

Velkommen til

Bringebærstien 1B
9403 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bringebærstien 1B
9403 Harstad

Enebolig med barnevennlig beliggenhet | 2 oppgraderte og pene bad | Gode solforhold | Garasje

Velkommen til Bringebærstien 1B! En innholdsrik enebolig med en barnevennlig beliggenhet et veletablert boligområde i Blåbærhaugen.

Dette er et hjem som passer perfekt for en aktiv familie, med sin umiddelbare nærhet til flotte turområder som Folkeparken og trygge, rolige omgivelser med lite trafikk. Boligen byr på en god og familievennlig planløsning over to plan. Hovedetasjen er lys og åpen, med en romslig stue som har plass til både sofagruppe og spisebord. Her sørger en vedovn for ekstra varme og hygge på kalde dager. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse og en pent opparbeidet hage - et ideelt sted for lek og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er praktisk innredet med godt med skap- og benkeplass. I tillegg har etasjen tre gode soverom og et bad med badekar. Kjelleretasjen utvider boarealet betraktelig (Ikke godkjente rom for varig opphold i

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Omkostninger	kr	106 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090
BRA/BRA-i		238 m² / 218 m²
Antal soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1980
Tomt		583 m² eiet tomt
Energimerke		

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!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bringebærstien 1B, 9403 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 62, Bnr. 470 og Gnr. 62, Bnr. 468 og Gnr. 62, Bnr. 486 og Gnr. 62, Bnr. 487, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 322 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 106 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 38 531.66,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Bringebærstien 1B har eierandel i snøfres som ble kjøpt ny i 2024 (mener den kostet i overkant av 60 000 den gang). Naboene i Bringebærstien 1a, 1b, 1c og 1d kjøpte alle sin del og disponerer denne likt og deler utgiftene (bensin og service).

Areal
BRA - i: 218 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 238 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig
1: 116 m²
Kjeller: 102 m²

Garasjeplass i felles garasje.
Garasje: 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
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen disponerer en garasjeplass i et felles garasjebygg som er felleseid med naboer, utstyrt med leddport og portåpner. I tillegg er det flere biloppstillingsplass på gårdsplassen og foran garasjen. Eiendommen har andel i realsameie 1/4 i 5503-62/468. Eiendommen disponerer en garasje i felles rekke med naboer. Hver enkelt har ansvaret for vedlikehold og kostnader til strøm, brøyting osv. Garasjen står delvis utenfor eiendomsgrensen og inn på tilliggende eiendom 62/472. Foreligger ikke skriftlig avtale eller tinglyst avtale om forholdet

Tomt
Tomtestørrelse er 583 m² på eiet tomt.
Ideell andel: 1/21 i 5503-62/487
Ideell andel: 1/21 i 5503-62/486
Ideell andel: 1/4 i 5503-62/468

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiet tomt som ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering:
Drenering er fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca).

Forstøtningsmurer:
Tomten har forstøtningsmurer.

Terrengforhold:
Tomten er forholdsvis flat med noe helning på sidene. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

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

Konsesjon
Samlet areal for eiendommen og realsameiene overstiger til sammen over 2 mål. Kjøper må sende inn søknad om egenerklæring om konsesjonsfrihet. Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at konsesjonsfrihet er betinget av at tomten bebygges innen 5 år jfr. konsesjonslovens §4 andre ledd.

Byggeår
1980 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje
BRA-i 116 m²: Entré, hall, kjøkken, stue, bad, tre soverom, trapperom og bod.

Kjeller
BRA-i 102 m²: Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, soverom, trimrom, trapperom og to boder. tilbygget som består av 2 ytterboder.

Terrasse på ca. 37 m².

Eiendommen disponerer en garasjeplass på 20 m² i felles garasjebygg.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 10.05.1981. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder: I kjelleretasje er det etablert et nytt bad i 2023 som ikke er inntegnet på orginale byggetegninger. Videre er det innredet med kjellerstue hvor det er tegnet inn redskap/sport. Soverom i underetasje er inntegnet som klesrom og er ikke godkjent soverom.

