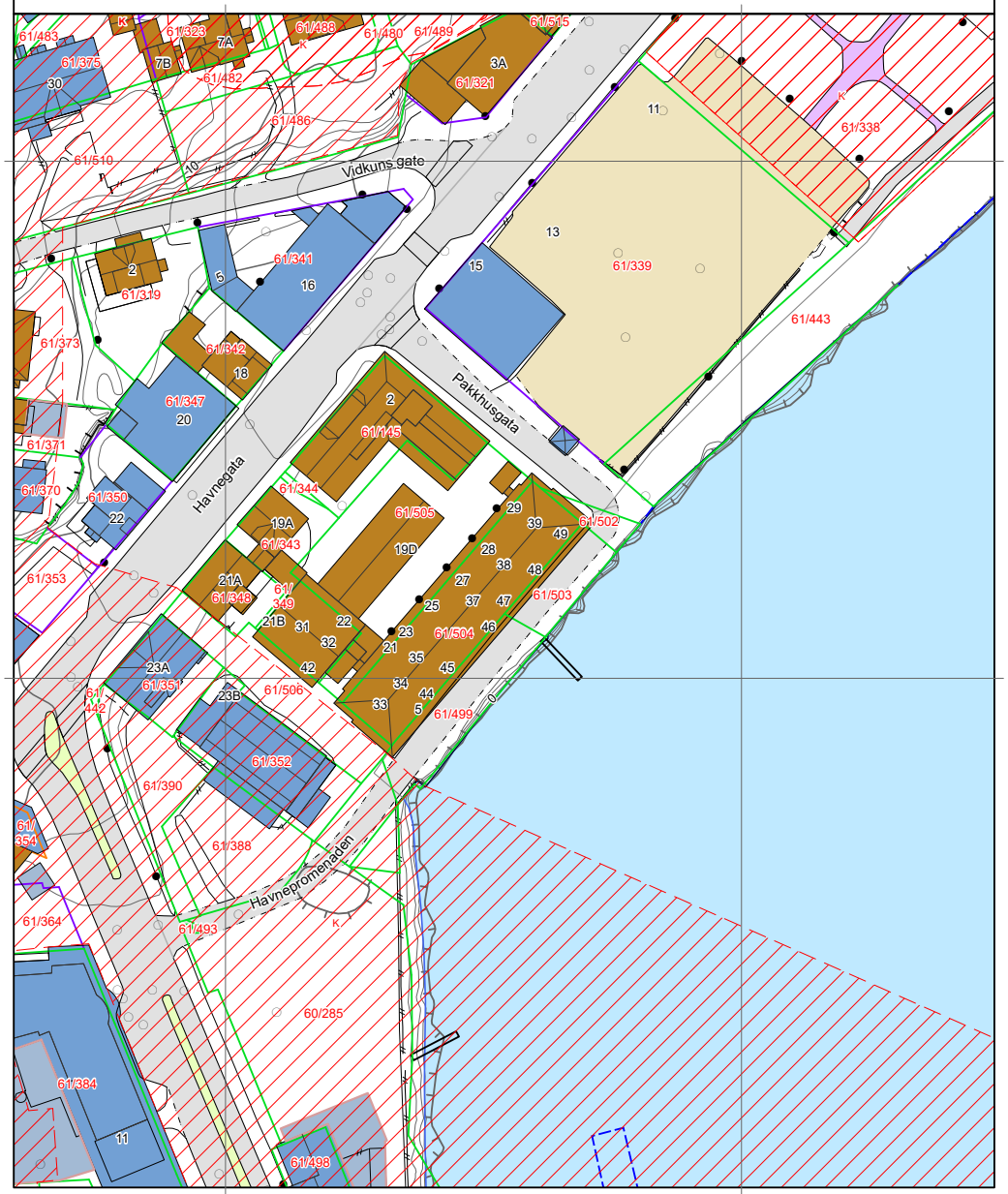
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/504/0/29

