

Velkommen til

Holstneset 16, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Holstneset 16
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 950 000,-
Omkostninger	kr	149 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 099 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 840,-	kr	6 099
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 564,-

BRA/BRA-i	87 / 87 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Etasje	9

Energimerke B

Velkommen til Holstneset 16! Dette er en romslig 4-roms eierleilighet i 9. etasje med heis, garasjeplass og en nydelig utsikt over havet.

Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2019, helt nede ved sjøkanten i Harstad. Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen, kaiarealer og gangavstand til sentrum med butikker, restauranter og Harstad kulturhus. Boligen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og forsterker utsikten. Den gjennomgående standarden med parkett på gulv og vannbåren gulvvarme gir en lun og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en sørøstvendt balkong med god plass til utemøbler, et perfekt sted å nyte morgenkaffen med utsikt mot innseilingen. Leiligheten er energieffektiv med energiklasse B.

Høydepunkter:
- Eierleilighet fra 2019 i 9. etasje med heisadkomst.
- Sørøstvendt balkong på 20 m² med flott sjøutsikt.
- Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.
- Tre soverom og åpen stue/kjøkken-løsning.

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!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Holstneset 16, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 553, Snr. 45, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 950 000,-
Prisantydning	kr	5 950 000,-
Omkostninger	kr	149 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 099 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 099 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 111 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 148 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 149 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 31 217.78,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 564,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter dekker grunnleie, TV/Internett, a-konto varmtvann og garasjeleie.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Grunnleie: kr 2 502,-
- TV/Internett: kr 580,-
- Akonto varmvann/oppvarming: kr 384,-
- Garasjeleie: kr 98,-

Beløpet for a-konto varmtvann er et estimat som avregnes mot faktisk forbruk.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 30.04.2026, 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.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 30-04-2026

Renter og avdrag
Det er pr. 30.04.2026 ingen lån registrert på selskapet.

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om forskutterte felleskostnader. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Areal
BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 20 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
9

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. Det er El-bil lader montert. Gjesteparkering på utsiden.

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

Sameiets eiendom
Gnr. 61, Bnr. 553, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 554 m². Iht. matrikkelrapport datert 30.04.2026 av Harstad kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets fellestomt er opparbeidet med kaiarealer, asfalterte trafikkarealer, hage og gatetun. Fellesarealene inkluderer også lekeplass og gjesteleilighet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Sameiets fellestomt er opparbeidet med kaiarealer og asfalterte trafikkarealer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
2019 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 9. etasje og inneholder:
BRA-i 87 m²: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom og bod.

Sørøstvendt balkong på ca. 20 m².

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass og en bod i kjelleren på ca. 5 m².

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

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

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

Standard
Leilighet fra 2019 med gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en modulbasert innredning med glatte fronter, skap- og benkeplass. Benkeplaten er i laminat med en nyere underlimt oppvaskkum. Følgende hvitevarer er integrerte: kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert kjøkkenventilator over platetoppen med avsug til fri luft.

Bad/vaskerom:
Badet er fra byggeåret 2019 og oppført i henhold til Teknisk forskrift 2017. Gulvet er flislagt og har varmekabler, og veggene er flisbelagte. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med heldekkende servant, skap og speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via balansert anlegg.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Slettsparklede og malte bygningsplater. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Delvis malt betong og malte plater. Malte plater med spotter i himling på bad.

Etasjeskille:
Etasjeskille er av betong.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte, hvite med profilerte bølgende dekorfresinger i dørbladet.

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

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

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank:
Hovedsentral for tappevannsoppvarming er lokalisert i borettslagets fellesareal.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 11 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A.

Lagring:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 5 m² i tillegg til en innvendig bod.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke gjennomført, da baderommet er oppført som prefabrikkert baderomskabin. Konstruksjonen tillater ikke destruktiv kontroll uten å skade kabinen, og slik undersøkelse inngår derfor ikke i denne tilstandsvurderingen.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

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

Balkonger/terrasser:
Balkong på 20 m² mot sørøst. Den er opphengt på fasade med betongkonstruksjon og dekke av trykkimpregnert tre. Rekkverk med rammeverk av stål med glass.

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

Beliggenhet
Med sjøen som nærmeste nabo og en praktfull utsikt over Vågsfjorden fra 9. etasje, byr denne leiligheten på Holstneset på en sjelden kombinasjon av maritim ro og bypuls. Her starter dagen med å se skipstrafikken gli forbi, mens Harstad sentrum med alle sine fasiliteter ligger en kort spasertur unna.

Rett utenfor døren inviterer «Stien langs sjøen» til en forfriskende morgenjogg eller en rolig kveldstur langs sjøen. På veien inn mot sentrum finner du et rikt utvalg av byens tilbud. Harstad Kulturhus byr på konserter og forestillinger, mens restauranter som Bark og Umami serverer mat basert på lokale råvarer. For en kaffe og noe godt å spise er Escencia eller Bakrinnen et populært stopp.

Dagliglivet er enkelt med dagligvarebutikker, Bysenteret kjøpesenter, apotek og bussterminal innen gangavstand. For rekreasjon og trening er mulighetene mange. Grottebadet, bygget inn i fjellet, tilbyr en unik badeopplevelse for hele familien, og flere treningssentre er lett tilgjengelige. I tillegg gir Folkeparken og turstiene rundt Gansåstoppen flotte rammer for friluftsliv med utsikt over byen og skjærgården.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for Boligbygning i 10 etasjer- Holstneset Byggetrinn 1, datert 20.01.2021. Kopi av denne følger vedlagt.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme. Det er varmekabler på bad/vaskerom.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har en kollektiv avtale med Nordkraft Fiber for TV og internett. Kostnaden på kr 580 per måned er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Radon
Leiligheten ligger i 9. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse (feltnavn BBB1). Et delareal på 25 m² er regulert til gangveg/gangareal/gågate (feltnavn o_SGG1), og et delareal på 988 m² under bakken er regulert til parkeringshus/-anlegg (feltnavn SPH). Dette er i henhold til detaljregulering for Holstneset (plan-ID 614), vedtatt 21.04.2016.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Harstad sentrum (plan-ID 672), vedtatt 08.12.2016. I kommunedelplanen er det angitt at gjeldende reguleringsplan (plan-ID 614) fortsatt skal gjelde for eiendommen.

Planen stiller krav om at ny bebyggelse skal tilkobles offentlig fjernvarmeanlegg. Videre er det krav knyttet til havnivåstigning, hvor alle konstruksjoner under kote 3,1 meter (NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen:
- Sikringssone - frisikt: Innenfor frisiktsonene skal ingen installasjoner, vegetasjon eller snøhauger være høyere enn 0,5 meter over bakkeplan.
- Hensyn landskap (H550_1): Viktige siktlinjer skal opprettholdes og ikke brytes, og det skal vises særlig hensyn til utsikt mot sjøen. Det tillates ikke nybygg innenfor hensynssonen.
- Støy: Gjeldende grenseverdier for støy skal overholdes i henhold til T-1442. Det er gitt unntak for enkelte leiligheter med overskridelser, forutsatt at avbøtende tiltak oppfylles, som gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side og minst ett soverom med vindu mot stille side.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 1 044 987,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 179 948,-.

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.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Siw Eriksen og Skjalg Trældal

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 905870
Dato: 07.08.2019
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88 / 4056

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1611
Dato: 13.11.1937
Grensegangssak
vedr. Harstadhavn og Sama nedre.
Overført fra gnr 61 bnr 247.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

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

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

Omnummerering ved kommuneendring
Dagboknr.: 1089703
Dato: 01.01.2020
Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring
Dagboknr.: 602049
Dato: 01.01.2024
Omnummerering ved kommuneendring
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Holstneset Sør (org.nr. 923529799) er et eierseksjonssameie i Harstad kommune som består av 54 boligseksjoner. Sameiet forvaltes av Boligbyggelaget Nord, og styreleder er Heidi Angell.

Fra ordinært årsmøte 24. mars 2026:

- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
- Det ble vedtatt å overføre kr 200 000,- til øremerkede midler for fremtidig vedlikehold.
- TC Newco Norway IV AS ble valgt som ny revisor.
- Styret fikk i oppdrag å undersøke mulighetene for å etablere en beredskapsplan.
- Styret ble bedt om å følge opp gjeldende reguleringsplan for gatetunet.

Sameiet har en pågående reklamasjonsprosess mot utbygger Holstneset Eiendom AS og hovedentreprenør Consto etter 5-årsbefaring. Prosessen omfatter 27 reklamasjonssaker, inkludert utfordringer med isfall, vann i garasjer, fugeproblematikk og brannsikring. Per slutten av 2024 hadde entreprenøren akseptert 20 av sakene, mens utbygger hadde avvist saken om isfall.

Sameiet har avtaler for renhold, vaktmestertjenester, samt sommer- og vintervedlikehold. Bygningen har heis og systemlås. Beboerne har tilgang til en felles gjesteleilighet. Det er også en velferdskomité som arrangerer sosiale sammenkomster for beboerne.

Oppsetting av parabolantenner og varmepumper er ikke tillatt. Alle installasjoner på fellesareal, inngrep på yttervegg og i uteareal krever forhåndssamtykke fra styret. Større inngrep må godkjennes av årsmøtet. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål.

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Detaljerte bestemmelser finnes i husordensreglene.

Beboerne forventes å delta på dugnad vår og høst. Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sin bruksenhet, som blant annet innebærer rensing av sluk på balkong, å holde avløpsrør åpne og å kontrollere eget brannvernutstyr.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 11-05-2026.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger. I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en biloppstillingsplass og en bod i kjelleren på ca. 5 m².

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 11.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 11.05.2026
Energiattest, datert 11.05.2026
Vedtekter, datert 25.05.2020
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2026
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger
Ferdigattest datert 20.01.2021
Seksjonering, datert 04.03.2021
Matrikkelrapport, datert 01.01.2024
Eiendomskart, datert 30.04.2026
Kommuneplan, datert 04.012.2016
Reguleringsplan, datert 21.04.2016

Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Nydelig utsikt over havet fra stuen.



Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Fra den romslige, sørøstvendte balkongen har du en praktfull utsikt over Vågsfjorden.



Velkommen inn i en lys og trivelig entrée.



Gangen leder videre inn til leilighetens tre soverom og den åpne stue- og kjøkkenløsningen.







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.

HOLSTNESET 16

Nabolaget Harstad sentrum syd - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Harstad	9 min
Thon Hotel Harstad	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

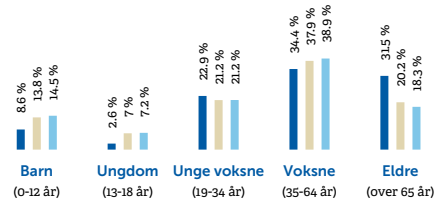
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

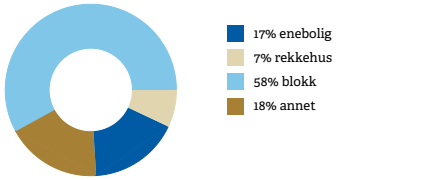
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

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

BOLIGMASSE

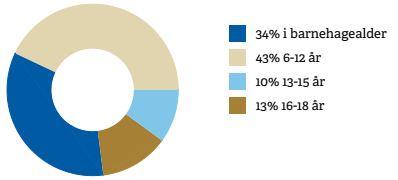


> «Sentrumsnært, veldrevet boligselskap, grøntareal, sentraloppvarming»
>
> Sitat fra en lokalkjent

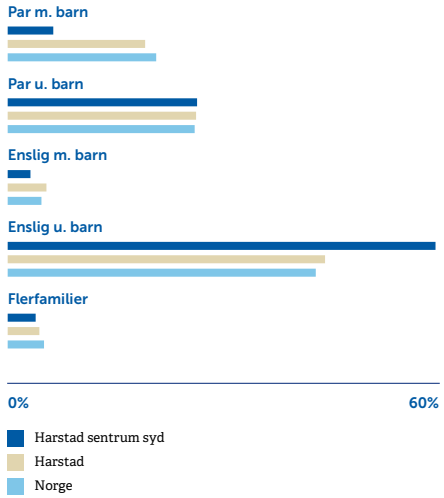
VARER/TJENESTER

Bysenteret	12 min
Apotek 1 Bysenteret	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

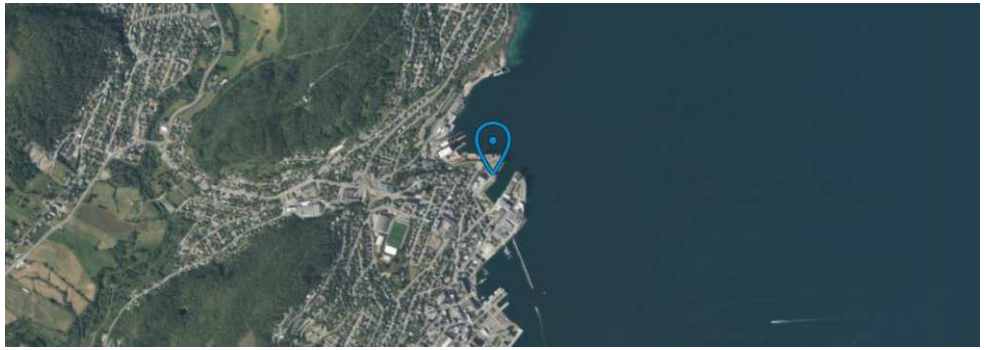


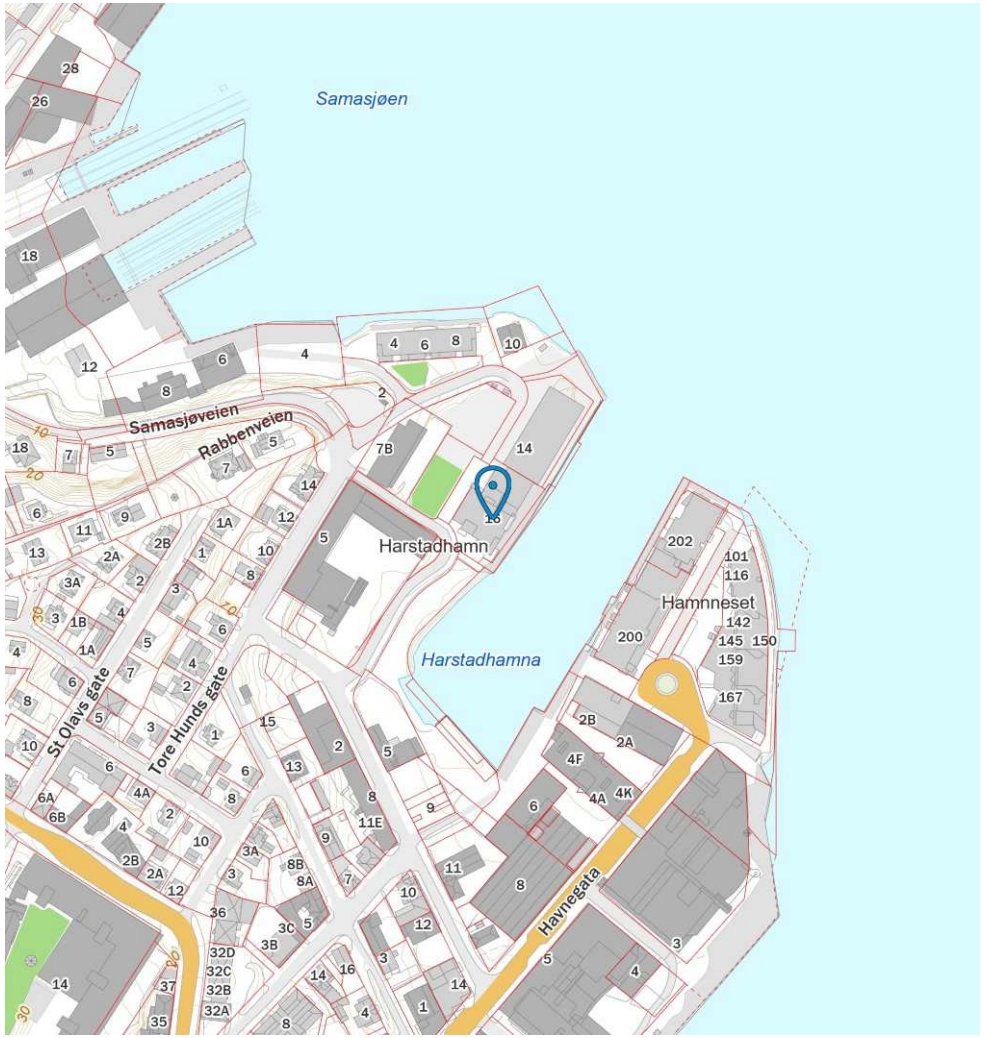
SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holstneset 16 , 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 553, snr. 45

Markedsverdi

6 200 000

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



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1358 **Eiendomsverdi ref nr:** BF8246

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 2019 fremstår generelt som moderne, godt vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold. Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og fungerer som forventet, uten registrerte punkterte glass eller vesentlige avvik. Balkongen fremstår solid og funksjonell, og innvendige overflater har normal bruksslitasje uten registrerte skader av betydning. Bad/vaskerom fremstår ryddig og funksjonelt, med tilfredsstillende fall til sluk og ingen registrerte overflateavvik ved befaringen. Siden badet er utført som prefabrikkert baderomskabin, er det ikke foretatt hulltaking. Kjøkkenet fremstår også i god stand, med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til lekkasjer eller funksjonelle avvik. Vannrør, avløp og øvrige synlige VVS-installasjoner fremstår uten registrerte avvik. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme, men disse anleggene er i begrenset grad vurdert funksjonsmessig og tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder og manglende dokumentasjon på service. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert. Samlet sett fremstår leiligheten som en relativt ny og normalt vedlikeholdt bolig uten registrerte avvik, men med noen tekniske installasjoner som bør følges opp med service eller kontroll etter behov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv, slettsparklede og malte bygningsplater på vegger. Delvis malt betong og malte plater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Innvendige dører er malte, glatte, hvite med profilerte bølgende dekorfresinger i dørbladet.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik.
Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen, og anleggets tekniske tilstand er derfor ikke vurdert utover visuell observasjon.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Anlegget kan ha behov for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.
Hovedsentral for tappevannsoppvarming er lokalisert i borettslagets fellesareal og omfattes av felles drift og vedlikehold. Sentralen ble ikke kontrollert ved befaringen.
Anlegget er ikke funksjonstestet, og tilstandsgrad settes etter alder og manglende informasjon om service eller vedlikehold.
Vannbåren gulvvarme. Systemet består av rør i gulvkonstruksjonen hvor varmt vann sirkulerer og avgir varme til rommet. Løsningen gir jevn varmefordeling og er en vanlig metode for romoppvarming.
Systemets funksjon er ikke testet ved befaringen.
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 11 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	6 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

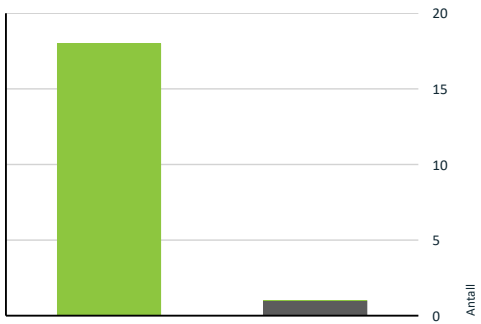
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

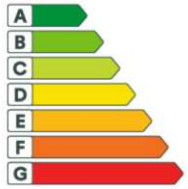
Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

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

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av 3-lags isolerglass fra byggeåret, med utvendig aluminiumsbekledning. Enkelte åpnings- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen. Aluminiumsbekledningen bidrar til redusert behov for vedlikehold og gir økt beskyttelse mot værpåkjenninger.





Dører

Beskrivelse

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





Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport







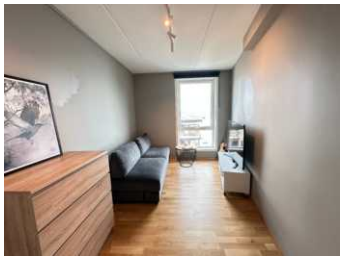
INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

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









Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte, hvite med profilerte bølgende dekorfresinger i dørbladet.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert underlimt oppvaskkum.
Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum er ny i 2025. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 11 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 6 200 000

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	**6 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 200 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 75 m² 2022 2 sov	31-08-2025	2 890 000	**2 890 000**	3 090 000	5 980 000	**74 750**
2	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 60 m² 2022 2 sov	05-02-2026	1 990 000	**2 200 000**	2 562 000	4 762 000	**74 406**
3	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 72 m² 2022 3 sov	05-09-2025	2 245 000	**2 200 000**	3 045 000	5 245 000	**69 013**
4	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 90 m² 2022 3 sov	24-02-2026	2 550 000	**2 125 000**	3 942 000	6 067 000	**63 863**
5	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 76 m² 2022 3 sov	03-08-2025	2 302 000	**2 100 000**	2 688 000	4 788 000	**63 000**
6	Holstneset 14 ,9404 HARSTAD 75 m² 2022 2 sov	14-01-2025	4 750 000	**4 600 000**		4 600 000	**61 333**
7	Holstneset 16 ,9404 HARSTAD 83 m² 2019 3 sov	10-09-2025	5 450 000	**5 250 000**		5 250 000	**60 345**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	6 218
Vann og avløp	Kr.	14 295
Eiendomsskatt	Kr.	10 703
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**31 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**6 200 000**

Kommentar
Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i leilighetens bygningstekniske standard, alder, vedlikeholdstilstand og observerte overflater/installasjoner.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 200 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

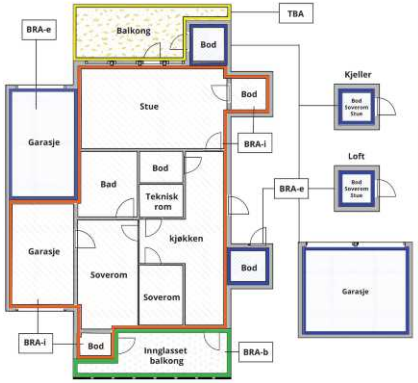
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	87			87	20
SUM	**87**				**20**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	61	553		45	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holstneset 16

Hjemmelshaver
Eriksen Siw, Trældal Skjalg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger praktisk talt midt i sentrum, med alle byens fasiliteter. Nærmere bestemt på Holstneset, like nord for sentrum. Kort vei til alt. Innenfor 1 km finner vi skole, barnehage, kirke og kulturhus, kjøpesenter og bussterminal. Grottebadet, generalhagen, kino og havna. Leiligheten er i 9. etasje med veranda mot sørøst. Praktfull utsikt retning Vågsfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med kaiarealer og asfalterte trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

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.