- Kjelleren er innredet med soverom, kjellerstue og oppholdsrom. Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1980 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2007 og har en modulbasert innredning med glatte fronter, underskap og overskap. Benkeplaten er i laminat med en oppvaskkum i rustfritt stål. Av hvitevarer finnes kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Ventilasjon via kjøkkenhette med avsug til friluft.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2020 av en godkjent våtromsbedrift. Overflatene består av våtromsplater på veggene og mikrosement på gulvet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og skap, speil med belysning, WC og badekar med dusjgarnityr. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte, installert i 2022.

Bad kjeller:
Badet ble oppgradert i 2023 med dokumentert tettesjikt/membran. Overflatene består av våtromsplater på veggene og fliser på gulvet. Det er downlights i himlingen. Innredningen inkluderer en heldekkende servant med skuffer og skap, speil med belysning, vegghengt WC og et dusjhjørne. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra 2008. Veggene har keramiske fliser til ca. halv høyde, med malte flater over. Gulvet er flislagt. Rommet har plastsluk og ukjent oppbygning av tettesjikt. Et vannstoppesystem er montert. Utstyr inkluderer skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er plassert her. Ventilasjon via veggventil.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser, mikrosement og betong. Gulvet på bad i 1. etasje er utført med mikrosement. Fliser på bad og vaskerom i kjeller.
Vegger: Malte bygningsplater og panel.
Himling: Malte takplater og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et bjelkelag av tre. Gulv mot grunn er støpt, med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Boligen har pusset elementpipe med en vedfyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen. Feieluke er i underetasjen.

Innvendige trapper:
Trappen mellom etasjene er i malt tre. I en bod i kjelleren er det en enklere, hjemmesnekret trapp i ubehandlet tre.

Innvendige dører:
Dørene i boligen er malte og glatte.

Vannledninger:
Innvendige vannrør består av plast (rør-i-rør) fra oppgraderinger i 2020 og 2023, samt noe kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekran er på vaskerommet.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast (PVC/PP) fra byggeår, med enkelte utskiftinger i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via elektriske vifter på begge bad, samt kjøkkenhette med avsug til friluft. Vaskerommet har veggventil.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca. 200 liter, med produksjonsår 2005, er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i entréen og ble renovert i senere tid. Det har automatsikringer fordelt på 13 kurser og en hovedsikring på 50 A. Mesteparten av anlegget er skiftet ut, og det foreligger en kontrollrapport fra 2023.

Lagring:
Boligen har god lagringsplass med tre innvendige boder. Boligen har tilbygg med 2 ytterboder. I tillegg medfølger en garasjeplass i et felles garasjebygg.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen på fasade mot nordvest, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmuren. Eier opplyser om tidligere hendelser med fuktinntrenging i området ved kjellerbod.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ikke dokumentert om undertaket ble byttet samtidig med yttertaket i 2009.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/misfarging på platekledning på kaldt

loft, og det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Dette indikerer fuktbelastning og kan skyldes kondens, mangelfull lufting eller luftlekkasjer.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrettbeslag mangler oppkant mot karm og har ikke tette hjørner, noe som kan føre til vanninntrengning.

- Utvendig - Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og terrasse, noe som øker risikoen for råte over tid da vann kan trekke inn i skjøten.

- Innvendig - Overflater: Det er registrert feil ved legging av laminatgulv, der endeskjøter har for liten forskyvning. Dette er ikke i tråd med leggeanvisning og kan svekke skjøtene.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist noe høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i området.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappen i boden har enkel utførelse og fremstår ikke som fagmessig oppført.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik som tilsier at det bør foretas tiltak på en dør i kjelleren.

- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men det er en risikokonstruksjon.

- Kjeller Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Kjeller Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men det er en risikokonstruksjon.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Omfanget er begrenset.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Eier opplyser om to tilfeller av fuktighet på gulv i ytterbod ved vårløsning. Det spesifiseres at det kun har blitt observert fukt i ytterbod på tilbygget til huset ved vårløsning. Her er gulvet noen cm lavere enn resten av kjelleren. Har aldri vært observert fukt i "hovedhus/kjeller".