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

TINGLYST
11 SEPT 1995
SORENSKRIVEREN I
TROMSØ
DAGBOK NR: 4620

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggprosjekt AS	Postboks 200 8501 Narvik	76946505

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	61	504		Harstad

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Byggprosjekt AS	956786460

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 l.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

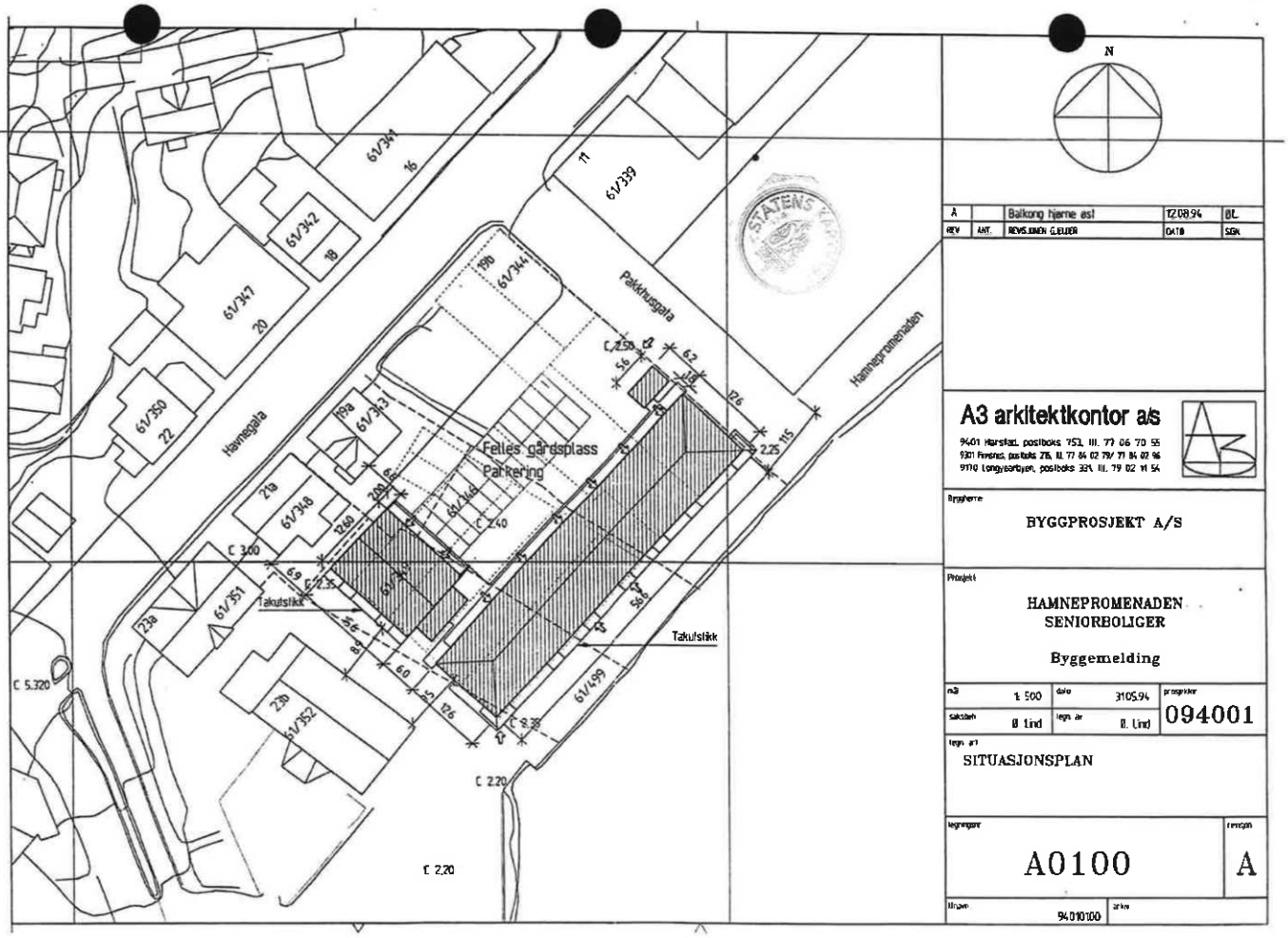
Rett kopi bekreftes

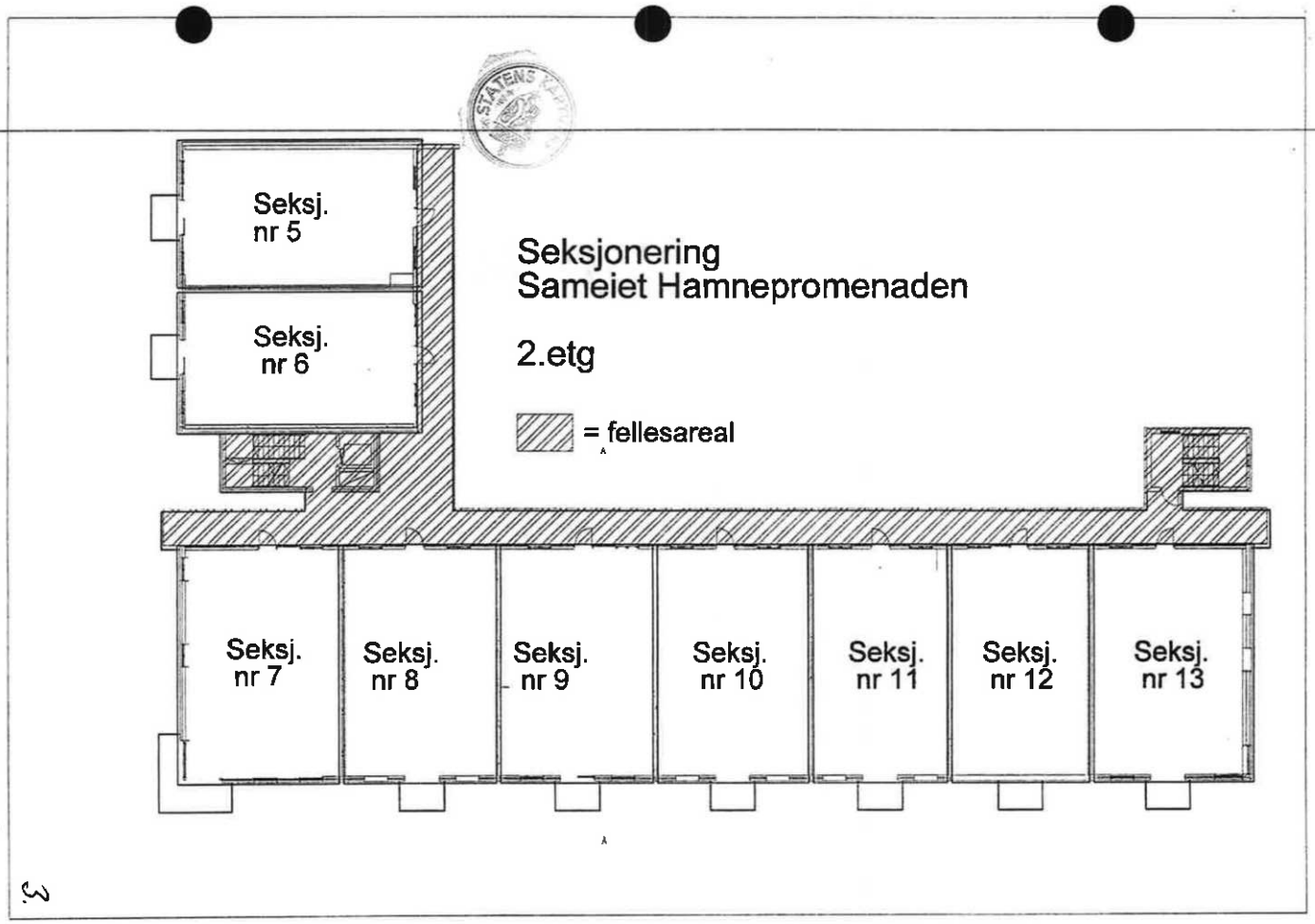
Doknr 4620 Tinglyst 11.09.1995 Emb.079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