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

Skjalg Trældal

Siw Eriksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holstneset 16
9404 Harstad

5503-61/553/0/45

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

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

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

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

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

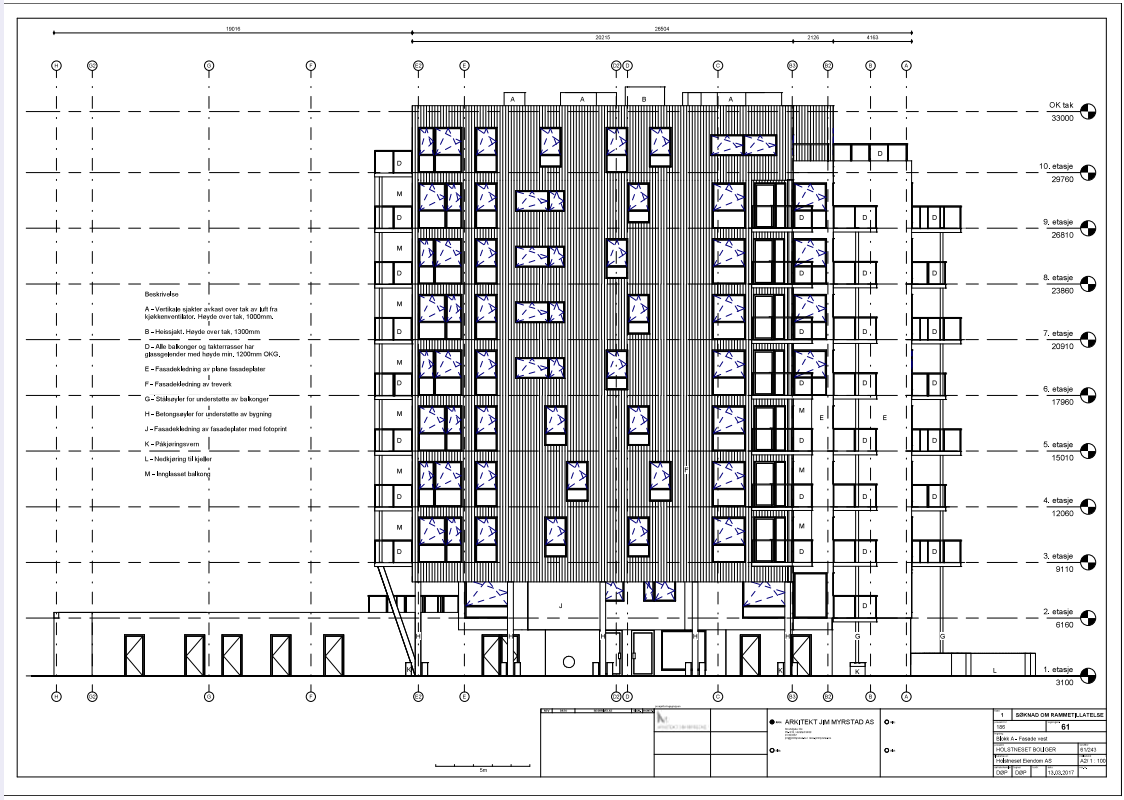
Bolig selges med boligselgerforsikring

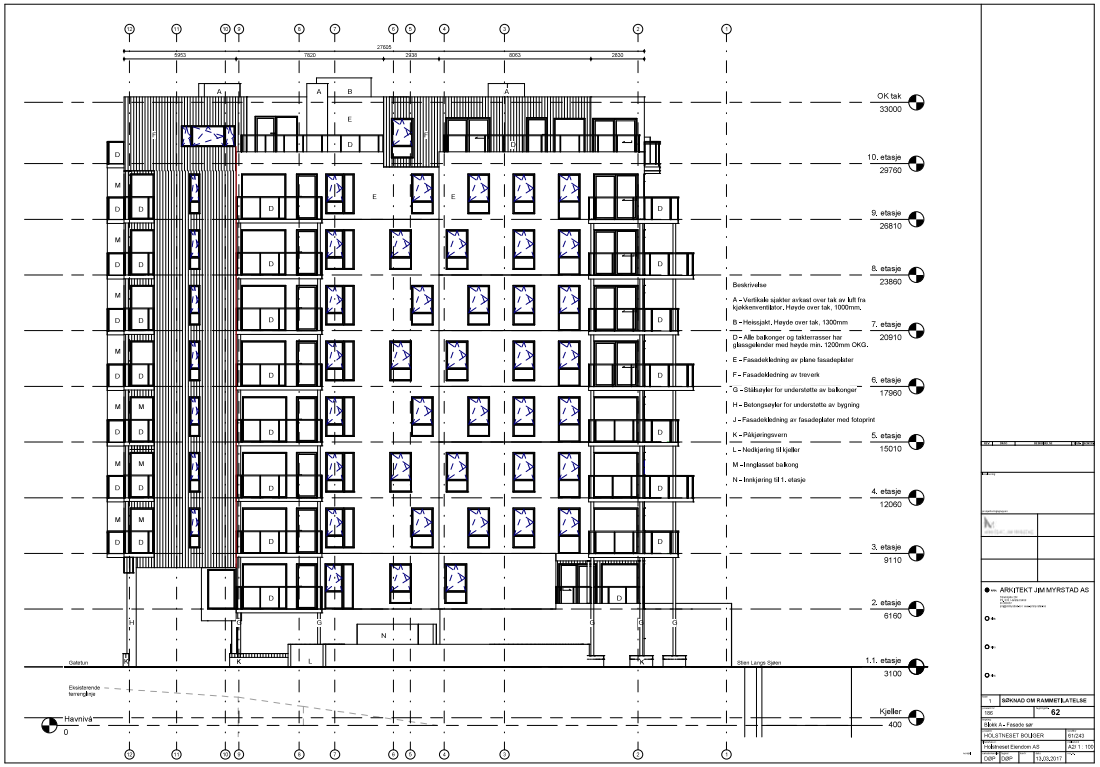
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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




OK tak 33000
10. etasje 29760
9. etasje 26810
8. etasje 23860
7. etasje 20910
6. etasje 17960
5. etasje 15010
4. etasje 12060
3. etasje 9110
2. etasje 6160
1.1. etasje 3100
Kjeller 400
Havnivå 0
Gatetun
Eksisterende terrenglinje
Sten Lange-Sjøen
Beskrivelse
A – Vertikale sjakter avkast over tak av luft fra kjøkkenventilator. Høyde over tak, 1000mm.
B – Heissjakt. Høyde over tak, 1300mm
D – Alle balkonger og takterrasser har glassgelender med høyde min. 1200mm OKG.
E – Fasadekledning av plane fasadeplater
F – Fasadekledning av treverk
G – Stålsøyler for understøtte av balkonger
H – Betongsøyler for understøtte av bygning
J – Fasadekledning av fasadeplater med fotoprint
K – Påkjøringsvern
L – Nedkjøring til kjeller
M – Innglasset balkong
N – Innkjøring til 1. etasje
ARKITEKT JIM MYRSTAD AS
1 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
100 62
Stilnr A – Fasade sør
HOLSTNESET BOLIGER 81/243
Holtnesset Eiendom AS A3 1 : 100
DØP DØP 13.09.2017


OK tak 33000
10. etasje 29760
9. etasje 26810
8. etasje 23860
7. etasje 20910
6. etasje 17960
5. etasje 15010
4. etasje 12060
3. etasje 9110
2. etasje 6160
1. etasje 3100
Kjeller 400
Havnivå 0
Beskrivelse
A – Vertikale sjakter avkast over tak av luft fra kjøkkenventilator. Høyde over tak, 1000mm.
B – Heissjakt. Høyde over tak, 1300mm
D – Alle balkonger og takterrasser har glassgelender med høyde min. 1200mm OKG.
E – Fasadekledning av plane fasadeplater
F – Fasadekledning av treverk
G – Stålsøyler for understøtte av balkonger
H – Betongsøyler for understøtte av bygning
J – Fasadekledning av fasadeplater med fotoprint
K – Påkjøringsvern
L – Nedkjøring til kjeller
M – Innglasset balkong
ARKITEKT JIM MYRSTAD AS
1 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
100 63
Stilnr A – Fasade øst
HOLSTNESET BOLIGER 81/243
Holtnesset Eiendom AS A3 1 : 100
DØP DØP 13.09.2017



HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

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

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

Spesifikasjon:

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

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

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

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Thomas Kirksæther

Sted: Dato:

Harstad 20.01.2021 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

ambita

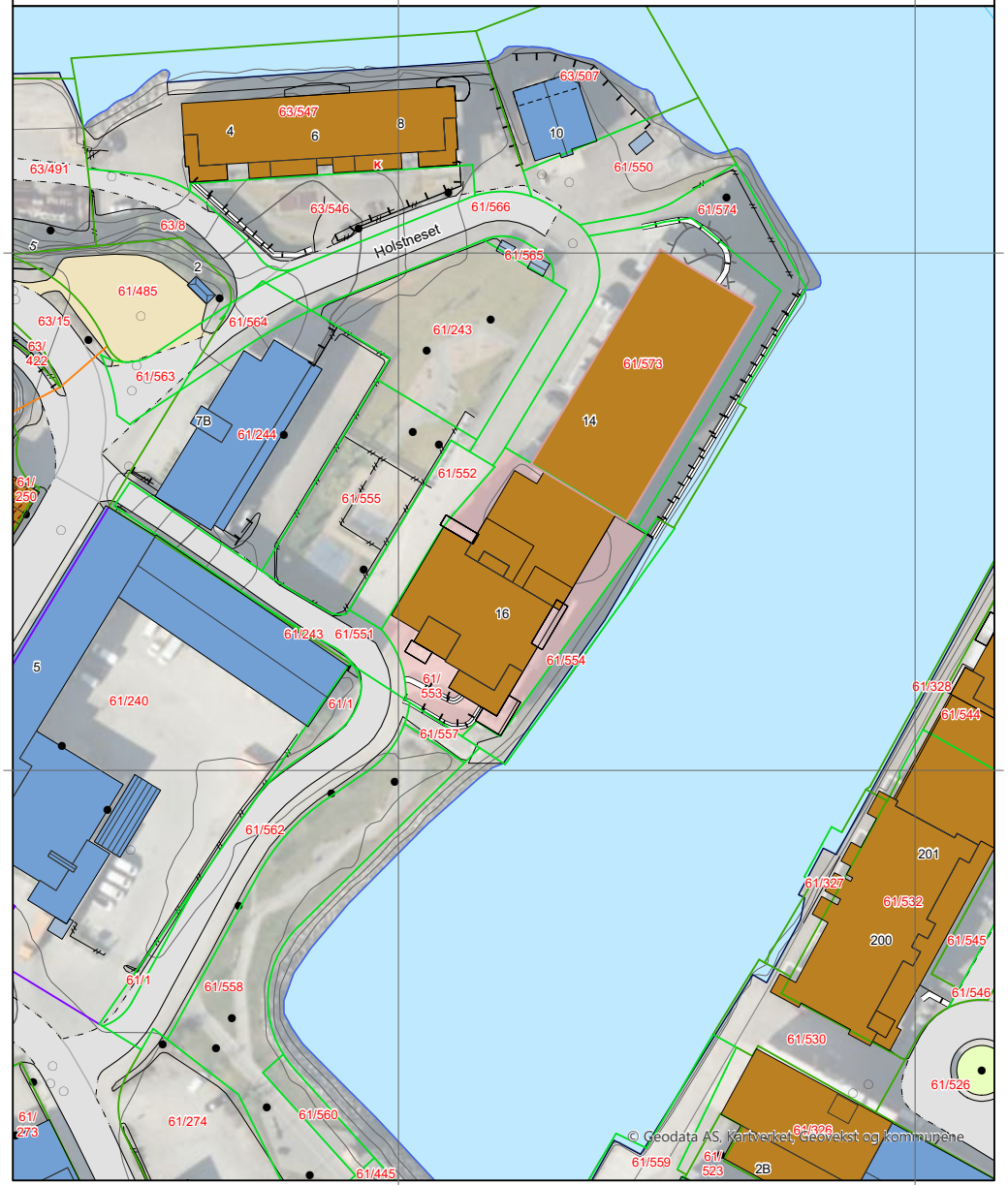
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/553/0/45

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/553/0/45

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

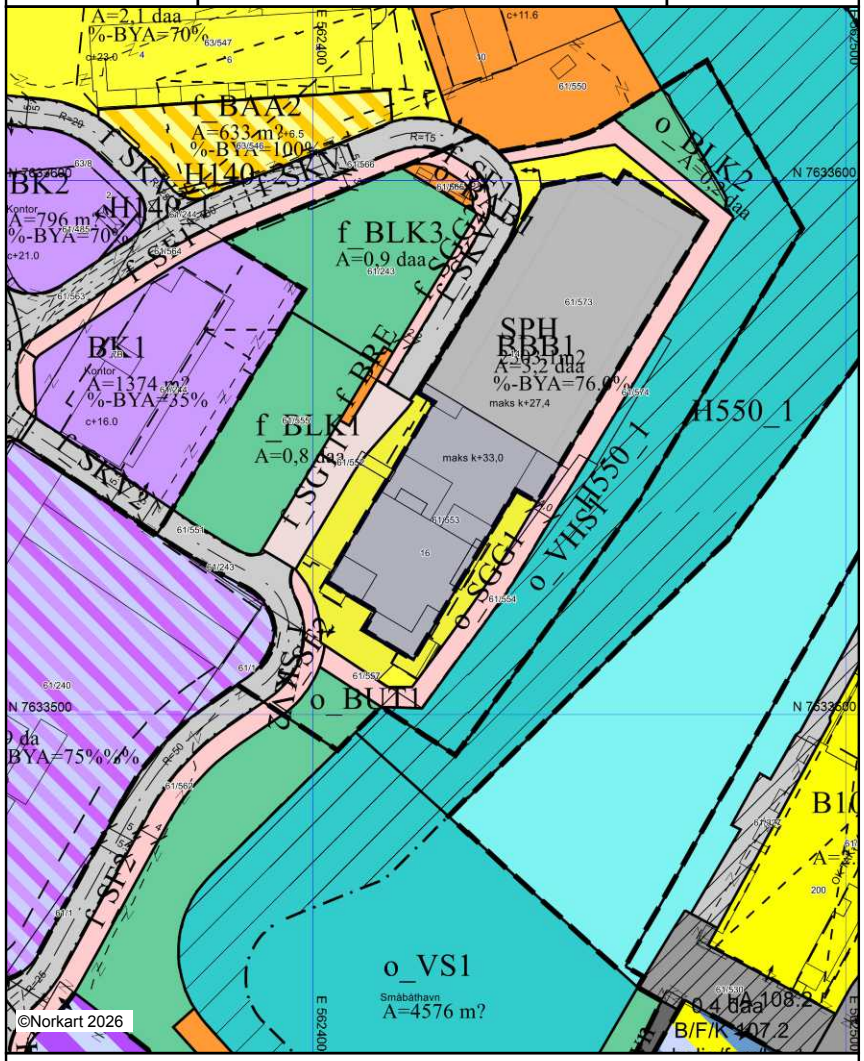
Reguleringsplankart

Harstad kommune

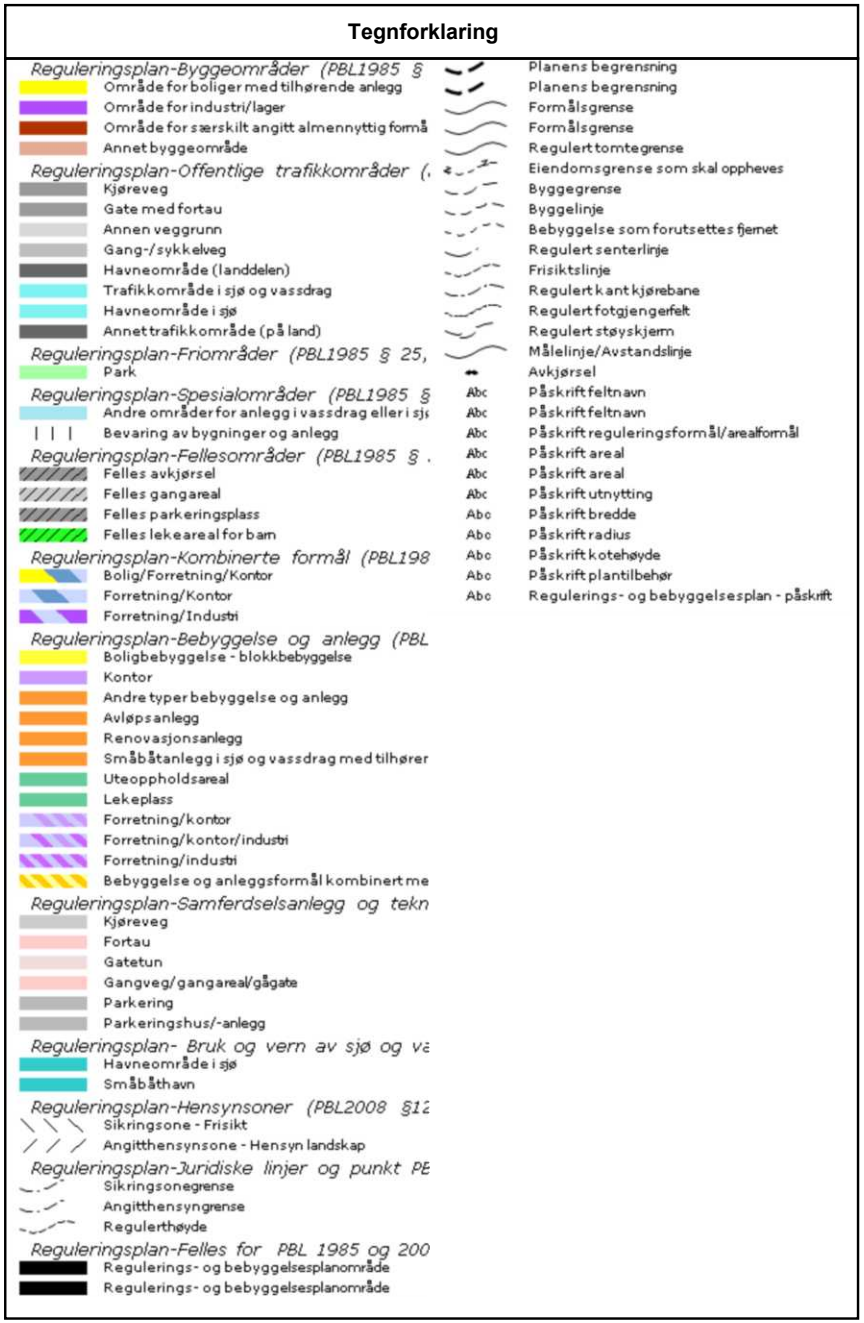
Eiendom: 61/553/0/45
Adresse: Holstneset 16
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Holstneset Sør

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00
Sted: UIT Norges Arktiske Universitet, Harstad

Velkommen til ordinært årsmøte

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

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

Hvem kan delta?

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

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Holstneset Sør

Fullmakt - årsmøte tirsdag 24.03.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Holstneset Sør tirsdag 24.03.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Holstneset Sør

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00
Sted: UIT Norges Arktiske Universitet, Harstad

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Valg av valgkomite

6 Beredskapsplan

7 Gatetun

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styrets forslag er at styreleder Heidi Angell er møteleder

Forslag til vedtak: Heidi Angell er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Styrets innstilling er at Marit Lindstad er protokollfører.

Forslag til vedtak: Marit Lindstad er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Styret innstiller Frank Eriksen til å signere protokollen.

Forslag til vedtak: Frank Eriksen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 11.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Styret forslår Eli Haugan og Roger Moe som tellekorps

Forslag til vedtak: Eli Haugan og Roger Moe er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr. 100.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 11.06.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

vil det foretas loddtrekning.

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet gjennomført samtaler med sittende styremedlemmer og forespurte kandidater. Det er lagt vekt på kontinuitet, kompetanse, engasjement og kapasitet i styrearbeidet.

1. Styreleder Heidi Angell, ikke på valg, 1 år igjen i styret
2. Styremedlem Marit Lindstad, ikke på valg, 1 år igjen i styret.

Det skal velges 1 nytt styremedlem. Brynjulf Johnsen er på valg

Forslag til vedtak: Ellen Andreassen velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1varamedlem. Einar Tresselt er på valg.

Forslag til vedtak: Roger Moe velges til varamedlem for 2 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè. Synnøve Langstrand, ikke på valg, 1 år igjen i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Turid Bjørklund velges for 2 år i valgkomiteen.

6. Beredskapsplan

Innmeldt sak fra Liss Loholt:

I tillegg til at den enkelte er ansvarlig for egen beredskap, er det områder som styret kan være ansvarlig for, eks råd fra brannvesenet, forslag til viktige anskaffelser, hva kan Holstneset lagre av nødvendig utstyr til eks utlån.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret i Holtsneset 16 skal undersøke muligheter for å etablere en beredskapsplan, herunder søke informasjon og innhente anbud.

7. Gatetun

Innmeldt sak fra Turid Bjørnrå:

Bakgrunn:

Det er et problem for mange av beboerne i H16 at gjennomkjøring forbudt-skiltene over gatetunet ikke respekteres av førere av biler som skal til Pynten. Mange kjører i relativt høyt tempo, uten å ta hensyn til at gatetunet ligger mellom vårt inngangsparti og lekeplassen. Inngangspartiet er også delvis skjult av søyler. Dette, sammen med høy fart, øker risikoen for ulykker. I tillegg medfører denne trafikken økt slitasje på brosteinen, noe beboerne i H16 må bekoste vedlikehold/reparasjon dersom sameiet overtar gatetunet fra utbygger.

Av detaljert reguleringsplan for Holstneset, Harstad kommune, vedtatt 21.04.16.

fremgår følgende av pkt. 2.2.4 om Gatetun (f_SGT1):

1. *Avsatt areal opparbeides slik at man oppnår fartsbegrensning, samtidig som arealet blir gjennomkjørbart for renovasjon, utrykningskjøretøy mv.*

Videre står det i pkt. X;

1. *d) Brukstillatelse til BB1, byggetrinn 2 kan ikke gis før følgende er etablert:*

   viii. Gatetun (SGT1).

En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument. Gatetunet eies per i dag av Holstneset Eiendom, men er ønsket overført til Sameiet Holstneset Sør (SHS). Jeg anser det viktig og nødvendig at både kommunen og utbygger erkjenner faktisk ansvar og plikter i forbindelse med oppføring av gatetunet, og dette må være en betingelse før en eventuell overføring av eiendommen til SHS.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber om at styret følger opp gjeldende reguleringsplan for gatetunet ved Holstneset 16.

Årsmelding 2025 for Sameiet Holstneset Sør

Generelle opplysninger

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

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

HMS

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

Drift og økonomi

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

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

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

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

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

Valgkomite
Turid Beate Bjørklund
Synnøve Langstrand

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

Styrets arbeid i 2025

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

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

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

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

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

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

Saker behandlet i styret - oversikt

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

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

HMS og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

· Inspeksjon av lekepark og uteområde.

Beboermøter

Det blir gjennomført ett beboermøte direkte etter årsmøtet i 2026.

Styrets planer i 2026

· Fortsatt god kontroll på økonomi.

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

· Dugnad våren 2026.

· Etablere en driftsavtale for kaien med Harstad kommune.

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

· Eiendomsoverdragelse fra Holstneset Eiendom.

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

· Driftsavtale med Pynten (se ovenfor).

· Årlig risikoanalyse (HMS-systemet).

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

· Nabofest på gatetun

· Åpen dag i gjesteleiligheten

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 836 799	2 105 353	1 853 333	2 136 643
Andre driftsinntekter	2	107 100	52 100	50 150	60 600
Sum inntekter		1 943 900	2 157 453	1 903 483	2 197 243
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	81 303	77 890	69 263	92 487
Styrehonorar	4	100 000	70 000	70 000	100 000
Revisjonshonorar	5	9 249	8 409	8 644	9 572
Forretningsførerhonorar		92 187	99 000	87 797	95 874
Konsulenthonorar	6	128 117	120 000	293 703	85 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	77 850	101 000	53 888	55 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	159 421	44 100	34 426	75 000
Annet vedlikehold	9	205 172	253 915	215 895	228 692
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	137 775	172 500	119 322	128 702
Kostnader TV/Internett		372 240	362 340	332 145	375 540
Forsikring		208 879	205 000	181 763	196 784
Kontingenter		3 200	13 350	3 100	3 200
Eiendomsavgift og renovasjon	11	7 581	7 500	6 721	7 968
Energi og brensel	12	215 331	459 017	384 573	435 108
Andre driftskostnader	13	62 369	70 500	42 042	52 435
Sum kostnader		1 860 674	2 064 521	1 903 284	1 941 362
Driftsresultat		83 226	92 932	199	255 881
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	59 730	33 600	56 265	50 000
Resultat finansposter		59 730	33 600	56 265	50 000
Ordinært resultat før skatt		142 956	126 532	56 464	305 881
Årets resultat		142 956	126 532	56 464	305 881
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		142 956	0	56 464	0
Sum disponering		142 956	0	56 464	0

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	15	479 305	365 688
Sum anleggsmidler		479 305	365 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	29 155
Forskuddsfakturerte kostnader		80 412	60 457
Fordring finansieringsforetak		7 320	0
Sum fordringer		87 732	89 612
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 373 302	1 226 181
Innskudd skattetrekkskonto		1	1 726
Sum bankinnskudd og kontanter		1 373 303	1 227 907
Sum omløpsmidler		1 461 035	1 317 519
SUM EIENDELER		1 940 340	1 683 207

Balanse desember 2025 Sameiet Holstneset Sør

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		1 514 507	1 458 043
Årets endringer egenkapital		142 956	56 464
Sum egenkapital 31.12		1 657 463	1 514 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		141 475	68 606
Leverandørgjeld		106 742	35 512
Skyldig trekk og avgifter		395	2 631
Påløpt lønn, honorar og feriepenger		7 755	7 755
Annen kortsiktig gjeld		0	32 680
Påløpte kostnader		26 509	20 732
Gjeld finansieringsforetak		0	784
Sum kortsiktig gjeld		282 877	168 700
Sum gjeld		282 877	168 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 940 340	1 683 207

31.12.25
Sameiet Holstneset Sør

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Heidi Angell	Marit Lindstad	Brynjulf Dag Johnsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Holstneset Sør

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 322 265	1 336 935	1 221 048	1 383 728
Garasjeleie	53 900	54 096	54 292	54 095
Varmeavgift	99 168	351 382	280 933	330 108
TV - Internett	361 166	362 340	296 460	368 712
Strøm - Elektrisk rullestol	300	600	600	0
Sum	1 836 799	2 105 353	1 853 333	2 136 643

Boligselskapet består av 54 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter utleie	52 300	33 600	29 600	33 600
Inntekter elbillading	30 984	18 500	20 550	27 000
Andre inntekter	23 816	0	0	0
Sum	107 100	52 100	50 150	60 600

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	54 231	54 500	54 231	54 600
Påløpte feriepenger	7 755	6 540	7 755	6 552
Diverse honorarer	0	10 000	0	10 000
Andre honorarer	10 000	0	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	8 375	6 350	6 336	10 685
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	395	0	395	286
Yrkesskadeforsikring	546	500	546	364
Sum	81 303	77 890	69 263	92 487

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	70 000	70 000	100 000
Sum	100 000	70 000	70 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	9 249	8 409	8 644	9 572
Sum	9 249	8 409	8 644	9 572

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	60 544	46 000	40 293	30 000
Honorar for juridisk rådgivning	39 498	50 000	152 738	20 000
Teknisk rådgivning	28 075	24 000	100 672	35 000
Sum	128 117	120 000	293 703	85 000

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	33 951	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	36 000	20 728	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	14 386	30 000	14 008	20 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	29 513	35 000	19 152	35 000
Sum	77 850	101 000	53 888	55 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	76 073	15 500	15 227	20 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	76 166	8 600	19 199	30 000
Reparasjon og vedlikehold heis	7 181	0	0	25 000
Sum	159 421	44 100	34 426	75 000

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

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	128 314	145 000	131 095	140 479
Sommer- og vintervedlikehold	76 858	82 915	78 950	81 713
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	10 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	6 000	5 434	6 000
Annet vedlikehold	0	10 000	417	500
Sum	205 172	253 915	215 895	228 692

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	7 239	45 000	0	0
Drifts- og serviceavtale heis	33 975	25 000	24 022	30 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	76 235	64 000	34 560	36 180
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	8 143	20 000	53 597	53 597
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	7 500	0	0
Diverse serviceavtaler	0	11 000	7 144	0
Drifts- og serviceavtale VVS	3 259	0	0	0
Internkontrollsystem (HMS)	8 925	0	0	8 925
Sum	137 775	172 500	119 322	128 702

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	7 581	7 500	6 721	7 968
Sum	7 581	7 500	6 721	7 968

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	58 907	107 635	103 523	105 000
Fjernvarme	156 424	351 382	281 050	330 108
Sum	215 331	459 017	384 573	435 108

Sameiet Holstneset Sør - noter

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	4 175	0	0	200
Annen leiekostnad	7 699	8 500	7 704	7 704
Verktøy	14 545	6 000	5 743	5 000
Inventar	0	10 000	0	3 000
Driftsmateriale	9 252	13 000	14 440	10 000
Kjøp/lisenser software	1 935	0	0	2 000
Arbeidsklær og verneutstyr	847	5 000	528	1 000
Kontorrekvisita	848	2 000	188	2 000
Kurs, reiser, møter	0	0	152	0
Elektronisk kommunikasjon	4 320	0	4 071	1 200
Gaver	2 715	0	0	0
Styrekostnader	1 234	1 000	1 471	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	550	3 000	2 742	3 000
Bank og kortgebyrer	2 271	2 000	1 874	1 800
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	2 531	2 531
Andre gebyrer	8 188	0	0	5 000
Kostnader for bomiljøtiltak	300	10 000	599	5 000
Andre driftskostnader	1 616	10 000	0	2 000
Sum	62 369	70 500	42 042	52 435

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	59 730	33 600	56 265	50 000
Sum	59 730	33 600	56 265	50 000

Note 15 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	365 688	255 331
Innskudd	113 617	110 357
Sum	479 305	365 688

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Holstneset Sør.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Holstneset Sør

Styreleder	Heidi Angell (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Marit Lindstad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Brynjulf Dag Johnsen (sign.)	09.03.2026

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Holstneset Sør

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holstneset Sør som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 10ZWU-7PV8S-MKAXJ-4MPHZ-8F14S-6T0X4

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 10. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 10ZWU-7PV8S-MKAXJ-4MPHZ-8F14S-6T0X4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-10 13:44:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1QZWU-7PV8S-MKAXJ-4MPHZ-BF14S-6T0X4

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Holstneset Sør tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - UIT Norges Arktiske Universitet, Harstad.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
26 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
23 stemmeberettigede til stede
3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styrets forslag er at styreleder Heidi Angell er møteleder

Vedtak:
Heidi Angell er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Styrets innstilling er at Marit Lindstad er protokollfører.

Vedtak:
Marit Lindstad er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Styret innstiller Frank Eriksen til å signere protokollen.

Vedtak:
Frank Eriksen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 11.03.2026

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Styret forslår Eli Haugan og Roger Moe som tellekorps

Vedtak:

Eli Haugan og Roger Moe er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 200.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr. 100.000,-

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 11.06.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet gjennomført samtaler med sittende styremedlemmer og forespurte kandidater. Det er lagt vekt på kontinuitet, kompetanse, engasjement og kapasitet i styrearbeidet.

1. Styreleder Heidi Angell, ikke på valg, 1 år igjen i styret
2. Styremedlem Marit Lindstad, ikke på valg, 1 år igjen i styret.

Det skal velges 1 nytt styremedlem. Brynjulf Johnsen er på valg

Vedtak:

Ellen Andreassen velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1varamedlem. Einar Tresselt er på valg.

Vedtak:

Roger Moe velges til varamedlem for 2 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè. Synnøve Langstrand, ikke på valg, 1 år igjen i valgkomiteen.

Vedtak:

Turid Bjørklund velges for 2 år i valgkomiteen.

6. Beredskapsplan

Innmeldt sak fra Liss Loholt:

I tillegg til at den enkelte er ansvarlig for egen beredskap, er det områder som styret kan være ansvarlig for, eks råd fra brannvesenet, forslag til viktige anskaffelser, hva kan Holstneset lagre av nødvendig utstyr til eks utlån.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret i Holstneset 16 skal undersøke muligheter for å etablere en beredskapsplan, herunder søke informasjon og innhente anbud.

7. Gatetun

Innmeldt sak fra Turid Bjørnrå:

Bakgrunn:

Det er et problem for mange av beboerne i H16 at gjennomkjøring forbudt-skiltene over gatetunet ikke respekteres av førere av biler som skal til Pynten. Mange kjører i relativt høyt tempo, uten å ta hensyn til at gatetunet ligger mellom vårt inngangsparti og lekeplassen. Inngangspartiet er også delvis skjult av søyler. Dette, sammen med høy fart, øker risikoen for ulykker. I tillegg medfører denne trafikken økt slitasje på brosteinen, noe beboerne i H16 må bekoste vedlikehold/reparasjon dersom sameiet overtar gatetunet fra utbygger.

Av detaljert reguleringsplan for Holstneset, Harstad kommune, vedtatt 21.04.16.

fremgår følgende av pkt. 2.2.4 om Gatetun (f_SGT1):

1. *Avsatt areal opparbeides slik at man oppnår fartsbegrensning, samtidig som arealet blir gjennomkjørbart for renovasjon, utrykningskjøretøy mv.*

Videre står det i pkt. X;

1. *d) Brukstillatelse til BB1, byggetrinn 2 kan ikke gis før følgende er etablert:*

viii. Gatetun (SGT1).

En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument. Gatetunet eies per i dag av Holstneset Eiendom, men er ønsket overført til Sameiet Holstneset Sør (SHS). Jeg anser det viktig og nødvendig at både kommunen og utbygger erkjenner faktisk ansvar og plikter i forbindelse med oppføring av gatetunet, og dette må være en betingelse før en eventuell overføring av eiendommen til SHS.

Vedtak:
Årsmøtet ber om at styret følger opp gjeldende reguleringsplan for gatetunet ved Holstneset 16.

Protokoll for Sameiet Holstneset Sør

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Angell (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Marit Lindstad (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Frank Robin Eriksen (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Heidi Angell (sign.)	25.03.2026

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1054
9480 HARSTAD

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

Dato
04.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekreftes
May Elin Maribo

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602570114
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1903	61	553

Nye seksjoner

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

Dokpro: 905870 Tinglyst: 07.08.2019
STATENS KARTVERK

99

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT
Harstad kommune
2 4 MAI 2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen) SAKSNR: 19/3402-1

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til kartverket.

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

Telefonnummer: 77002100

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameiseksjon bolig SN = sameiseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)				
		Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	81		1	B	88		25	B	79		37	B	115		49	B	115	
2	B	92		2	B	54		26	B	37		38	B	60		50	B	60	
3	B	81		3	B	92		27	B	88		39	B	88		51	B	124	
4	B	37		4	B	71		28	B	54		40	B	54		52	B	135	
5	B	35		5	B	51		29	B	92		41	B	92		53	B	46	
6	B	88		6	B	79		30	B	71		42	B	71		54	B	89	
7	B	54		7	B	37		31	B	115		43	B	115		55			
8	B	92		8	B	88		32	B	60		44	B	60		56			
9	B	71		9	B	54		33	B	88		45	B	88		57			
10	B	51		10	B	92		34	B	54		46	B	54		58			
11	B	79		11	B	71		35	B	92		47	B	92		59			
12	B	37		12	B	51		36	B	71		48	B	71		60			
Sum tellere:		4056		Nevner =		4056													

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
Bente Lind

Kari Undyses

Dato: 24.05.19

Innsenderens underskrift: Bjørn Fossum

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Harstad 24.05.19
Bjørn Fossum
Advokat Stein Nilsen
MNA
Harstad

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.05.19	Inge Falch Olsen Åge Foss

Harstad 24 05 19
Rett kopi Advokat Stein Nilsen
MNA
Harstad

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
Bente Lind

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

Dato	Underskrift	Stempel
5.7.2019	Jan-Inge Laksa	HARSTAD KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
24.5.19	Inge Falch Olsen Åge Foss

Harstad 24 05 19
Rett kopi Advokat Stein Nilsen
MNA
Harstad

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
Bente Lind

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

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

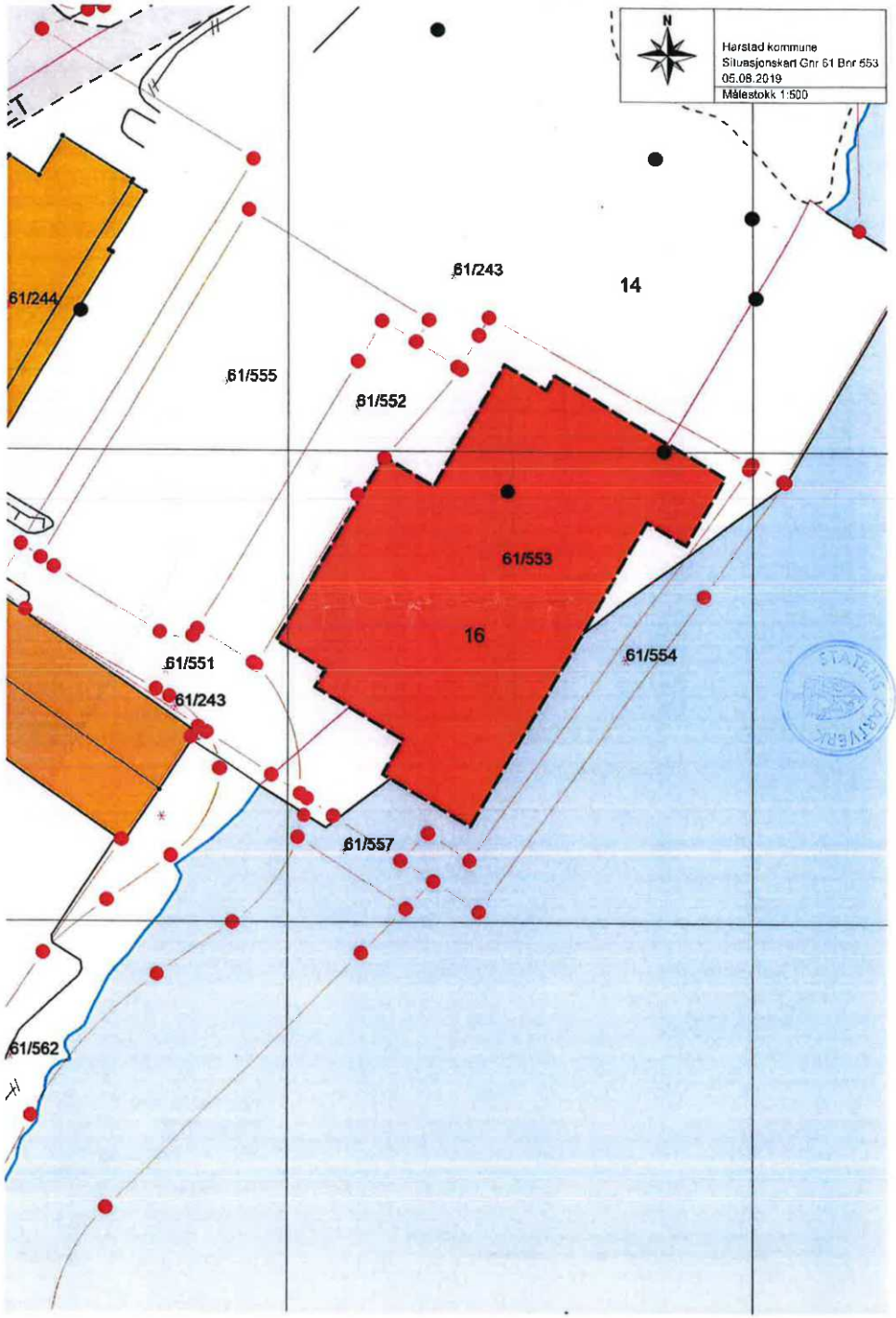
Dato	Innsenderens underskrift

Kan tinglyses
Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
Bente Lind

Harstad 24 05 19
Rett kopi
Advokat Geir Nilsen
MNA
Harstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN	DELEGERT SAK: 19/475

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

SØKNAD OM SEKSJONERING

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

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

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

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

Vedtak:

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

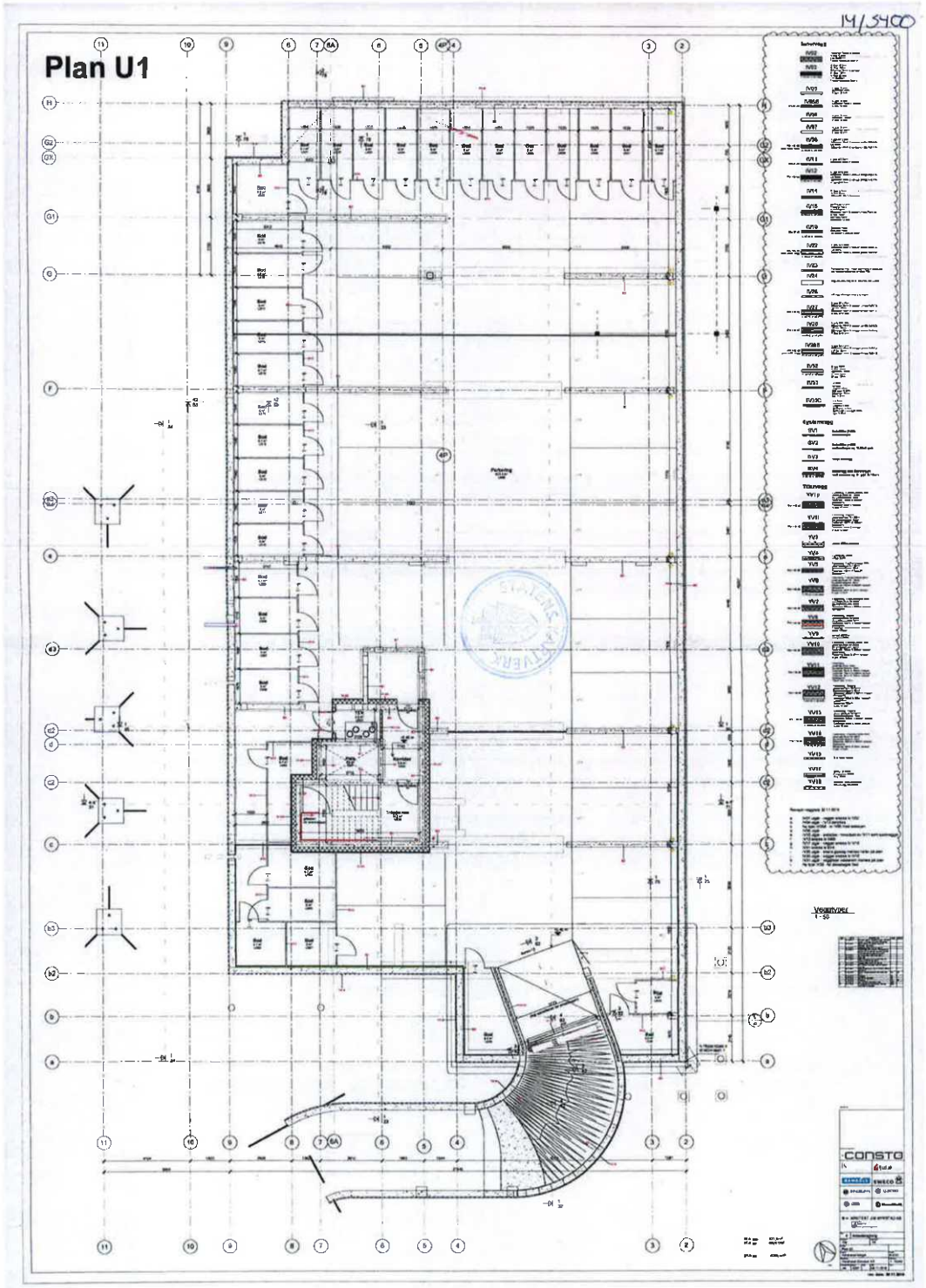
2. Dette enkeltvedtaket kan påklages med hjemmel i eierseksjonsloven § 10. Klagen stilles til Kommunal og moderniseringsdepartementet, men sendes til Harstad kommune. Klagefrist er 3 uker. Viser for øvrig til forvaltningsloven regler om klage på enkeltvedtak.

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

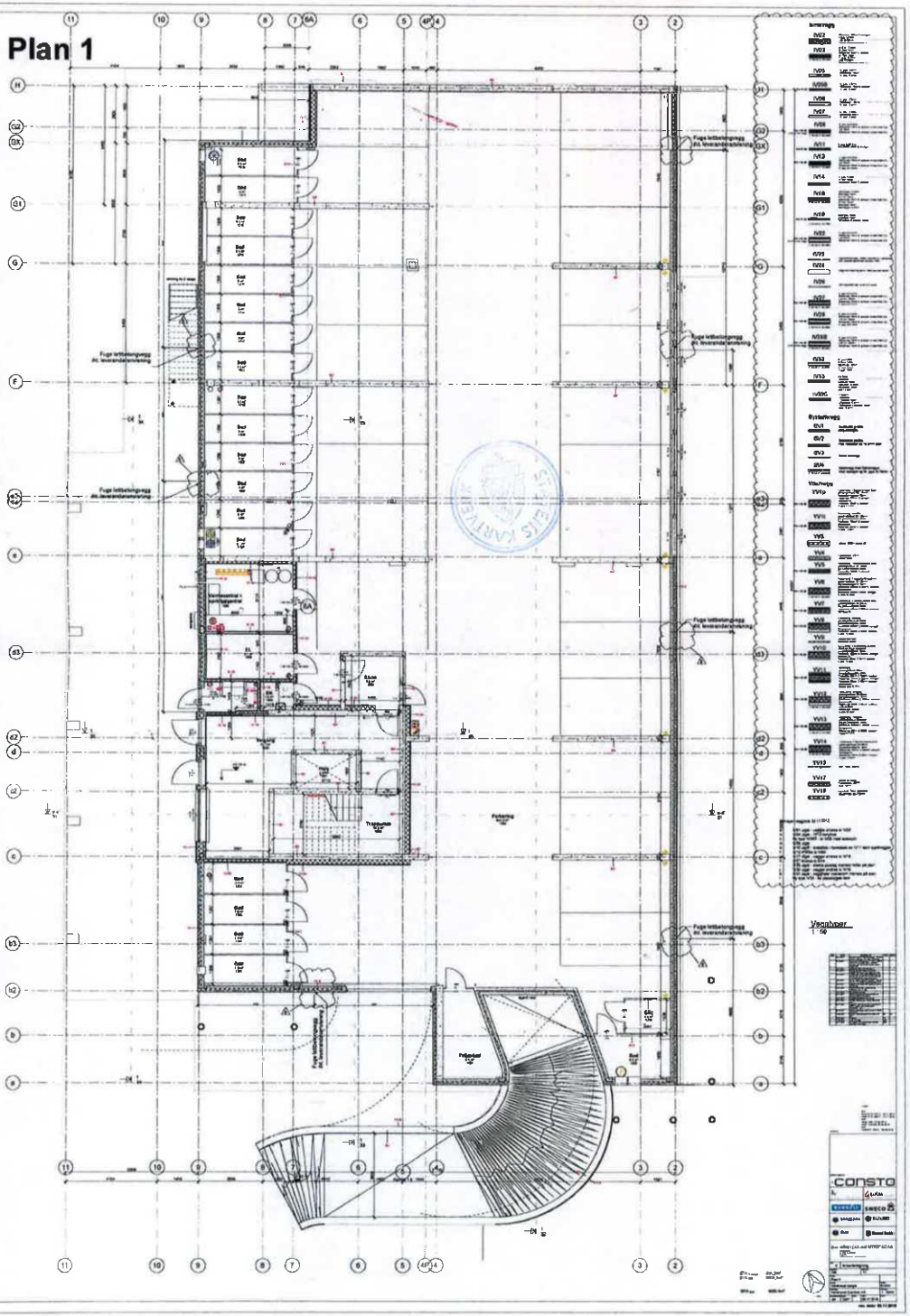
Tommy Jenssen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

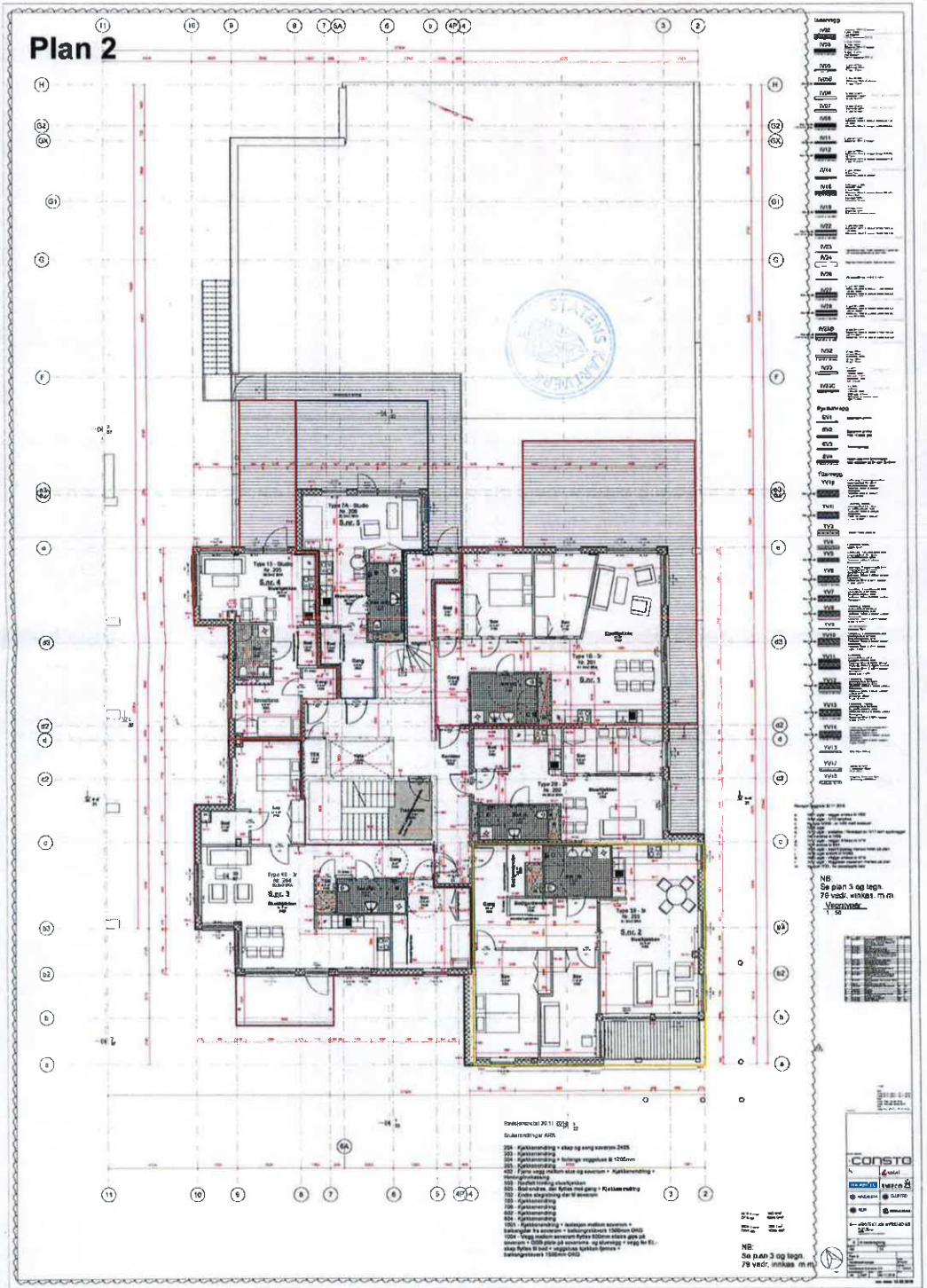
Utskrift til:
ADVOKATFIRMAET EUROJURIS HARSTAD AS Postboks 866 9488 HARSTAD