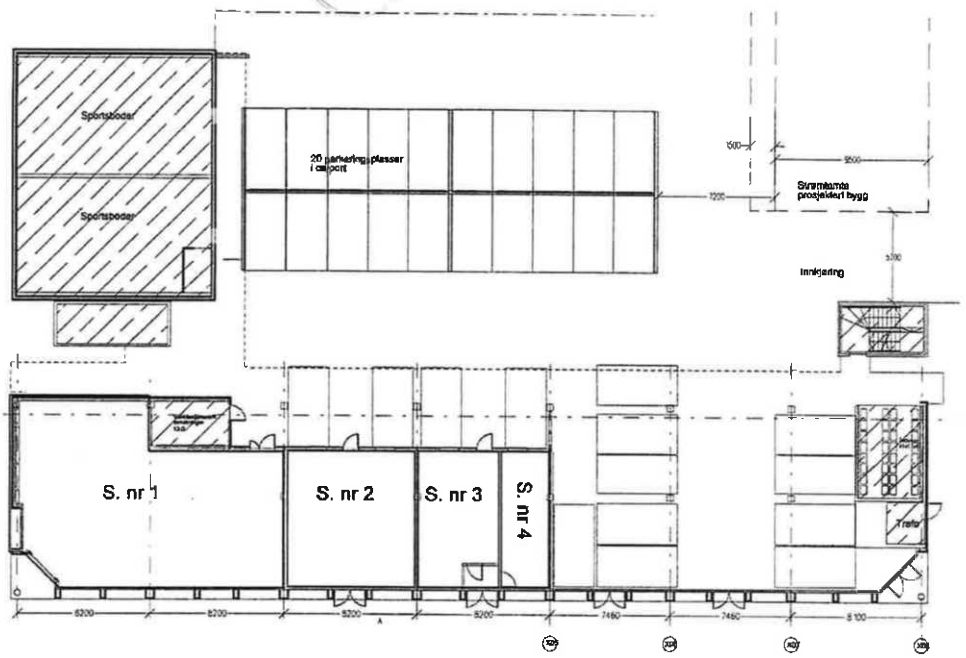
SEKSJONERING HAVNEPROMENADEN

Seksj. nr.	Type	Leil. nr.	Navn	m2 (BRA)	Seksj.-brøk	Note 1: Fellesutg. pr mnd.	Note 2: Kommunal avgifter
1	N		Helen Rasmussen	160	577	351	504
2	N		Byggprosjekt AS	70	252	155	220
3	N		Byggprosjekt AS	47	169	155	148
4	N		Martin Nilsen AS	24	92	140	76
5	B	2b	Byggprosjekt AS	86	310	315	271
6	B	2a	Reidulf Øverland	86	310	315	271
7	B	1a	Agnar Lind	96	346	352	302
8	B	1b	Svein Gleditsch	96	346	352	302
9	B	1c	Dagfinn Gjertsen	96	346	352	302
10	B	1d	Anne og Asbjørn Pedersen	96	346	352	302
11	B	1e	Inga Ovrid og Magne Pedersen	86	310	315	271
12	B	1f	Mikal Mikalsen	86	310	315	271
13	B	1g	Roar Sogge	96	346	352	302
14	B	2b	Turid og Kaare Kaspersen	86	310	315	271
15	B	2a	AS Varelageret	86	310	315	271
16	B	1a	Hanna og Håkon Sundby	96	346	352	302
17	B	1b	Knut E. Hoel	96	346	352	302
18	B	1c	Solveig og Kr. Arnold Bruun	96	346	352	302
19	B	1d	Evald Luther	96	346	352	302
20	B	1e	Hans Ranbø	86	310	315	271
21	B	1f	Bjarne Gullvang	86	310	315	271
22	B	1g	AS Varelageret	96	346	352	302
23	B	2b	Hilmar Nikolaisen	86	310	315	271
24	B	2a	Eirin J. og Roy Øyen	86	310	315	271
25	B	1a	Gunvor Istad	96	346	352	302
26	B	1b	Finn Bergsås	96	346	352	302
27	B	1c	Odd Rogde	96	346	352	302
28	B	1d	Byggprosjekt AS	96	346	352	302
29	B	1e	Byggprosjekt AS	86	310	315	271
30	B	1f	Tore Jensen	86	310	315	271
31	B	1g	Tordis og Kjell Solheim	96	346	352	302
			SUM	2773	10000	115.000	104.802