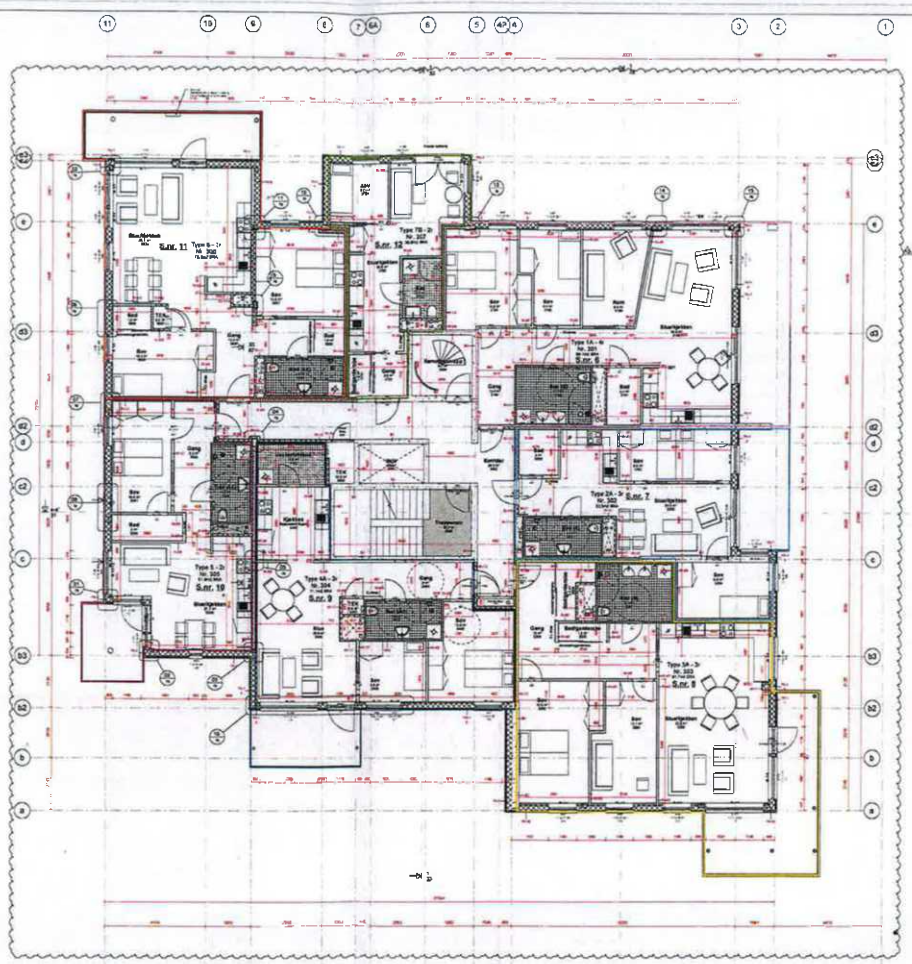
Plan 1



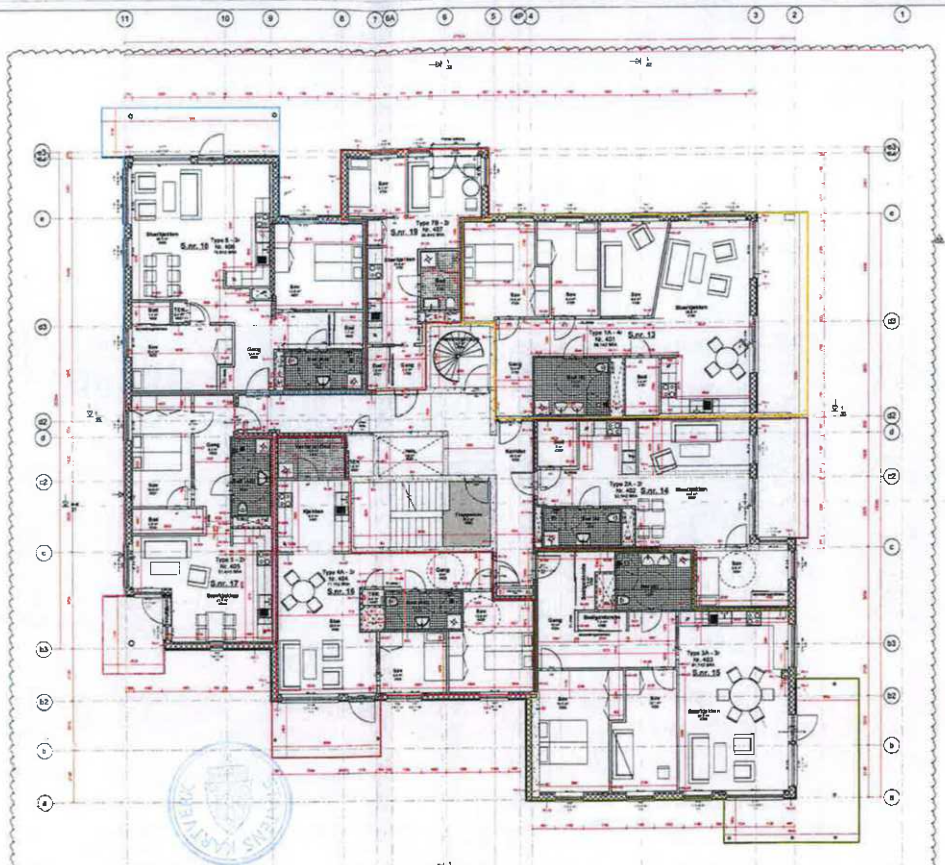
Plan 2



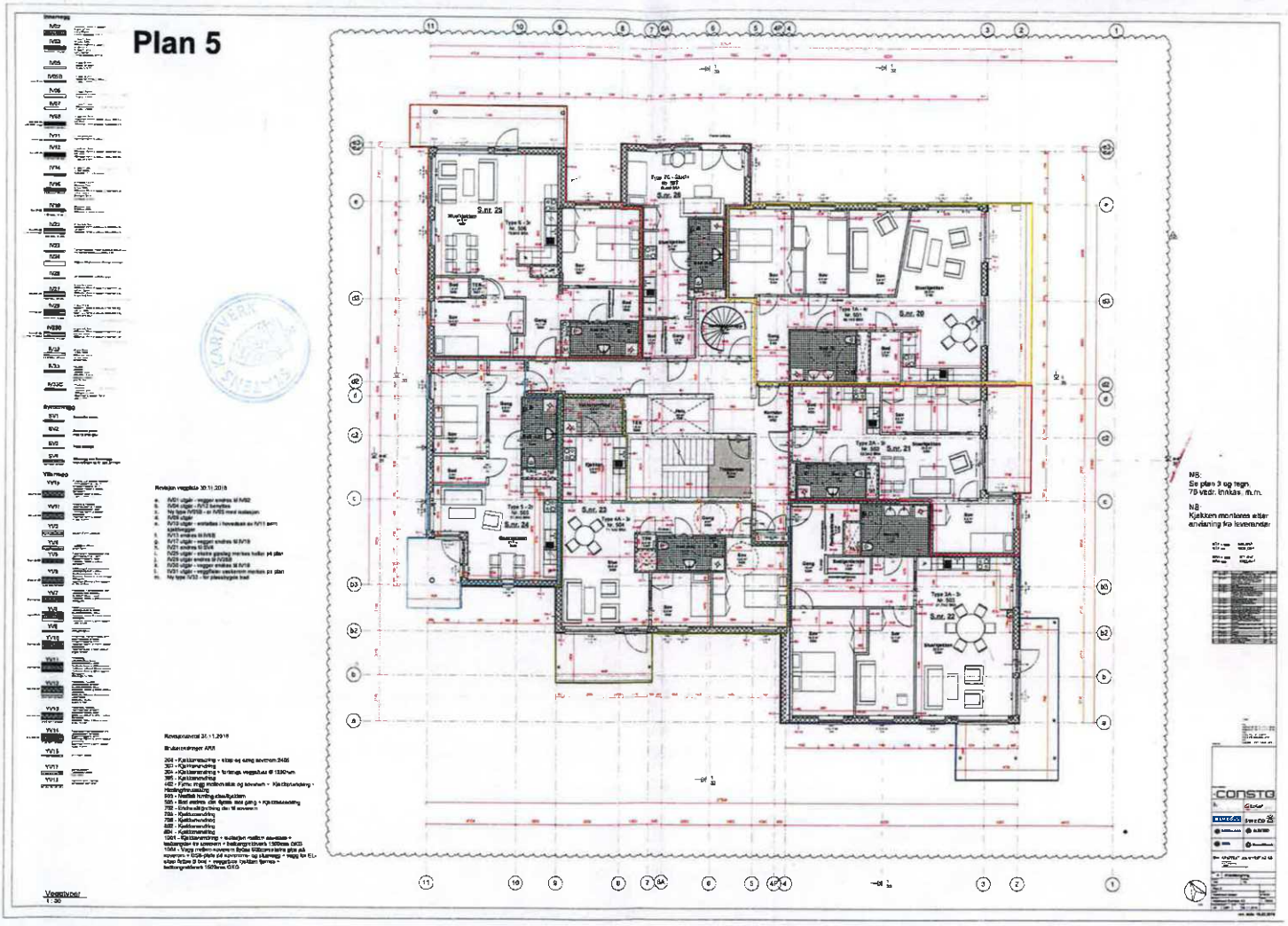
Plan 3



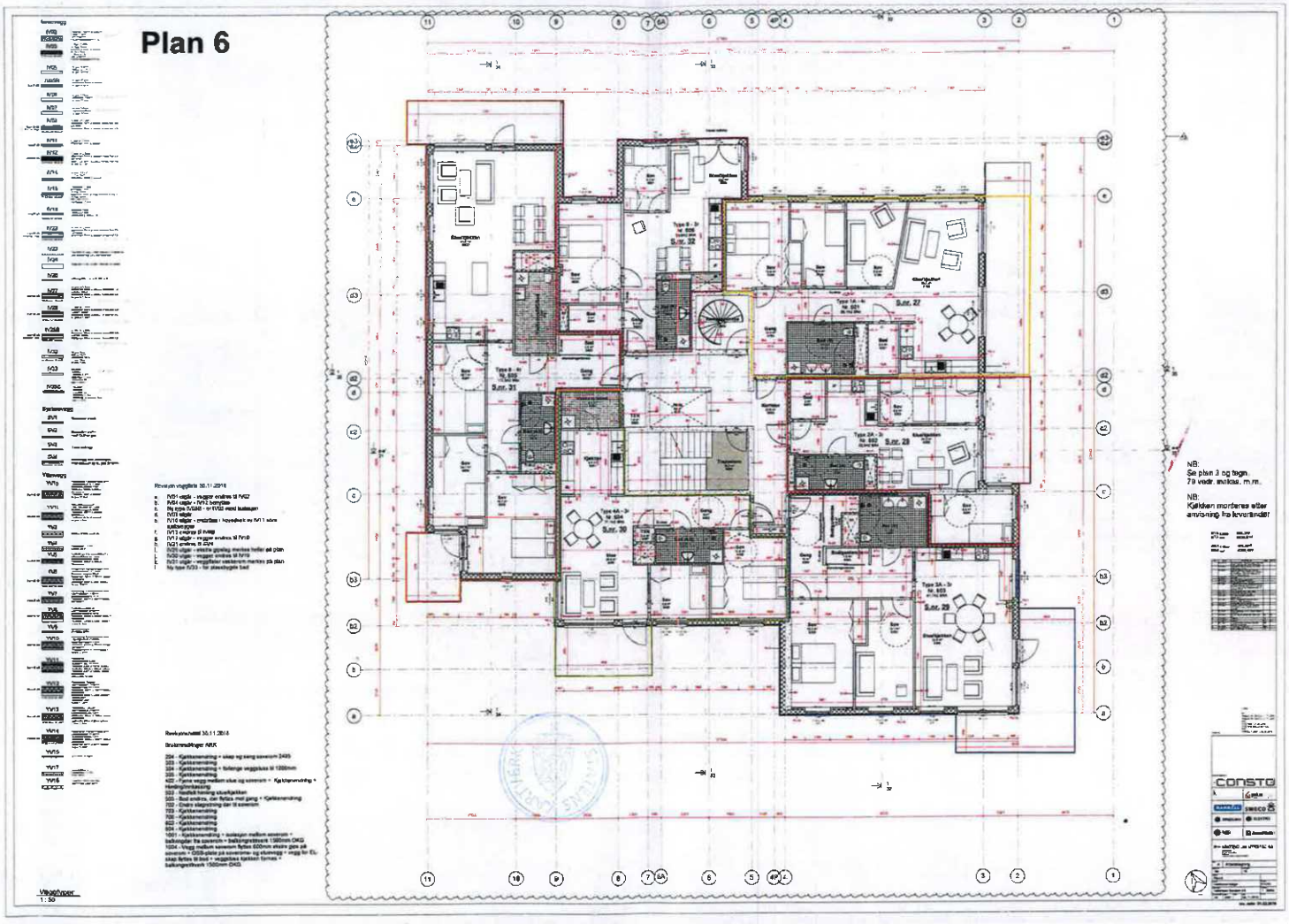
Plan 4



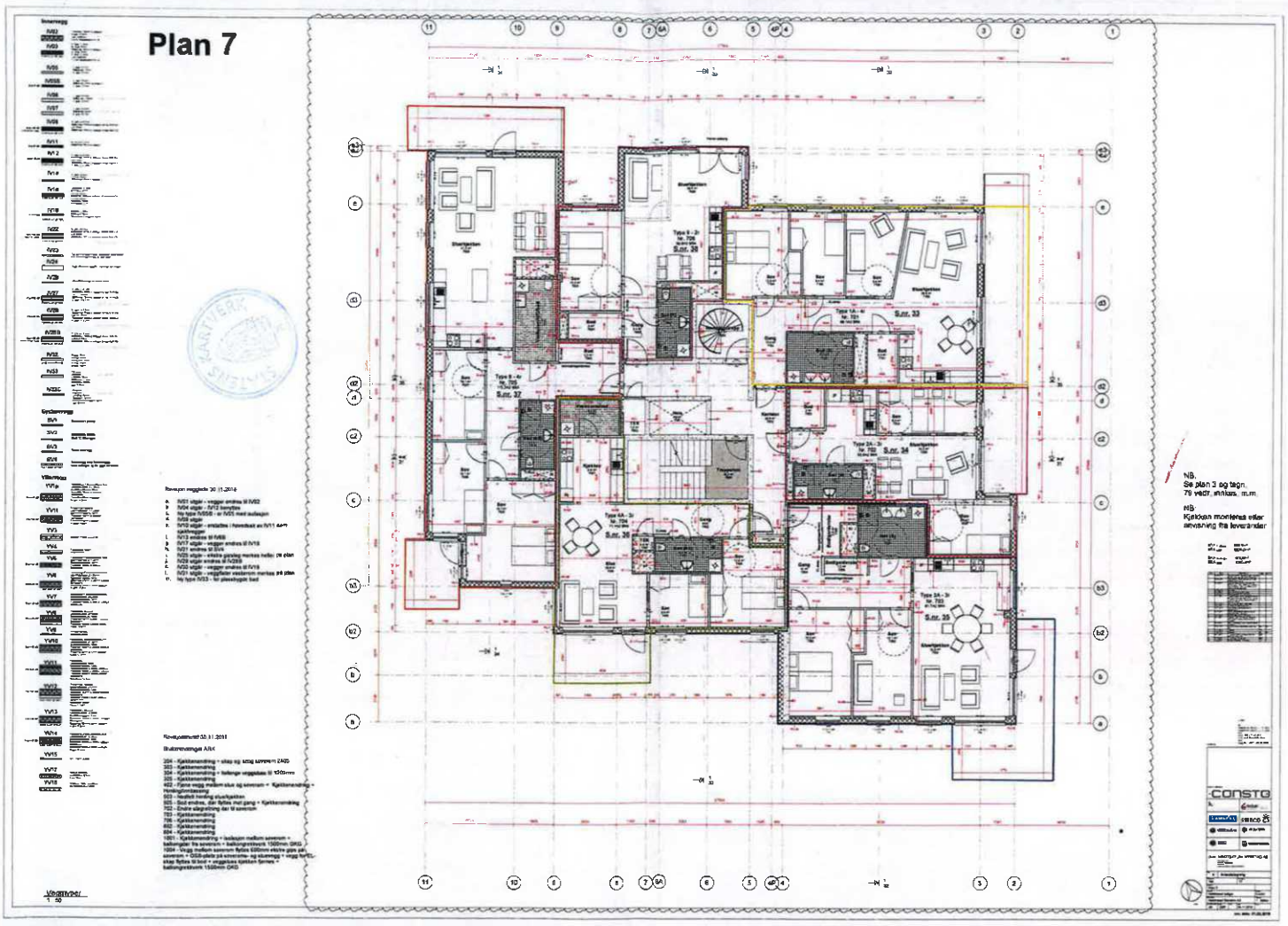
Plan 5



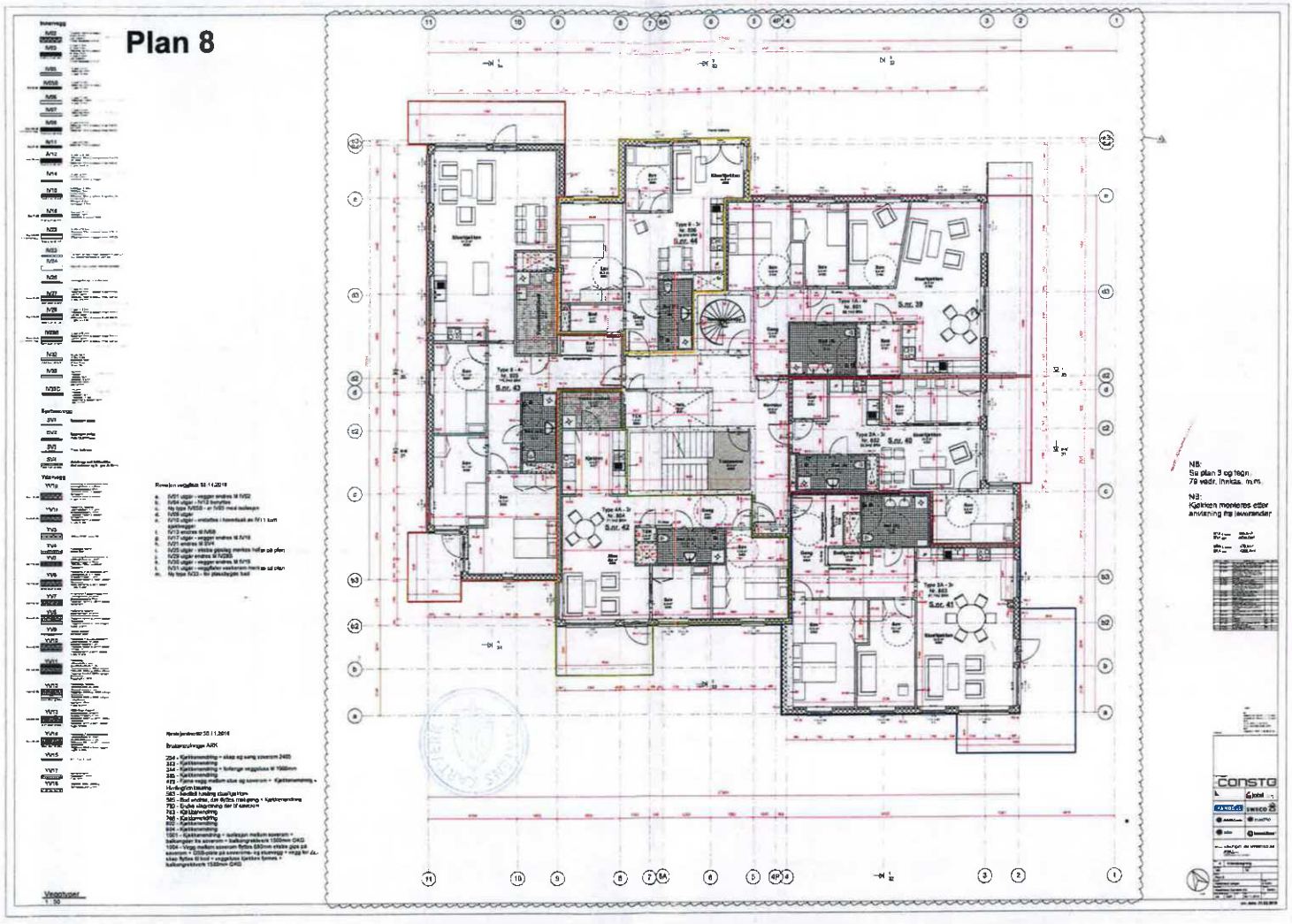
Plan 6



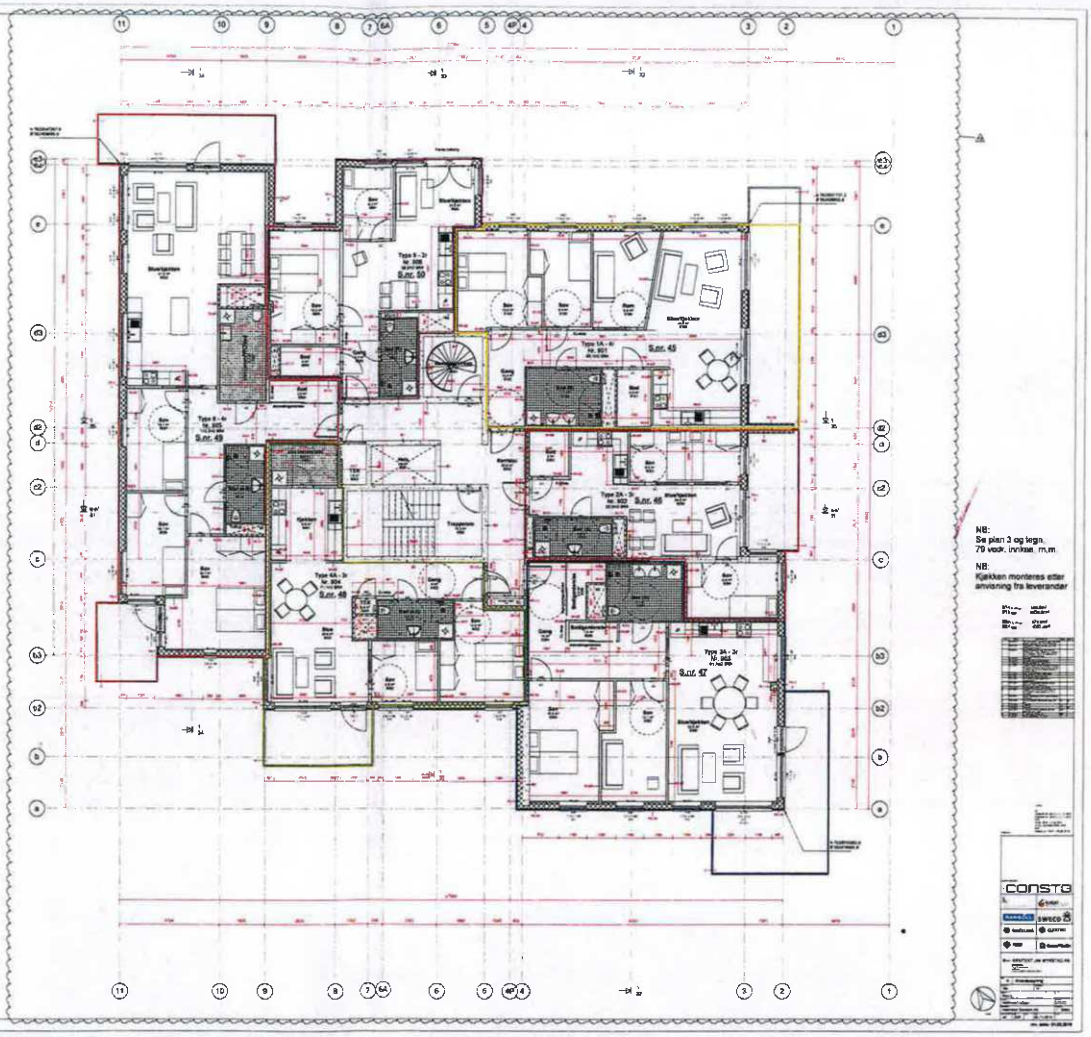
Plan 7



Plan 8



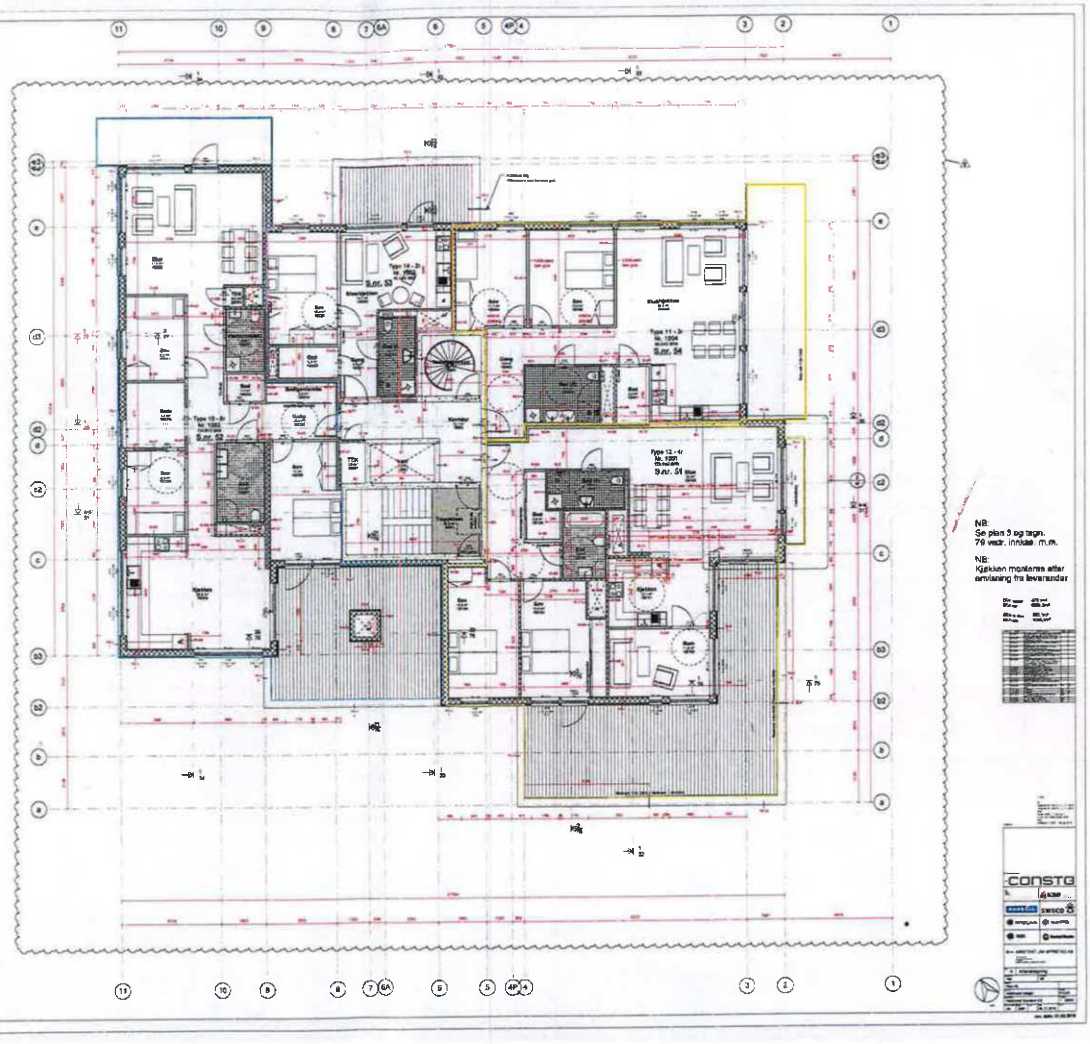
Plan 9



NB:
Se plan 3 og tegn.
79 vedr. innkjør. m.m.

NB:
Kjøkken monteres etter anvisning fra leverandør

Plan 10



NB:
Se plan 3 og tegn.
79 vedr. innkjør. m.m.

NB:
Kjøkken monteres etter anvisning fra leverandør

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

Vedtekter for Sameiet Holstneset Sør

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

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

Sameiet har som mål å kun ha private seksjonseiere.

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

Parkeringsplass og bod kan ikke erverves av utenforstående tredjeperson.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styret kan ha varamedlemmer. Disse velges for ett år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. Eierskiftegebyr

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet

11. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

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

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

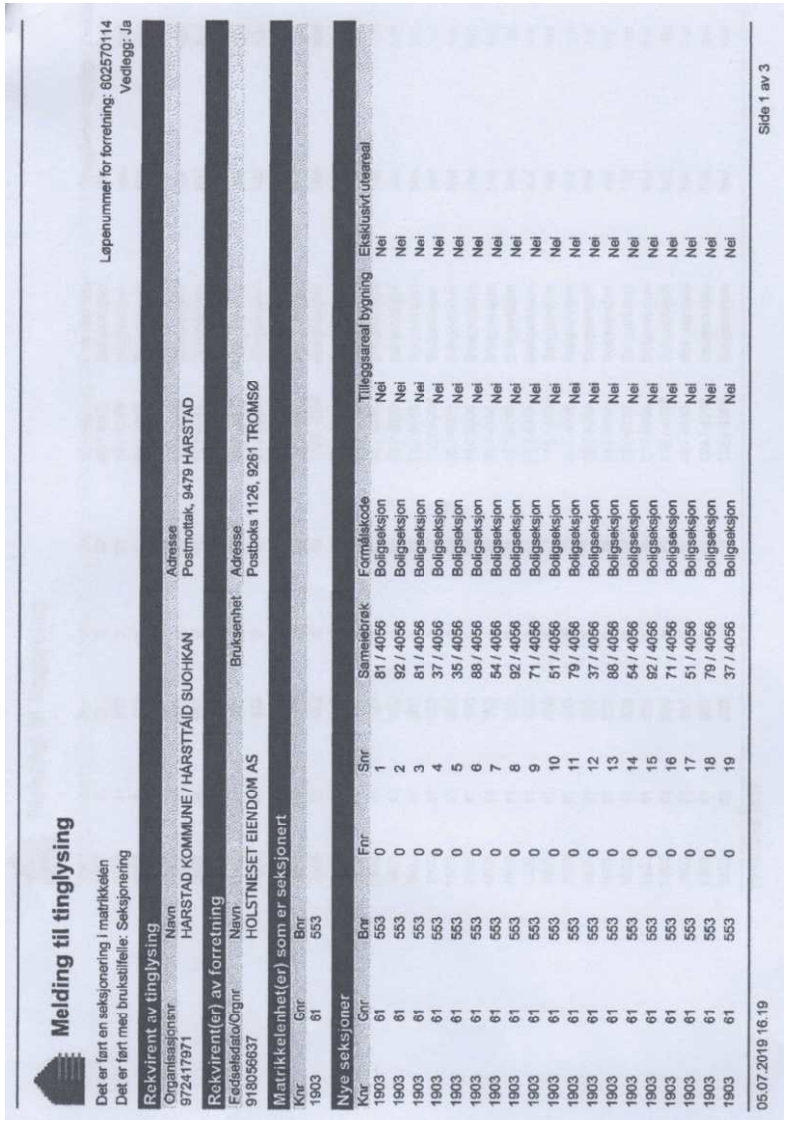
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

14. VEDLEGG

Som vedlegg til dette dokument ligger kopi av tinglyst seksjoneringsbrøk.