10000


N
61/344
16
61/339
11
61/342
18
61/347
20
61/350
22
Hamnegata
Pakkhusgata
Hamnepromenaden
Felles gårdsplass
Parkering
Takutstikk
61/351
61/352
61/499
C 5.320
C 2.20
A
A
Balkong hjørne øst
12.08.94
BL
REV
ANT.
REVISJONEN GJELDER
DATO
SIGN
A3 arkitektkontor a/s
BYGGPROSJEKT A/S
HAMNEPROMENADEN
SENIORBOLIGER
Byggemelding
1: 500
31.05.94
094001
SITUASJONSPLAN
A0100
A
94.010100

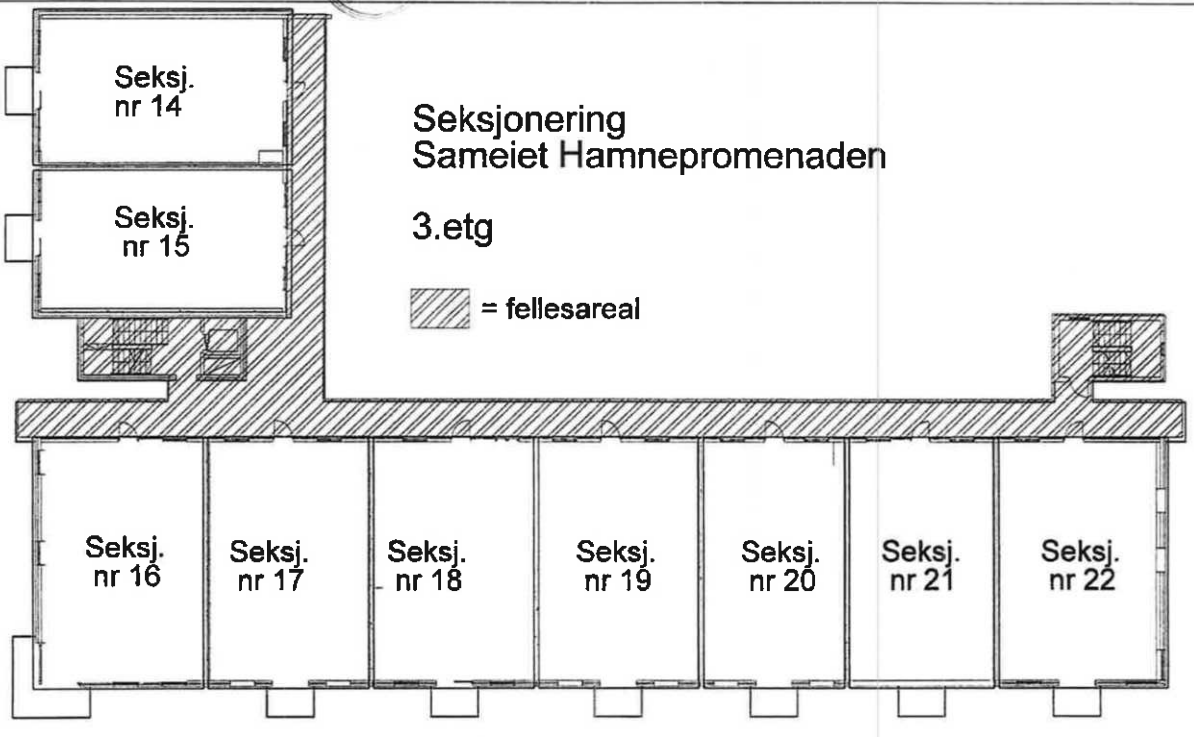

Seksj.
nr 5
Seksj.
nr 6
Seksjonering
Sameiet Hamnepromenaden
2.etg
= fellesareal
Seksj.
nr 7
Seksj.
nr 8
Seksj.
nr 9
Seksj.
nr 10
Seksj.
nr 11
Seksj.
nr 12
Seksj.
nr 13