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602570114
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918056637	HOLSTNESET EIENDOM AS		Postboks 1128, 9261 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1903	61	553

Nye seksjoner

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

05.07.2019 16:19

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

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

05.07.2019 16.19

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 90587-0
07 AUG 2019
STATENS KARTVERK
Hjørunn Heggestad

05.07.2019 16.19

Side 3 av 3

Utskriftsdato: 30.04.2026

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.**	553	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Holstneset 16, 9404 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
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 1 555 m^2 **KPHensynsonenavn** PID_RP614 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	614
Navn	Holstneset
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5964/Bestemmelser%20PID%20614%20med%20vedtatte%20endringer%20t.o.m.%2022.04.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** o_SGG1
	Delareal 1 530 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	614
Navn	Holstneset
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5964/Bestemmelser%20PID%20614%20med%20vedtatte%20endringer%20t.o.m.%2022.04.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 988 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** SPH

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

KOMMUNEDELPLAN FOR HARSTAD SENTRUM – PLANBESTEMMELSER

PlanID: 672
Vedtatt: 08.12.16
Endret: 15.02.2017 sak 17/554
31.10.2019 sak 18/4024

Kommuneplanformål:

§11-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (B1-30)
- Sentrumsformål (BS1-15 og BS_F1-5)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-3)
- Næringsbebyggelse (BN1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/næringsbebyggelse) (B/N1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/næringsbebyggelse) (F/N1 og F/N1-6_F)
- Kombinert bygg- anleggsformål (Bolig/forretning/næringsbebyggelse) (B/F/N1-15 og B/F/N1F)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse)(B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse) (F/T/N1-2)

§11-5, nr. 2 Samferdsel og infrastruktur
- Veg, hovedgata, blandet buss og biltrafikk (SV1)
- Veg, biltrafikk (SV2)
- Veg, samlegate (SV3)
- Veg, gågate (SV4)
- Havn (SHA1 og SHA1_F)
- Kollektivknutepunkt (SKKP1_F)

§11-5, nr. 3 Grønnstruktur
- Grønnstruktur (G1-2 og GP1_F)
- Friområde (GF1)
- Park (GP1-4 og GP1-5_F)

§11-5, nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsel (VFE1-2)

§11-6 Hensynssoner
- Sikringssone, H190 (H190_1)
- Hensynssone grønnstruktur, H540 (H540_1)
- Hensyn landskap, H550 (H550_1-7)
- Hensyn kulturmiljø, H570 (H570_1-50)
- Båndlegging kultur, H730 (H730_1-2)

- Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

1. Fellesbestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
1.1. Rettsvirkning Dersom det er motstrid mellom kommunedelplan og andre gjeldende planer skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd. Planen gir (der ikke annet er angitt) direkte gjennomføringshjemmel dersom omsøkt byggetiltak ligger innenfor de gitte rammene, og for øvrig er i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Planer som fortsatt skal gjelde: Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i pkt. 7.6	
1.2. Estetikk Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, jfr. bestemmelsenes § 1.14.	
1.3. Universell utforming Bygninger og anlegg skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av hele befolkningen. Ramper og anlegg som må etableres skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.	Innenfor sentrumskjernen skal tiltak så langt det er hensiktsmessig forholde seg til «forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1). Vernet bebyggelse omfattes ikke av kravet.
1.4. Kulturminner Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks	

sendes overordnet kulturminnemyndigheter, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd. Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Tromsø museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering.	
1.5. Støy All ny støyfølsom bebyggelse må ivareta krav i T-1442 «retningslinjer for støy i arealplanleggingen». Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for støyømfintlig bebyggelse i gul eller rød sone skal følges av egnethetsvurdering knyttet til støy. Søknad om rammetillatelse for utbygging i gul eller rød sone må ha fått gjennomført støyfaglig utredning i reguleringsplanen. Dersom den støyfaglige utredningen viser at saken har vesentlige avvik i forhold til kravene til støy, uten at det er sørget for tilstrekkelige avbøtende tiltak, blir rammesøknaden avvist og saken må fremmes som plansak. På rammesøknadsnivå må i tillegg innendørs støy og andre lydkrav etter NS 8175:2012 dokumenteres. Utendørs støynivå Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsplass der lydnivå fra vegtrafikk er under Lden 55 dB. Oppholdsplassen bør ha gunstig eksponering i forhold til sol og vind. Alle boenheter skal ha enkel tilgang til en privat uteplass. Reguleringsplan med forslag om utbygging i gul eller rød sone må dokumentere, gjennom støyfaglig utredning, at planbestemmelsene tilfredsstilles. Planen skal vises som illustrasjonsplan dersom egnethetsvurderingen konkluderer med dette. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være vist med plassering på kartet og med lengde/høyde angitt i bestemmelsene. Alle skjermingstiltak skal vurderes estetisk. Reguleringsbestemmelser med konkret krav til støynivå og rekkefølge for utbygging og avbøtende tiltak skal innarbeides. Innendørs støynivå For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal innendørs støynivå fra utendørs kilder tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C. Dette betyr at i oppholdsrom skal døgnekvivalent lydnivå ikke overstige Lekv 30 dB. I nattperioden (kl. 23-07) skal det ikke være flere enn 10 utendørs	

støyhendelser som gir maksimalnivå LpAmaks over 45 dB i soverom. Kravene til innendørs støynivå kan ikke fravikes. Lydnivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB. Ved avvik skal følgende tilleggskrav møtes: 1. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boligene skal ha balansert ventilasjon. 2. Oppholdsrom med vindu som er både støy- og soleksponert skal i tillegg til støydemping ha solavskjerming. 3. Ventilasjon skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift. Det må dokumenteres at støykravene er ivaretatt og tiltak	
1.6. Geoteknikk Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging og fundamentering skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.	Kravet kan fravikes i saker der det åpenbart ikke er nødvendig. For øvrig vises det til NVEs veiledere.
1.7. Offentlige fellesrom Kvaliteten i offentlige fellesrom skal utvikles og gi gode forutsetninger for opphold og økt aktivitet. Forbindelseslinjer mellom ulike offentlige rom skal prioriteres og videreutvikles med fokus på gående og syklende. Det gis anledning til å møblere i gågaten, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.	«Forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1) skal legges til grunn.
1.8. Overvann Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Andel av tette flater søkes minimalisert. System for overskridelse av kapasitet (flomveier) skal utredes. Overvann skal ikke kobles til spillvannsledninger.	
1.9. Terrenginngrep Fyllinger og skjæringer skal tilpasses eksisterende sideterreng på en god måte, arronderes og revegeteres. Ved planering og bearbeiding av tomter skal man søke å ta vare på markdekke slik at dette kan tilbakeføres ved revegetering	
1.10. Kabler Fremføring av elektrisitet, telefon, bredbånd mm	

skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord. Trafostasjoner, transformatorhus og fordelingsskap skal utformes på en slik måte at de tilpasser seg omgivelsene godt.	
1.11. Overbygde gangareal Gangareal kan tillates overbygget ved utkraging og baldakiner under forutsetning av at det blir en minste fri høyde på 2.75m.	
1.12. Parkering Behovet for nye parkeringsplasser skal i hovedsak dekkes gjennom parkeringsanlegg i fjell via innkjøring i Havnegata; i anlegg ved rådhuset og ved utvidelse av parkeringsanlegg i Fjordgata (kullageret). Etablering av midlertidige parkeringsplasser på rivingstomter eller andre ubenyttede byrom tillates ikke. Innenfor sentrumskjernen skal parkering i hovedsak legges under bakken eller samles i felles parkeringsanlegg. Maksimalt kan 10% av det totale antall parkeringsplasser etableres som overflateparkering. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates ikke parkering etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-hus/parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate eller sjøfront benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget). Følgende beregning skal legges til grunn ved etablering av nye tiltak/virksomheter:	Med Sentrumskjernen menes sentrumsformål BS1-15 og BS_F1-5, samt B/F/N10-15; B/F/T/N1_F

Type bebyggelse/ virksomhet	Beregnings-grunnlag	Sykkel	Bil
Bolig, småhus	Pr. boenhet	3	1
Blokk	Pr. boenhet	3	1-1,5
Forretning, handel, kjøpesenter	1000m² BRA	9	5-8
Kontor	1000m² BRA	10	5-8
Industri / verksted	1000m² BRA	3	3-5

Tabellen er ikke utfyllende. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.

Krav til parkering for bolig småhus og all sykkelparkering er minimumskrav. For bil: Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass. Parkeringsplasser skal utformes og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering. Krav til biloppstilling gjelder ikke for etablering av studenthybler innenfor BS_F3. Overflateparkering med mer enn 20 plasser skal deles opp med grønnstruktur med trær/busker. **Ladestasjon el-bil:** Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser. **Sykkelparkering:** Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering i sentrum. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Nødvendig areal for oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i rammesøknad. **HC-parkering:** Ved etableringer av parkeringsplasser skal det avsettes plasser til forflytningshemmede. Disse skal utgjøre minimum 5 % av totale antall parkeringsplasser. Plassene skal avsettes med best mulig plassering/kortest mulig avstand til hovedatkomst og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold prinsippene om universell utforming. For boliger gjelder kravet for bygninger med krav om heis. **Frikjøpsordning:** Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på	Der boder reelt sett dekker behovet, kan man vurdere å redusere dette kravet. Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av

egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil. For hver manglende parkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for frikjøp.	frikjøpsordningen må levere erklæring om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak før innbetaling til kommunalt fond er foretatt.
1.13. Krav til søknad For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon: • **Estetiske begrunnelser.** I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort. Farger, materialbruk og fasadeuttrykk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene. • **Situasjonsplan** skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet og målsatt. Det skal redegjøres for bebyggelsens plassering, atkomstforhold og parkering. Ved byggesøknad skal atkomst til eiendommer være synliggjort og tinglyst der denne går over annens eiendom. Situasjonsplanen skal vise byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser/gjeldende reguleringsplanbestemmelser/ eksisterende byggehøyder, plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terreng. Terrengprofiler skal vise tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for gesims-/mønehøyde. Universell utforming jfr. §1.3 og løsning for avfallshåndtering jfr. § 1.15 skal også vises. Situasjonsplanen skal ha målestokk 1:500 eller bedre. For alle tiltak som omfattes av loven skal følgende dokumentasjon vurderes vedlagt: • **Soldiagram.** Ved byggeprosjekter som kan påvirke eksisterende nabobebyggelse kan det kreves at solforhold dokumenteres med soldiagram. • **Modell.** For store tiltak kan det kreves at det leveres fysisk eller digital modell.	For mindre, enkle tiltak kan kravene fravikes der de ikke er relevante. Dette skal avklares i forhåndskonferanse.

• **Utomhusplan.** Ved søknad om byggetillatelse/bruksendring kan kommunen kreve fremlagt utomhusplan for det kvartal bygningen(e) er en del av. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 eller bedre. Ved fellesløsninger med andre nærliggende kvartal (parkering, utomhusanlegg) kan disse også inngå i kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal redegjøre for uteanleggs utforming, parkeringsløsninger (supplerende snitt kan være nødvendig) og adkomst. Markante eksisterende trær skal alltid vurderes bevart. Ved eventuelt forslag om fjerning, skal begrunnelse for dette inngå som del av søknaden. I utomhusplanen inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.	
1.14. Fjernvarme Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og lokal forskrift om tilknytningsplikt gjelder.	
1.15. Avfallshåndtering Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring, skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan/ utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger, med mindre enn fire boenheter, og andre mindre tiltak.	
1.16. Belysning Til større byggeprosjekter, eller tiltak som omfatter parker, plasser eller offentlige byrom skal det følge en belysningsplan. Denne skal inneholde: • Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, plassen, parken, fortauet, del av gågata etc.). • Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, reklame, allmennbelysning, parkbelysning, gatebelysning). Eventuelt i kombinasjoner. • Beskrivelse og bilde av valgte armaturer. Tilhørende lysdiagram. • Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder.	
1.17. Skilt- og reklameinnretninger Skilt- og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til bakgrunn og omgivelser. Frittstående reklame tillates ikke dersom plasseringen er til hinder for ferdsel. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere	

bebyggelse og miljø, og plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsel. Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad.	
1.18. Tiltak som krever regulering Ved større tiltak kan det kreves at det utarbeides felles plan for hele kvartalet/området: **Betinger reguleringskrav 1**: Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med kart og bestemmelser, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Til et slikt alternativt planforslag må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnytting, estetikk og utforming). **Betinger reguleringskrav 2:** Store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer større konsekvenser for byområdet, stilles det krav om utarbeidelse av helhetlig reguleringsplan for området. **Det kreves detaljreguleringsplan for følgende områder:** F/N1_F; B/F/N4; BN1; F/N2; BS1; BS_F4; BS_F5; F/N4_F; F/N/_5F; SHA1_F; B/F/N1_F; BS7; BS_F3; B/F/N/14; B/F/N/15; BS15; F/N3_F; BS_F2; BS11; SKKP1; GP1_F;	
1.19. Utbyggingsavtale Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8. Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.	Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569. Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale: Teknisk og grønn infrastruktur: • Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak: • Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete

	utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.) • Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer). •Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg). • Utbyggingstakt Boligsosiale tiltak: • Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse. • Det kan inngås for å stille krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer). • Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre).
1.20. Havnivåstigning For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5. • For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. • Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse	

med sjøvann. • Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4. • Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.	
1.21. Stien langs sjøen Stien langs sjøen er vist på plankartet som fremtidig gangveg. Alle tiltak som berører traseen skal legge til rette for gjennomføring av Stien langs sjøen innen for aktuell eiendom/planområde.	

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bestemmelser	Retningslinjer
Lekeareal, uteoppholdsareal og fellesareal skal ferdigstilles samtidig med byggeprosjektet, før det kan gis brukstillatelse på tilhørende bygninger. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BS_F2 skal park GP1_F være opparbeidet. Småbåthavn innenfor VFE1 tillates ikke tatt i bruk før GP1_F er opparbeidet. Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse på B/F/TN1_F; B/F/T/N5; B/F/N/10; B/F/N1; B/F/N12; B/F/N13; B/F/N14; B/F/N15 skal park GP2_F, samt tilhørende arealer innenfor planid 614 (o_BUT1) være opparbeidet.	

3. Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1. Fellesbestemmelser, bebyggelse og anlegg **3.1.1. Bebyggelse** Fasader, vegger og tak skal som hovedregel bygges i ikke-reflekterende materialer. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer. For å ikke virke for dominerende eller ruvende i bybildet, skal store fasader/bygningskropper deles opp visuelt med bygningstekniske brudd. **3.1.2. Innkjøring til gårdsrom** Minst en innkjøring til gårdsrom skal ha fri høyde på minimum 3,6m, og minimum bredde på 3,5m. **3.1.3. Byggehøyder** Byggehøyder angis som maksimum kotehøyde påført plankartet. Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate, skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet. Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse, og skal ikke overstige maksimum angitte mønehøyde. Ved inntrukket øvre etasje skal etasjen inntrekkes min. 2,5 meter Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes minimum 1 meter inn fra alle fasader. **3.1.4. Byggegrenser/linjer og kvartalsstruktur** Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal generelt plasseres i byggelinje mot fortau, eller følge fasaderekkens overordnede plassering. Unntak kan være dersom det er særskilte årsaker til å løse arealbruken på annen måte, eksempelvis ved etablering av mindre	Der det ikke er angitt gjelder pbl. § 29-4.

plassdannelser/ gårdsrom langs eller i kvartal (inntegnes på reguleringsplan/utomhusplan/ situasjonsplan). Der det ligger til rette for det kan bebyggelse oppføres nærmere enn fire meter fra grense, samt i grense, mot naboeiendom, jf. plan-bygningsloven § 29-4. Dette gjelder ikke for områder avsatt til boligbebyggelse (B1-30) **3.1.5. Riving** Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/tiltak foreligger. Midlertidige parkeringsplasser tillates ikke etablert på rivingstomter. **3.1.6. Arealer til minste uteoppholdsareal (MUA)** Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være: Pr leilighet under 60 m2 MUA =25 m2 Pr leilighet over 60 m2 MUA = 50 m2 MUA kan tilfredsstilles helt eller delvis innenfor felles areal. Uteoppholdsarealet skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd terrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Krav til MUA gjelder for alle bygningstyper med mer enn tre boenheter og reguleringsplaner med mer enn tre boliger. Kravet kan løses på offentlige grøntareal/byrom, jf. Pkt. 3.1.8 **3.1.7. Arealer til lekeplasser** Alle boliger skal ha tilgang til følgende lekeplasser: <u>Strøkslekeplass</u>: Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover. Størrelse: Minst 2000 – 3000 m2. Avstand: Maks 500 meter fra bolig. Kapasitet: 300 boenheter. <u>Nærlekeplass</u>:	Det er ikke anledning til å fravike andre avstandskrav som angitt i teknisk forskrift. Areal avsatt til lekeplass ved inngang, jf. pkt. 3.1.7, kan inngå i MUA. Det skal likevel tilstrebes å legge til rette for utendørs oppholdsarealer i tilknytning til eget bygg, f.eks. på balkonger Krav til opparbeidelse: • Lekeplassen og adkomstveiene skal være tilfredsstillende belyst. • Alle plassproduserte løsninger skal risikovurderes i henhold til lov om produktkontroll og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. • Lekeplassene skal være universelt utformet. Herunder atkomster, plassdekke og fallunderlag. • Lekeplasser skal ha benker og sittemuligheter både for barn

Aldersgruppe: 5 – 13 år. Størrelse: Minst 1000 m2. Avstand: Maks 150 meter fra bolig. Kapasitet: 100 boenheter. I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass. Størrelse: Minst 2500 m2. Avstand: Maks 150 meter fra bolig. <u>Lekeplass ved inngang:</u> Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk. Størrelse: Minst 150 m2. Avstand: 50 meter fra bolig. Kapasitet: Inntil 25 boenheter. **3.1.8. Offentlige grøntareal/byrom som kan benyttes som lekeplass/MUA** Offentlige grøntareal/byrom som kan regnes som nærlekeplass: GP1 Generalhagen GP2 Svalbardparken (må oppgraderes) GP1_F Ottar Håløygs plass (må opparbeides) GP2_F Harstadhamna (må opparbeides) GP3_F Andreas Linds gate (må opparbeides) GP5_F Harstadgårdsbakken BS_F1 Torvet (må opparbeides) Følgende område kan regnes som strøkslekeplass: BOP3 Harstad skole (må oppgraderes) Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal eller utendørs oppholdsareal for private boliger, skal de opparbeides iht.	og voksne. • Barn og unge skal kunne utøve variert aktivitet på lekearealet. Terrenget skal ha en variert form og underlag (gress, sand, gummi, grus, asfalt osv.). • Barna skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplassen. Lekeplassen skal være tilpasset barnas lek alene, lek i mindre grupper eller med større grupper. Det skal legges til rette for aktiv lek og mere stille lek. • Ved valg av utstyr og løsninger til kvartalslekeplass og nærmiljøanlegg, skal valg komplettere eksiterende leke- og aktivitetsmuligheter i nærmiljøet. Lekeplass ved inngang: For reguleringsplaner/bebyggelse under 25 boenheter: Størrelseskravet for lekeplass ved inngang kan justeres forholdsmessig ut fra antall boenheter, dog ikke under 30 m2. Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse. De skal også tilrettelegges for møteplasser for voksne med bl.a. bord og sitteplasser. Plan for utforming og utbyggingsavtale/bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.

retningslinjene for lekeareal og park. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av arealet skal være skal være del av reguleringssaken/utbyggingsavtalen. Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper. **3.1. 9 Nettstasjoner og EL-anlegg** Nettstasjoner kan tillates oppført også byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Annen bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5m.	
3.2. Boligbebyggelse (B1-30) **3.2.1. Utnyttelsesgrad** Det tillates BYA inntil: 35 %. **3.2.2. Byggehøyder** Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og vises i situasjonsplan jfr. § 1.14. **3.2.3 Avstand til veg** Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 5m fra offentlig vegformål. **3.2.3. Åpen småhusbebyggelse (B12-24)** Bebyggelsen skal være åpen med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stilutrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger.	Dersom det ønskes økt utnyttelse eller byggehøyde må dette godkjennes gjennom reguleringsplan. Kravet gjelder kommunale veger innen for planområdet.
3.3. Sentrumsbebyggelse (BS1-15 og BS_F1-5) Sentrumsformål innebefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal og parkering	

til bebyggelse. **3.3.1. Utnyttelsesgrad** Det tillates BYA inntil: 90 %. **3.3.2. Aktive fasader** Første etasjenivå/ gatenivå skal inneholde publikumsrettede funksjoner, dvs. handels- og service-funksjoner. Det tillates ikke bolig i 1.etasje. **3.3.3. Bygningsdybder og gårdsrom** Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde. **3.3.4. Sentrumsformål BS7** Det tillates etablert offentlig parkeringsanlegg innenfor området. Bebyggelsen skal trappes ned mot nord. Gårdsrom skal ikke overstige ct. 21,5 og være åpent i begge ender. **3.3.5. Sentrumsformål BS9** Innenfor området skal det etableres byrom/torg med tilhørende grønnstruktur. **3.3.6. Sentrumsformål BS10** Det tillates oppført teknisk rom på tak. Teknisk rom kan overstige kotehøyde som angitt på plankart, men ikke over kote 23,5. Teknisk rom skal være inntrukket med minst 4m fra gesims og ikke overstige 85kvm BRA. **3.3.7. Sentrumsformål BS11** I bakgård tillates det etablert inntil 15 parkeringsplasser tilknyttet hotell. Parkeringen skal i hovedsak legges under tak/i kjeller. Eksisterende bebyggelse kan rives, dersom dette er tilstrekkelig dokumentert og begrunnet. Ved utforming av ny bebyggelse skal volum og fasadeuttrykk tilpasses tilliggende bygninger.	Kontor og administrative funksjoner bør lokaliseres i 2.etasje eller høyere. Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser, hvor det opparbeides leke- og fellesareal.

3.3.8. Sentrumsformål BS15 Det tillates etablert påhugg for parkeringsanlegg i fjell. Før arbeid med parkeringsanlegget kan igangsettes skal det foreligge detaljert reguleringsplan. **3.3.9. Sentrumsformål BS_F1** Innenfor området skal det etableres torg. Før det kan igangsettes arbeid med opparbeidelse av torg skal det foreligge godkjent detaljert byggeplan. Eksisterende bebyggelse mot Rikards Kaarbøs gt. skal ha saltak, med takvinkel 40-45 grader. Mønehøyde skal være max kote +14. Gesims mot sørvest og sørøst (torget) samt mot nordøst (sjøen) skal være max kotehøyde +10,5. Mot indre kvartal tillates gesimshøyde lik mønehøyde. Det tillates atkomst for renovasjon og varelevering i området. **3.3.10. Sentrumsformål BS_F2** Bebyggelsen tillates oppført til kote 20. Eksisterende bebyggelse som rives skal dokumenteres fagmessig ved oppmålinger, tegninger og foto. Ny reguleringsplan for området skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse ivaretar kulturmiljøet og målsetningen om attraksjonskraft. **3.3.11. Sentrumsformål BS_F3** Innenfor formålet tillates etablert studenthybler. **Tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde** BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde 20. Mot GP2 skal byggehøyden trappes ned til maksimal kotehøyde 16. **3.3.12. Sentrumsformål BS_F4** Innenfor området tillates etablert parkeringshus.	Det er ikke krav om detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven. Gjennom reguleringsplan kan det tillates noe bebyggelse innenfor torget. Denne skal utformes på en slik måte at minst mulig av fondmotivet mot nordøst forstyrres
3.4. Tjenesteyting (BOP1-3)	

3.4.1. Utnyttelsesgrad og byggehøyder BOP1-2: BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde gesims 39. BOP3: BYA tilpasses krav til lek- og uteoppholdsareal for skole. Maksimal kotehøyde gesims 45 og mønehøyde 50.	
3.5. Bolig/Næringsbebyggelse (B/N1) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse.	
3.6. Bolig/Forretning/Næringsbebyggelse (B/F/N1-15 og B/F/N1F) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.	
3.7. Bolig/Forretning/ Tjenesteyting/ Næringsbebyggelse (B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.	
3.8. Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse (F/T/N1-2) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.	
3.9. Forretning/Næringsbebyggelse F/N2_F Tillates bebygd til kote 30 når dokkall på BN1 er etablert.	

4. Samferdsel og infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1. Fellesbestemmelse samferdsel og infrastruktur Alle vegformål innenfor sentrumsplanen skal utformes som gater. Leskur kan tillates innenfor formålene SV1 og SV2. Disse skal være transparente, og skal gis god estetisk utforming. Gatekryss som trafikkeres av bybusser skal lysreguleres der busser skal ha absolutt aktiv signalprioritering (automatisk grønt lys når bussen kommer).	Fremtidig trase for hovednett for sykkel er vist på plankartet med rød stiplet linje. Plan for sammenhengende hovednett for sykkel skal legges til grunn for utforming av tiltak for sykkel.
4.2. Veg (SV1-5) Områder regulert til veg skal sikre areal til gate, grøft, snøopplag og terrengutslag. Skjæringer og fyllinger skal etableres med stedegen vegetasjon. **4.2.1. Detaljplan** Før tiltak iverksettes tiltak innenfor areal avsatt til trafikkformål på offentlige gater, skal det foreligge godkjent detaljplan.	SV3-4 omfatter de mest sentrale gatene i sentrum. Ved skilting tillates varetransport inn til forretningene som støter til området. Med detaljplan menes ikke detaljert reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, men detaljert byggeplan som skal godkjennes av vegmyndighet.
4.3. Havn (SHA1_F) Innenfor området skal det mellom SKKP1_F og F/N4_F etableres offentlig byrom/torg. Dette skal ikke være til hinder for nødvendig trafikk i forbindelse med drift og vedlikehold av havna (renovasjon, varetransport, brøyting m.m.).	
4.4. Kollektivknutepunkt (SKKP1) Kollektivknutepunktet er forbeholdt kollektivtrafikk (buss, båt og taxi) og det skal tilrettelegges for av- og påstigning. Det skal etableres minst 40 sykkelparkeringsplasser hvor minst halvparten skal være under tak. For biltrafikk skal det etableres korttidsparkering og oppstillingsplass for taxi som muliggjør levering/henting ifbm.	

buss/hurtigbåt. Ved planlegging av ulike arealtyper skal disse avgrenses ved bruk av kantmarkering eller vegetasjon, slik at arealer med ulik funksjon skilles. Helhetsinntrykket innenfor sammenhengende område skal være ryddig og strukturert. Dette vises i reguleringsplan jfr. § 1.18 og situasjonsplan jfr. §1.14.	
4.5. Påkjøringsrampe SP_F1 Kjørerampe for parkeringshus skal kunne understøttes med betongsøyler mot kaiflate SHA1_F i byggets lengde.	

5. Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1. Park (GP1-4 og GP1-5_F) Områdene skal opparbeides til park. Det skal legges til rette for både opphold og lek. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området som park. Før områdene kan opparbeides skal det foreligge godkjent	Parkene kan regnes som en del av boligers uteoppholdsareal, dersom de ligger i rimelig nærhet til boligene. Et slikt forslag til ordning skal forelegges for, vurderes og godkjennes av kommunen. Jf. pkt. 3.1.8
5.1.1. GP1_F: Parken skal opparbeides på en slik måte at direkte kontakt med sjøen oppnås. Innenfor området tillates etablert nødvendig parkering for drift av gjestehavn med tilhørende servicebygg. Parkeringen skal også kunne benyttes av inntil 4 bobiler.	Sjødelen bør inngå som en del av den sammenhengende havnepromenaden

6. Bruk og vern av sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1. Ferdsel VFE1-2 I områder satt av til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt jfr. PBL § 11-11, pkt. 6. a) Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet. b) Etablering eller utvidelse av småbåthavn med mer enn 10 plasser krever reguleringsplan, jfr. PBL § 11-9 nr. 1. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.	
6.2. Ferdsel (VFE1) Innenfor området tillates etablert småbåthavn. Småbåtanlegget skal ikke være til hinder eller ulempe for ferdselsformålet. Småbåthavna skal etableres med servicefunksjoner i tilknytning til GP1_F «Ottar Håløygsplass». Småbåthavna kan ikke tas i bruk før GP1_F er opparbeidet. Rekkefølgekrav gjelder ikke for gjestehavn. Med gjestehavn menes småbåtanlegg hvor det ikke er faste plasser, men utleie på døgnbasis.	
6.3. Ferdsel (VFE2) Innenfor området tillates det å legge ut flytemolo frem til SHA1_F er fullt utbygd. Flytemoloen skal ikke være til hinder for ferdsel-formålet.	Ved en trinnvis utbygging kan flytemoloen ligge frem til siste byggetrinn. Den må da forkortes slik at den ikke er til hinder for ferdsel inn og ut av havna.

7. Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1. Sikringssone tunell (H190_1) a) Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade. b) I en avstand på 15 m fra ytre kontur av tunnelene tillates i utgangspunktet ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. c) Dersom slike arbeider skal utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser.	
7.2. Hensyn landskap (H550_1-8)	Viktige siktlinjer skal opprettholdes og ikke brytes. Det skal vises særlig hensyn til utsikt mot sjøen. Det tillates ikke nybygg innenfor hensynssonen. Eksisterende bebyggelse søkes revet. Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres. Der hensynssone H910 går over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, skal dette hensynet gå foran reguleringsplanen dersom det er motstrid jfr. § 1.1.
7.3. Hensyn kulturmiljø (H570_1-3) **7.3.1. «NB! Områder»** H570_1-3 inngår i Riksantikvarens oversikt over områder med nasjonale interesser. **7.3.2. Hensynssone enkeltbygg** H570_4-38 angir enkeltbygg som skal ivaretas. **7.3.3. Hensynssone kulturmiljø** H570_39 angir områder hvor kulturmiljøet skal ivaretas. Hensynssonen angir at det i grunnen er potensiale for funn av kulturminner. Den er ikke til hinder for tiltak på bebyggelse.	Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer utseendet på bygninger innenfor hensynssonen, gjelder generelt at det skal tas hensyn til: områdekarakter og vernede bygninger i samme strøk slik at en oppnår et godt samspill med de bygde omgivelser. Eldre verneverdige områder, eller enkeltbygninger, bør hensyntas gjennom tilpasninger i den nye bebyggelsens form, høyde eller materialbruk/ fargevalg. Gjerne i et moderne formspråk fra vår egen tid. Dette gjelder også uthus og garasjer.

	Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale arkitektoniske kvaliteter. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet. Støyreduserende tiltak på fasade til verneverdig bebyggelse må skje innenifra. Støyskjerming av deler av gårdsplass må skje på bygningens premisser og tilpasses denne. Ved alle søknader om tiltak på verneverdig eller SERFRAK bebyggelse skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling søknader om tiltak innenfor hensynssonene. Verneverdige bygninger og bygningsmiljø som rives skal dokumenteres fagmessig ved oppmålinger, tegninger og foto.
7.4. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-2). H730_1 «Harstadgården» gårdshaug, ID: 59383 H730_2: Havnegata 9 «Store-Norske-bygget» gnr 61 bnr 338) Arbeid og/eller tiltak som medfører at freda kulturminne tildekkes, skades, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt.	Jf. Kulturminneloven.
7.5. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (PID_) De reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet med sone H910. Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde: 336 BBP Kvartal 8 og 9 352 Del av kvartal 1 353 Del av grandkvartalet	I tillegg skal reguleringsplan PID:348 «Flerbruksanlegg i fjell» fortsatt gjelde. Dette er en plan som ligger i grunnen, og kommer derfor ikke fram i plankartet.

356 BBP Sigurds gt. 7 362 Sama Trondenes del 1 og 2 366 Giæverkvartalet 378 Kvartal 202 389 Vidkunsgt 1 407 BBP strandgt. 20C 411 Rv83 Kanabogen-Byskillet 412 BBP Kvartal 25 416 Havnegata 2-4 419 Normannsgt 5 437 Strømbygget 439 Per Aas gt. 6 442 Kvartal 108 492 Strandgata 21 og 22 553 Tordenskjoldsgt. 6 og 8 557 Asbjørn Selsbanes gt 6 m.fl. 559 Hoelhjørnet 571 Hotell Articus 598 Harstad skipsindustri 601 Tore Hundsgt. 5 614 Holstneset 618 Hålogalandsgt. 44 634 Art Gymsal 678 Harstad skole	

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannavn: Detaljert reguleringsplan for Holstneset
Plannr: 1903 - 614
Dato: 21.04.16

Vedtatt endringer: 03.03.17, 11.12.17, 07.03.18, 19.03.18, 27.10.20, 11.11.20, 22.04.22

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

a) BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1, BBB2) Sosi 1113
- Kontor (BK1, BK2) Sosi 1310
- Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB1) Sosi 1500
- Avløpsanlegg (BAV1) Sosi 1542
- Renovasjonsanlegg (BRE) Sosi 1550
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1) Sosi 1588
- Uteoppholdsareal (BUT_1 og BUT_2) Sosi 1600
- Lekeplass (BLK1-2) Sosi 1610
- Forretning / industri Sosi 1812
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1, BAA2) Sosi 1900

b) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SKV1-5) Sosi 2011
- Fortau (SF1-6) Sosi 2012
- Gatetun (SGT1) Sosi 2014
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG1 og SGG2) Sosi 2016
- Parkeringsplass/-anlegg (SPH)

c) BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr 6)

- Havneområde i sjø (VHS1) Sosi 6220
- Småbåthavn (VS1) Sosi 6230

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

- Sikringssone - frisikt Sosi 140
- Hensyn landskap Sosi 550

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

1 HENSYNSSONER

1.1 Sikringssone – frisikt

a) Innenfor frisiktsonene skal ingen installasjoner, vegetasjon eller snøhauger være høyere enn 0,5 meter over bakkeplan.

1.2 Hensyn landskap

a) Innenfor sonen tillates fylling i sjø.

b) Fylling i sjø skal primært skje på høsten og tidlig vinter. Dersom det fylles ut i andre perioder enn dette, skal det dokumenteres avbøtende tiltak for å redusere miljøpåvirkningen på marine ressurser og miljø.

c) Det skal ikke benyttes sprengsteinsmasser som inneholder plastarmering til fylling i sjø.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 2 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fellesbestemmelser

a) Maks tillatte kotehøyder er angitt på plankartet.

b) Mindre bygningsdeler som heis, trapp, pipe/avtrekksanlegg og andre tekniske anlegg tillates å stikke høyere enn angitt gesimshøyde.

c) Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet.

d) Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.

e) Laveste tillatte gulvnivå er satt til kote 3,1. (NN1954)

f) For boliger innenfor planområdet stilles slike krav til biloppstillingsplass:

- Tre-roms leiligheter og større: Alle skal ha minimum 1 plass.
- To-roms leiligheter: Minimum 50 % av leilighetene skal ha 1 plass.
- Et-roms leiligheter: Ingen krav om egen plass.

Av disse skal det avsettes nødvendige plasser for funksjonshemmede. Det skal etableres uttak for opplading av Elbiler.

g) Nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområder og samferdselsanlegg.

h) Trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene. Trafoer tillates integrert i øvrig bebyggelse.

i) Det skal avsettes arealer til sykkelparkering, 2 plasser pr leilighet.

1.2. Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1)

a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Innenfor området tillates etablert blokkbebyggelse med inntil 125 leiligheter, fordelt på 3 hovedvolumer.

c) Minste byggehøyde og største byggehøyde er vist i plankartet.

d) Innenfor området tillates etablert nødvendige parkeringsplasser. Parkering skal etableres på bakkeplan (plan 1) og i kjeller (plan 0).

e) Det tillates etablert felles takterrasser på boligbyggene.

f) Det tillates etablert uteareal på tak parkeringsetasje.

g) Det tillates etablert 1 gjesteleilighet i hver blokk. Disse regnes som fellesareal og kan kun benyttes til kortere opphold. Gjesteleiligheter unntas fra krav til parkering, sykkelparkering uteareal og lek, og medregnes ikke i maks-tallet på 125.

h) Ifm. byggetrinn 1 tillates balkonger kraget ut over byggegrenser og formålsgrense for f_SGT1. Minste fri høyde under balkonger som krager utover byggegrenser skal være 5 meter til bakkeplan. Det tillates søyler for understøttelse av konstruksjoner ned til bakkeplan.

i) Ifm. byggetrinn 2 tillates balkonger kraget utover byggegrenser. Det tillates søyler for understørrelse av konstruksjoner ned til bakkeplan. Dersom balkonger krager utover byggegrenser mot o_SGG1 skal minste fri høyde under slike være 5 meter til bakkeplan.

j) Det skal etableres 13 gjesteparkeringsplasser langs vestfasaden. Gjesteparkeringsplasser tillates etablert utenfor angitt byggegrense.

k) Nødvendige eiendomsetableringer innenfor området tillates.

1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB2)

a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Innenfor området tillates etablert blokkbebyggelse, med inntil 28 leiligheter.

c) Leilighetene skal være gjennomgående.

d) Innenfor området tillates etablert nødvendige parkeringsplasser. Parkering skal etableres på bakkeplan (plan 1).

e) «Stien langs sjøen» tillates etablert langs sjøkanten.

1.4. Kontor (BK1)

a) Området er avsatt til kontorbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.5. Kontor (BK2)

a) Området er avsatt til kontorbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass pr 100 m^2 (BRA). Parkering etableres på plan 1 og 2.

1.6. Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)

a) Området er avsatt til trafo og pumpestasjon for BBB1.

1.7. Avløpsanlegg (BAV1)

a) Området er avsatt til kommunalt avløpsanlegg.

b) Utelagring er ikke tillatt.

c) Det tillates dumping av snø i sjøen fra området.

1.8. Renovasjonsanlegg (BRE)

a) Området er avsatt til renovasjonsanlegg.

b) Renovasjonsanlegg skal være nedgravd.

1.9. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1)

a) Området er avsatt til offentlig småbåtanlegg.

1.10. Uteoppholdsareal (BUT_1 og BUT_2)

a) Området er avsatt til offentlig uteoppholdsareal.

b) Ferdig planerte uteoppholdsarealer skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1.

c) Stien langs sjøen tillates etablert.

d) Vareadkomst for tilliggende eiendommer samt småbåthavn tillates. Som adkomst til småbåthavna kan det etableres kjørbar sti med bredde inntil 3,0 m langs kaia.

1.11. Lekeplass (f_BLK1, o_BLK2, f_BLK3)

a) Områdene f_BLK1 og 3 er avsatt til felles lekeplass for BBB1.

b) Området o_BLK2 er avsatt som offentlig lekeplass og skal opparbeides som en naturlig del av «Stien langs sjøen», med beplantning, sittebenker og stige/leider fra sjø. Plan for opparbeiding skal godkjennes av bygningsmyndigheten ifm. rammetillatelse eller første igangsettingstillatelse for byggetrinn 2.

c) Ferdig planert areal skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1.

d) Arealene skal i nødvendig grad sikres med gjerde.

e) f_BLK3 tillates benyttet som midlertidig riggområde ifm. byggetrinn 2 innenfor BBB1.

1.12. Forretning / kontor / industri

a) Arealet tillegges eksisterende arealer på eiendommen 61/240. For arealet gjelder bestemmelser i plan 601.

1.13. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1-2)

a) Områdene er avsatt til kombinert formål for etablering av parkeringsanlegg, boder og lekeplass.

b) Bebyggelsen tillates oppført i en etasje, med parkering på bakkeplan (plan1).

c) Tekniske rom tillates etablert.

d) Takplan og skråplan opparbeides til lekeareal og skal sikres med gjerde.

e) BAA1 er avsatt til lekearealer for BBB1, og BAA2 er avsatt til lekearealer for BBB2.

f) Arealene tillates skjermet mot støy.

g) Gjerder og evt støyskjem tillates å gå utover høyde avsatt i plankartet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Samferdselsanlegg

a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i offentlige og private kjøreveger og fortau som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med planer godkjent av Harstad kommune.

b) Dersom samferdselsanleggene utbygges etappevis, skal det skal til enhver tid være mulig å snu kjøretøy på offentlig veg, eksempelvis ved etablering av midlertidig snuhammer.

c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

2.2 Kjøreveg (o_SKV4-5, f_SKV1-3)

a) Offentlige kjøreveger er på plankartet angitt som o_SKV4 og o_SKV5.

b) Adkomstveg fra Tore Hunds gate til SGT1 reguleres som felles adkomst f_SKV1.

c) Adkomstveg mellom Tore Hunds gate 5 og 7 til Tordenskiolds gate reguleres til felles adkomst f_SKV2.

d) Adkomstveg til verkstedområdet fra f_SKV1 reguleres til felles adkomst f_SKV 3-.

e) Adkomster til eiendommene er vist med piler i plankartet. Endelig passering avklares i rammesøknad.

f) Veganleggene skal ha belysning i henhold til gjeldende krav.

2.3 Fortau (f_SF1-2, o_SF3-6)

a) Arealene er avsatt til fortau langs offentlig veg og langs felles adkomst.

b) Fortau SF2 skal også ha funksjon som *Stien langs sjøen*.

2.4 Gatetun (f_SGT1)

a) Avsatt areal opparbeides slik at man oppnår fartsbegrensning, samtidig som arealet blir gjennomkjørbart for renovasjon, utrykningskjøretøy mv.

b) Plan for opparbeidelse følger rammesøknad.

2.5 Gangveg / gangareal / gågate (o_SGG1, f_SGG2)

a) Gangvei o_SGG1 er avsatt til opparbeidelse av Stien langs sjøen. Formålet skal være fysisk adskilt fra areal tilknyttet nordlig adkomst til BBB1.

b) Gangvei f_SGG2 er avsatt til felles gangadkomst og skal opparbeides som en naturlig forlengelse av fortau f_SF1.