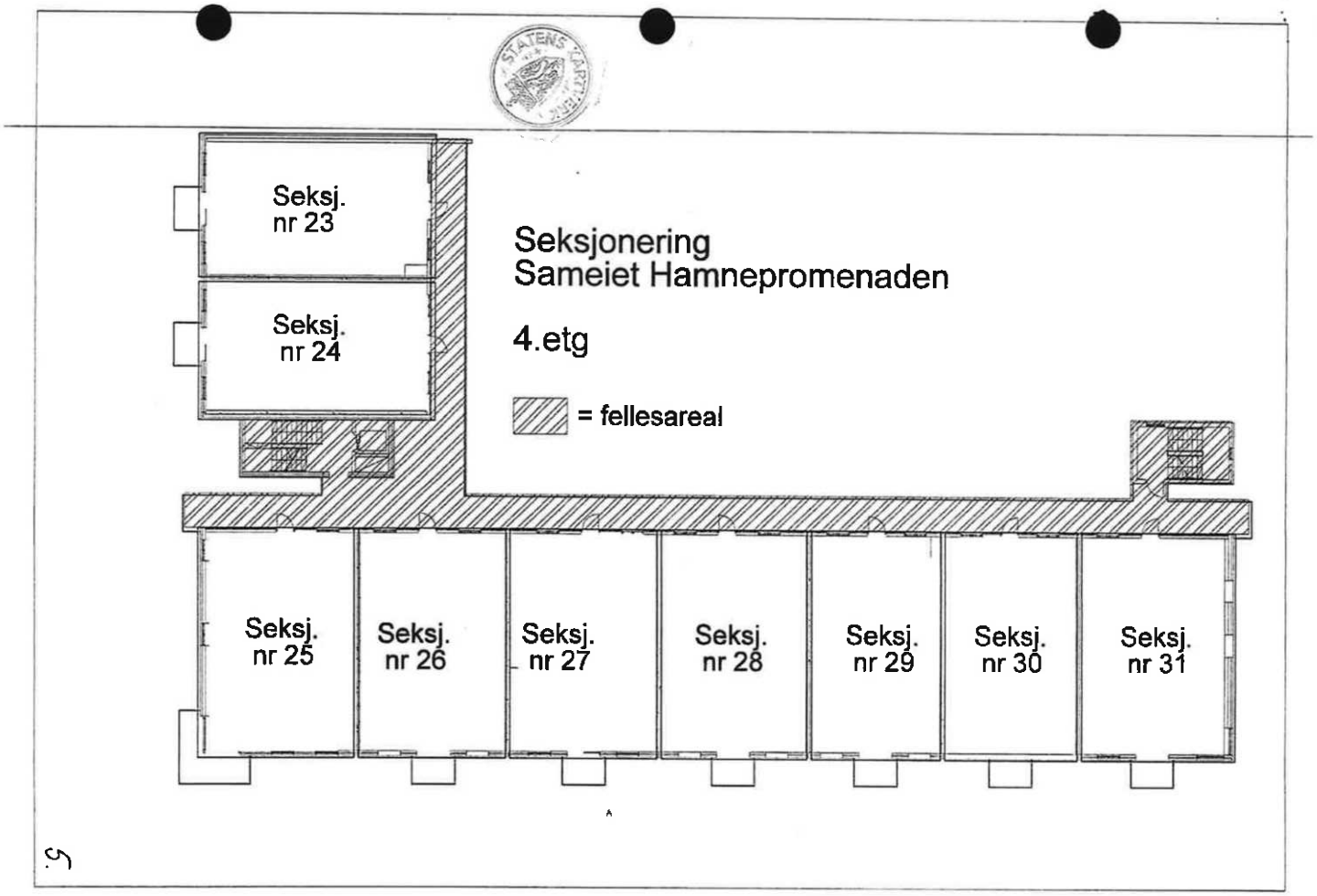
= fellesarealer

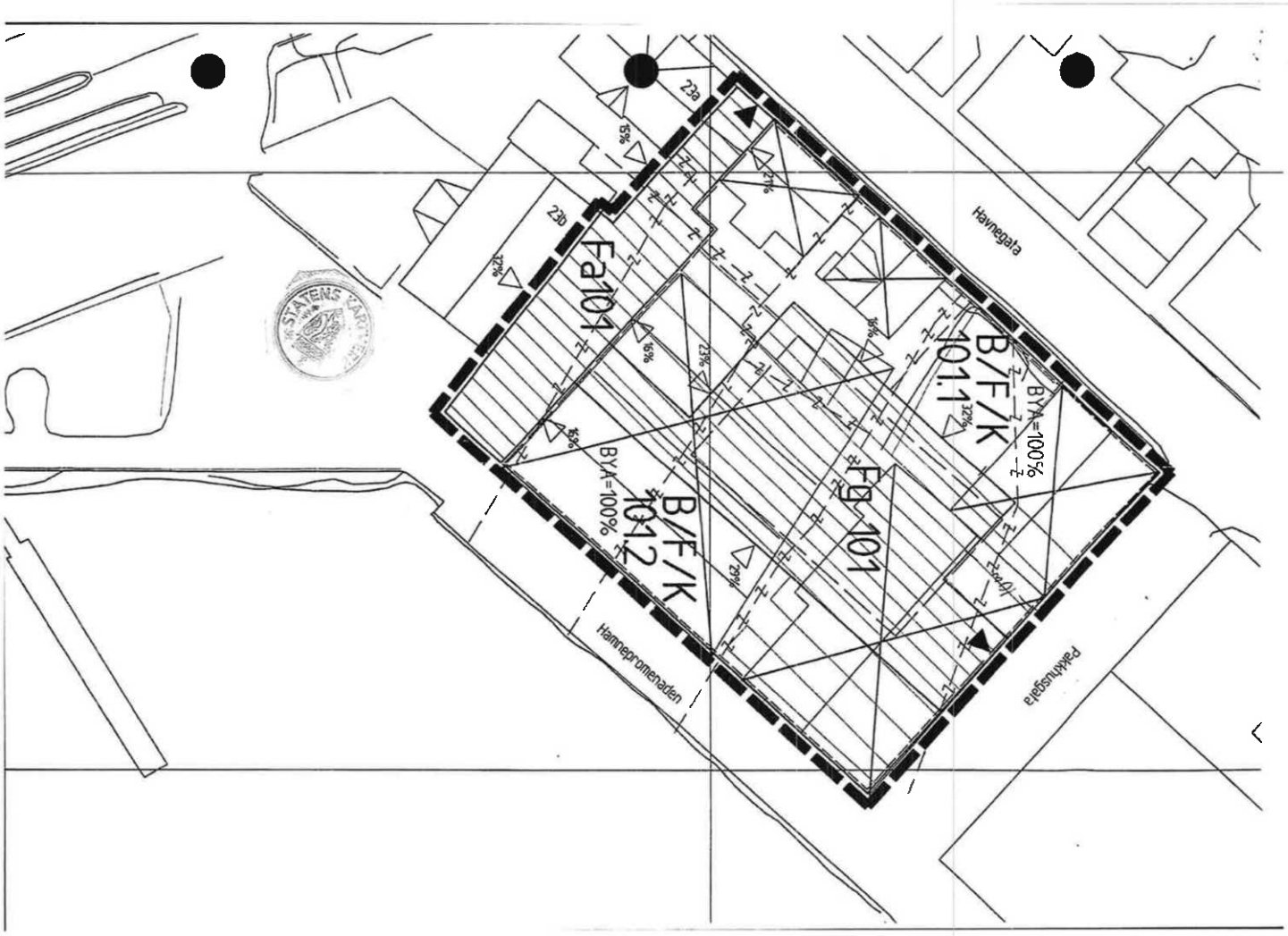
DATO	REV	REVISJONEN OMFATTER	SIGN.	MERKN.
		HAVNEPROMENADEN		
				MÅL 1:200
		Revidert plan for 1.etg		TEGN. SH
		BYGGPROSJEKT AS - Tlf. 769-46 505 Fax:769-46 965		DATO 31.05.95