2.6 Parkeringshus/-anlegg (SPH)

a) Området er avsatt til privat parkeringsanlegg og boder.

b) Tekniske rom tillates etablert.

c) Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

d) Evt. sluk skal sikres mot tilbakeslag. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.

e) Parkeringshus/-anlegg skal etableres med tosidig adkomst som vist på plankartet, parkeringshus/-anlegg skal etableres uten mulighet for gjennomkjøring.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1. Havneområde i sjø (o_VHS1)

a) Området er avsatt til havneområde i sjø.

b) Innenfor området tillates utfylling i tråd med prosjektert løsning.

c) Område avsatt til småbåthavn skal sikres tilflott.

3.2. Småbåthavn (o_VS1)

a) Området er avsatt til småbåthavn.

b) Småbåthavn(er) skal forankres i område BBS1.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 1 gis følgende bestemmelser vedr utforming av arealer, bygninger og anlegg:

a) **Estetikk**: Området skal framstå med en gjennomgående profil i forhold til utomhusarealer og trafikkanlegg, mht materialbruk, farger, skilting, møblering, belysning, beplantning o.a. Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen både i området som helhet og i de enkelte byggeområdene framstår som helhetlig, med felles trekk.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 3 gis følgende grenseverdier for forurensing:

a) **Støy:** Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, kfr T-1442:

Støykilde	**Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk (L_{den})**
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}

b) Unntak gis for fasader som vender mot nord / vest i område BBB2 samt enkelte leiligheter i BBB1 som har overskridelser, hvor det tillates overskridelse av grenseverdier for industristøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

i. De aktuelle boenhetene skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i bestemmelsenes pkt VII a) tilfredsstilles.

ii. I alle boenheter skal 50 % av antall rom med støyfølsom bruk, herunder minst ett soverom, ha vindu mot stille side.

iii. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i pkt VII a) tilfredsstilles. Innglassing av verandaer er et aktuelt tiltak.

iv. Minst 75 % av areal avsatt til lekeplass innenfor planområdet skal tilfredsstille grenseverdiene for støy angitt i pkt VII a).

VIII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 4 gis følgende funksjons- og kvalitetskrav:

a) **Energi**: Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig fjernvarmeanlegg.

b) **Sikring langs sjøen:** Overgangen vann-land skal utformes slik at det er mulig å komme seg opp igjen dersom man faller i vannet. Det skal monteres stiger/leidere fra sjø opp på land der det er nødvendig. Nødvendig belysning av stiger/leidere skal etableres.

c) **Universell utforming**: Alle bygninger og uterom skal utformes i hht prinsipp om universell utforming.

IX

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

a) **Kulturminner:** Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.

X

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

a) Området tillates bygget ut etappevis. For BBB1 vises til illustrasjonsplan av 12.05.2015.

b) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass, parkering eller veianlegg er ferdigstilt. Når det gjelder uteoppholdsareal, er kravet begrenset til felt o_BUT1.

c) Brukstillatelse til boliger i BBB1 - byggetrinn 1 kan ikke gis før følgende er etablert:

i. Tilstrekkelig parkering i parkeringsetasje for byggetrinn 1.

ii. Adkomstveg med fortau mot Tordenskiolds gate (SKV2, SF2).

iii. Leareal på bakken, BLK1.

d) Brukstillatelse til boliger i BBB1, byggetrinn 2 kan ikke gis før følgende er etablert:

i. Tilstrekkelig parkering for byggetrinn 2.

ii. Etablering av lekeareal på o_BLK2 og f_BLK3, og kommunal overtakelse av arealene o_BLK2 og o_SGG1.

iii. Adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate (SKV1).

iv. Resterende parkering i BBB1.

v. Gatetun (SGT1).

vi. Private uteoppholdsarealer på bakken innenfor BBB1.

vii. Gangvei SGG2.

e) Brukstillatelse for boliger i BBB2 kan ikke gis før følgende er etablert:

i. Parkering.

ii. Lekeareal på tak av BAA2.

iii. Adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate til kommunalteknisk anlegg (SKV1) samt adkomst til skipsverftet (SKV3).

f) Brukstillatelse for kontorbygg BK2 kan ikke gis før følgende er etablert:

i. Adkomstveg med fortau forbi tomta (del av SKV1) samt adkomst til skipsverftet (SKV3).

g) Utfylling i sjø for område BAV1 kan ikke gjennomføres før adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate (SKV1) er etablert.

h) Lekeplasser skal skjermes mot støy før de tas i bruk.

i) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før renovasjonsanlegg er etablert etter avtale med Harstad kommune.

j) Stien langs sjøen skal opparbeides senest samtidig med opparbeidelsen av bakenforliggende arealer.

k) Brukstillatelse for boliger kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte er sikret at kravene vil bli oppfylt.

XI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 12 gis følgende bestemmelser om nærmere undersøkelser (dokumentasjon):

a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.

b) Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt, samt på prosjektert utfylling.

c) Når eksisterende bygningsmasse er fjernet, skal det gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser som grunnlag for evt nødvendige risikovurderinger og tiltaksplaner i tråd med gjeldende regelverk.

d) Plan for teknisk infrastruktur skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

e) Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

f) Plan som viser utforming av trafikkarealer (kjøreveger, adkomst, gatetun, fortau) skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

g) Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vedlegges søknad om rammetillatelse for det enkelte byggeområdet/lekeområdet. Planen skal vise sommer- og vintersituasjonen, og angi løsninger for beplantning, belysning, belegg, utstyr og *Stien langs sjøen*.

h) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt i hht bestemmelsenes pkt VII a) og b).

i) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at nødetatene har nødvendig tilgang til bebyggelsen.

j) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivaretatt i hht TEK10.

k) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at avbøtende tiltak for å hindre spredning av partikler og plast ved fylling i sjø er ivaretatt, samt beskrivelse av hvordan overvåkning underveis og i etterkant av utfyllingsarbeidet er tenkt gjennomført

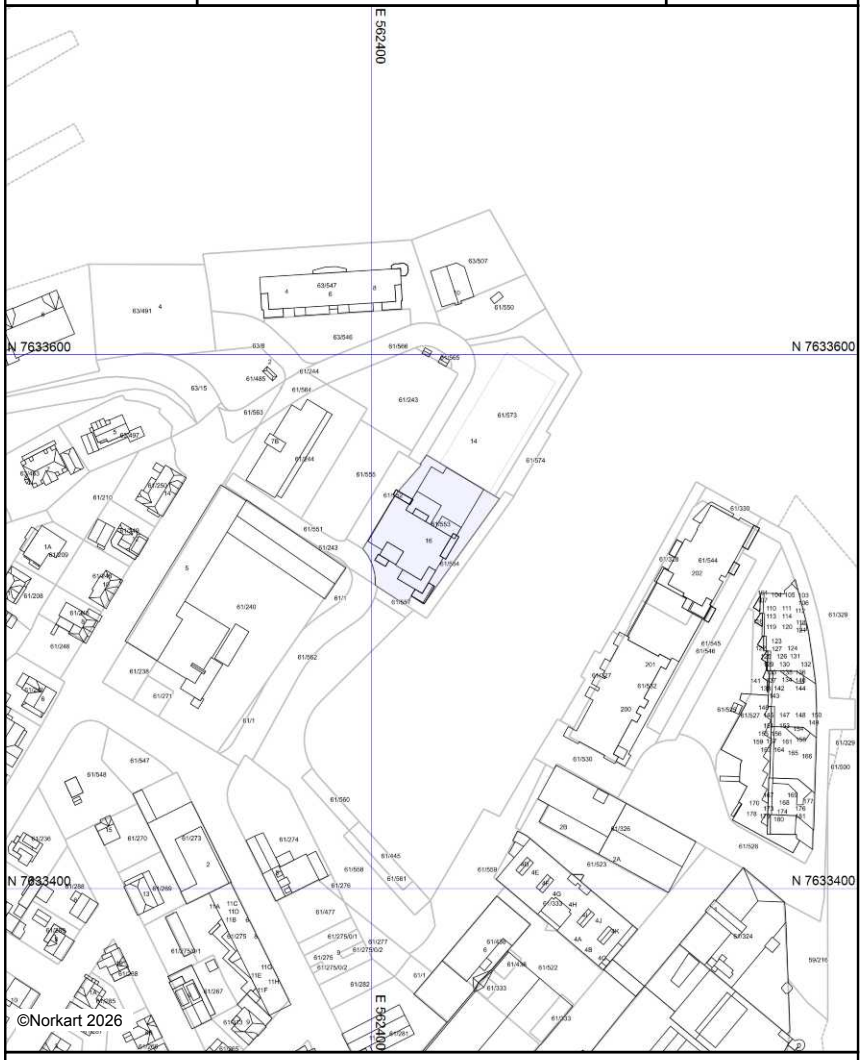
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 61/553/0/45
Adresse: Holstneset 16
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

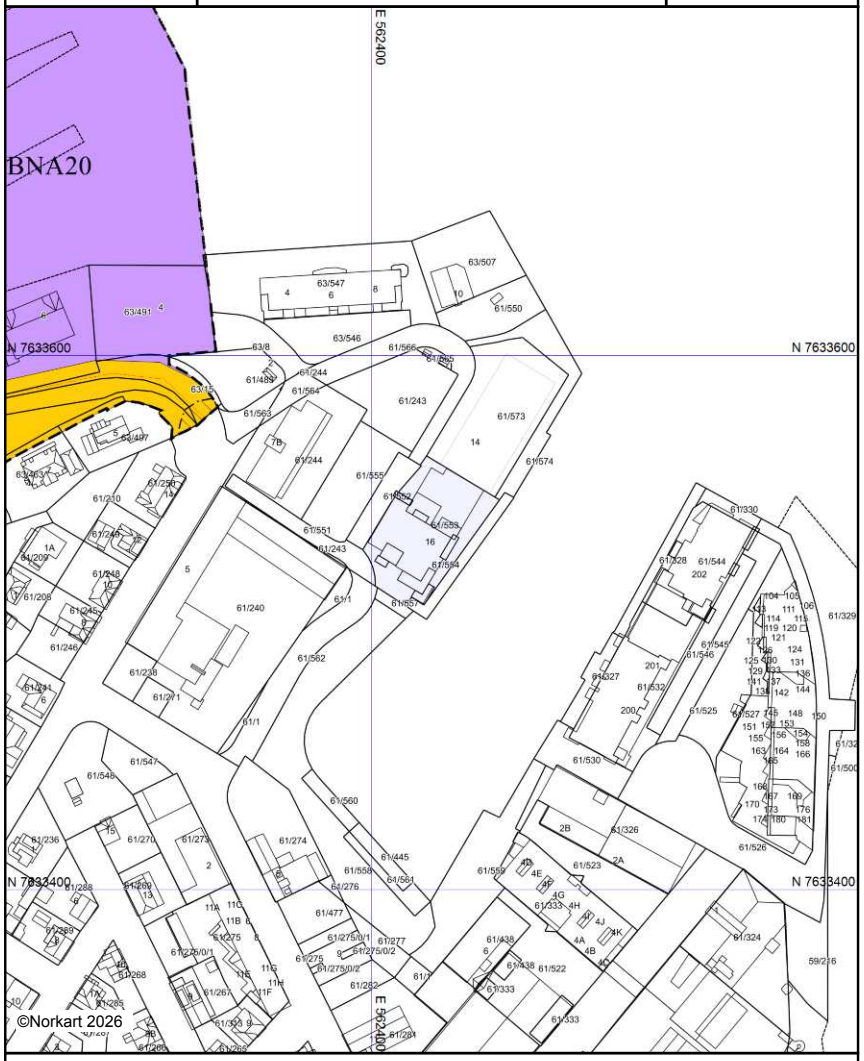
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/553/0/45
Adresse: Holstneset 16
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

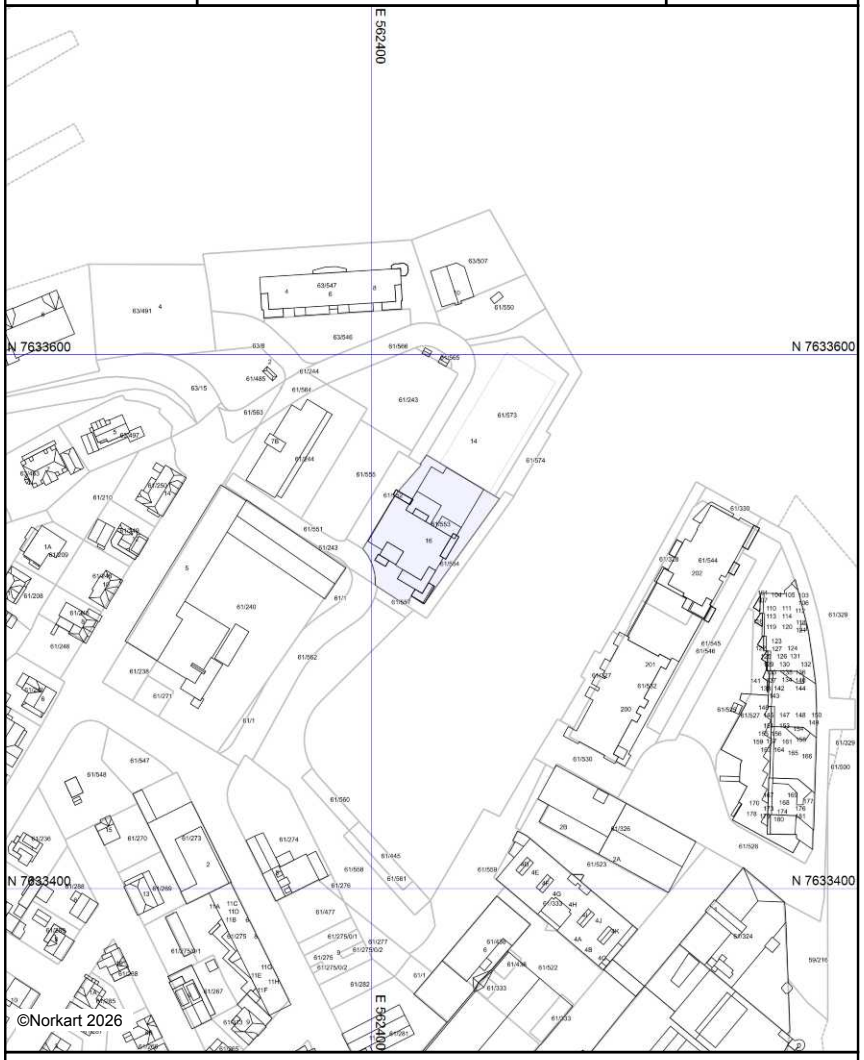
Harstad kommune

Kystplan

Eiendom: 61/553/0/45
Adresse: Holstneset 16
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

HOLSTNESET 16

Nabolaget Harstad sentrum syd - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Harstad	9 min
Thon Hotel Harstad	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

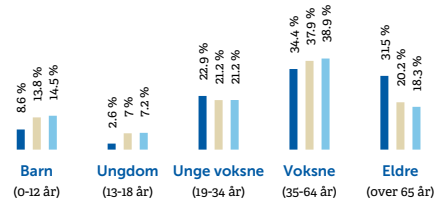
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

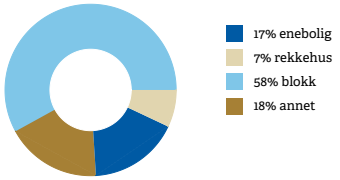
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

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

BOLIGMASSE



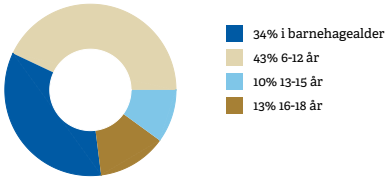
«Sentrumsnært, veldrevet boligselskap, grøntareal, sentraloppvarming»

Sitat fra en lokalkjent

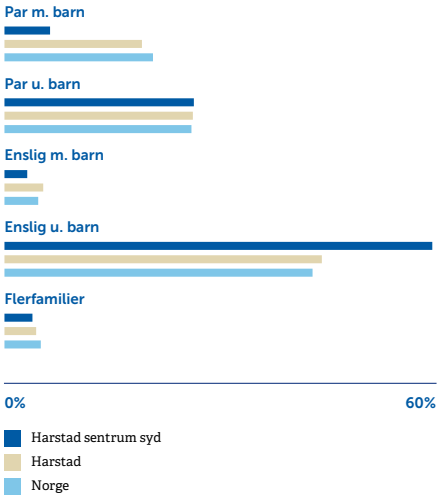
VARER/TJENESTER

Bysenteret	12 min
Apotek 1 Bysenteret	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



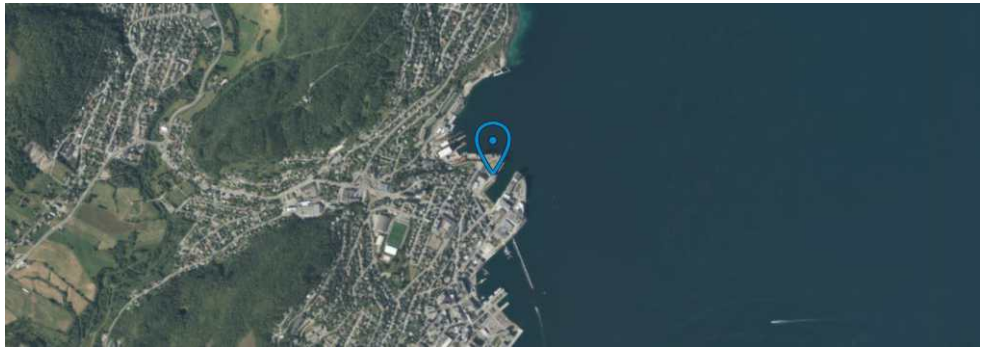
FAMILIESAMMENSETNING

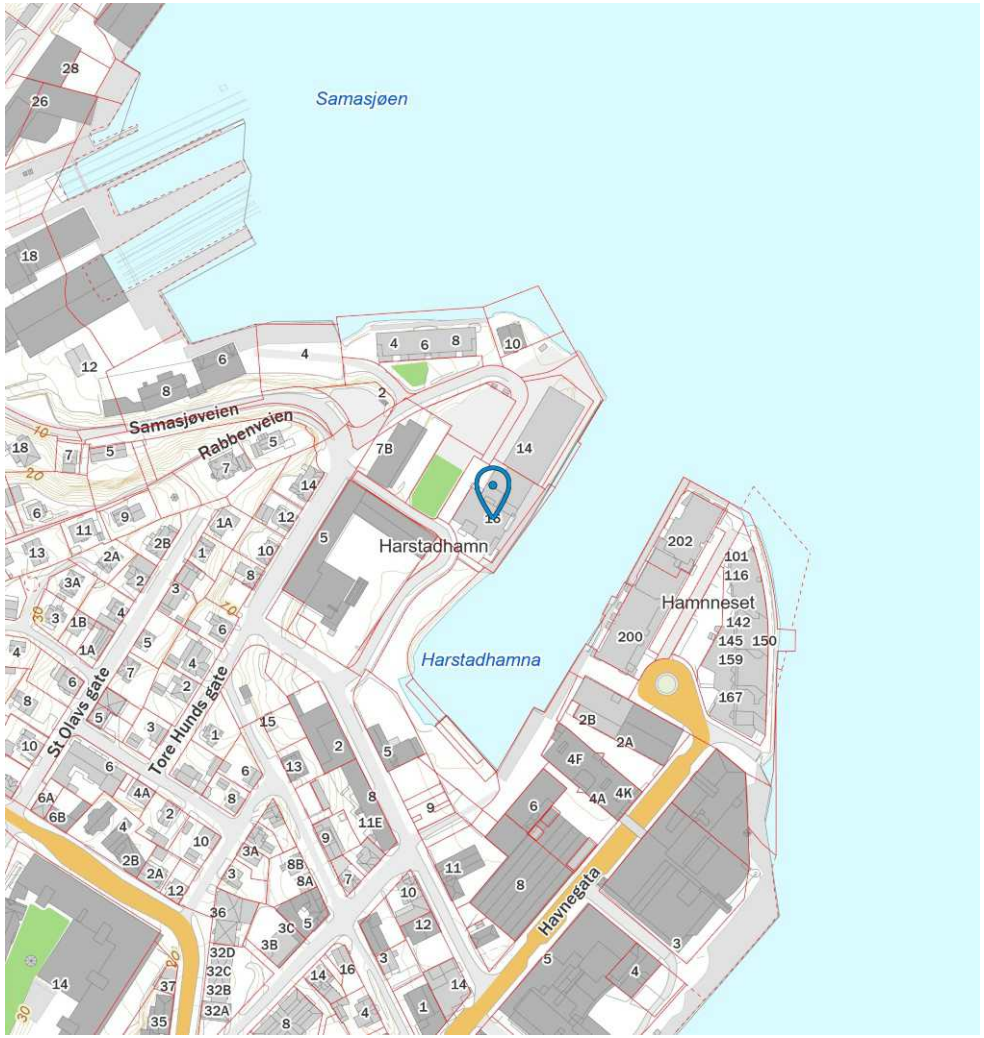


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	5503 61/553		
Utskriftsdato	30.04.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260131 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Holstneset 16, 9404 Harstad.
Gnr. 61, Bnr. 553, Snr. 45, 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: 3260131
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no