2.



4.


Seksj.
nr 23
Seksj.
nr 24
Seksjonering
Sameiet Hamnepromenaden
4.etg
= fellesareal
Seksj.
nr 25
Seksj.
nr 26
Seksj.
nr 27
Seksj.
nr 28
Seksj.
nr 29
Seksj.
nr 30
Seksj.
nr 31


Fa101
B/F/K
101.1
BYA=100%
B/F/K
101.2
BYA=100%
Fg 101
Havnegata
Hamnepromenaden
Dalmannsgata
23a
23b

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 504, Seksjonsnr 29	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Havnepromenaden 47, gatenr 1155	**Grunnkrets:**	402	Sentrum nord
(fra bruksenhet)	9405 Harstad	**Valgkrets:**	1	Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.09.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	310/10 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	909,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/504	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/504/0/1	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/6	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/7	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/8	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/9	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/10	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/11	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/12	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/13	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/14	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/15	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/16	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/17	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/18	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/19	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/20	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/21	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/22	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/23	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/24	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/25	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/26	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/27	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/28	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/29	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/30	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/31	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/504	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/504/0/1	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/6	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/7	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/8	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/9	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/10	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/11	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/12	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/13	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/14	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/15	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/16	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/17	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/18	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/19	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/20	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/21	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/22	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/23	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/24	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/25	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/26	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/27	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/28	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/29	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/30	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/31	0,0

Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/61/504/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/61/504/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/6	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/7	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/8	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/9	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/10	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/11	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/12	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/13	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/14	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/15	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/16	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/17	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/18	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/19	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/20	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/21	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/22	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/23	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/24	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/25	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/26	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/27	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/28	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/29	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/30	0,0
			Mottaker	5503/61/504/0/31	0,0

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 504, Seksjonsnummer 29 i 5503 HARSTAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havnepromenaden 47	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.09.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 061,0	Igangset.till.:	19.10.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	314,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 375,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.12.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	21
Bygningsnr:	11416829			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			15,0	314,0	329,0				
H02	7		682,0		682,0				
H03	7		682,0		682,0				
H04	7		682,0		682,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.01.2026 13:42 – Sist oppdatert 19.01.2026 13:42
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

enova

Energiattest



Adresse	
Havnepromenaden 47, 9405 HARSTAD	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253253**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **11416829**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **504**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 604 kWh**



Havnepromenaden 47, 9405 HARSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Havnepromenaden 47, 9405 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

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: 3260015 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Havnepromenaden 47, 9405 Harstad.
Gnr. 61, Bnr. 504, Snr. 29, 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: 3260015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.02.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no