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontale riss som symptom på jordtrykk og skrå riss som symptom på setninger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført, da badet er av nyere dato og det ikke ble observert indikasjoner på fuktskader.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da rommet er uten dusjsone og det ikke ble registrert fuktsymptomer.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Badet i første etasje ble oppgradert i 2020 av Altibygg, Varme og Bad AS. Arbeidet omfattet bytte av membran, microsement på gulv, varmekabler, nytt fall til sluk, og utskifting til rør -i-rør-system. Badet i underetasjen ble oppgradert i 2022 av Volt rør/Volt Bolig, med ny membran, varmekabler, fliser, nytt elektrisk, nytt rør-i-rør-system og installasjon av Waterguard. Ny membran og sluk ble lagt på begge bad.

Pkt. 3: Det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 5: Forrige eier byttet tak før salget i 2019. I 2022 ble vinduet på soverommet i underetasjen byttet for å tilfredsstille krav til rømningsvei (ufaglært arbeid).

Pkt. 9: Ved to tilfeller har det blitt observert noe fuktighet på gulvet i det uisolerte tilbygget (bod) ved kraftig snøsmelting. Fuktigheten har tørket raskt ut.

Pkt. 15: I 2022 installerte Volt rør nye avløpsrør med korrekt dimensjon fra badet i kjelleren.

Pkt. 23: I 2023 byttet Elumni Elektro ut alle kursene i sikringsskapet og la skjult elektrisk anlegg i underetasjen.

Pkt. 26: I 2023 ble hagen planert og det ble satt opp støttemur. Dette var ikke søknadspliktig.

Pkt. 27: Eksisterende rom i kjelleren er oppgradert. Sauna og bad ble slått sammen til ett større bad, det ble lagt varmefolie i gulv, og vindu på soverom ble byttet for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Tiltaket er ikke omsøkt.

Pkt. 32: Radonmåling ble utført fra oktober 2021 til mars 2022. Høyeste årsmiddelverdi var 54 Bq/m³.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og luftet kaldt loft. Den er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Taket er tekket med TP18 stål/aluminiumsplater. Undertaket var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er usikkert om det ble byttet samtidig som yttertaket i 2009.

Nedløp og beslag:
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall fra 2009.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning med liggende kledning i gavlfeltet.

Vinduer:
Vinduene består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Glasset i store stuevindu er fra 2004.

Dører:
Utvendige dører består av 1 stk. malt ytterdør med glassfelt, 1 stk. malt balkongdør og 2 stk. malte boddører.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på 37 m² er oppført i trykkimpregnert treverk i 2007.

Utvendige trapper:
Trapp ved inngangsparti er i varmforzinket strekkmetall.

Garasjeplass i felles garasje:
Garasjen er del av en felles garasjerekke/garasjebygg fra 1983 som er felleseid med naboer. Bygget er oppført i trekonstruksjon, med utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med profilerte stål-/metallplater og har utvendige takrenner/nedløp. Garasjen har leddport med portåpner. Innvendig fremstår konstruksjonen med synlig bindingsverk/takkonstruksjon, gruset/enkelt gulv og ubehandlede innvendige veggflater.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Blåbærhaugen, et veletablert og rolig boligområde med gode solforhold på nordsiden av byen. Herfra er det kort vei til Folkeparken, som er et av Harstads mest brukte turområder sommer som vinter. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, og har både lekeplass, Sykkelpark og fotballbane i nærheten.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til Bjørnebåsen barnehage. Flere barne- og ungdomsskoler, som Bergseng og Seljestad, er en kort kjøretur unna. For daglige innkjøp er det kort vei til nærmeste matbutikk, og Harstad sentrum med alle sine servicetilbud nås på rundt seks minutter med bil.

Kollektivtilbudet er godt, med busstoppet Heggebærsvingen bare et par minutters gange fra eiendommen.

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
Enebolig:

Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for Nybygg småhus, datert 21.08.1980. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen ble gitt med følgende gjenstående arbeider før ferdigattest kan gis:
- Montering av støtte under utstikk.
- Pussing av mur fullføres.
- Montering av utvendig trapp.
- Tilfylling og planering i henhold til godkjente planer.
- Drensledning ikke i orden. Dette må rettes på.
- Avtrekk fra kjøkkenventilator og fra WC føres over tak i separate kanaler. Se byggeforskriftene kap. 47:132.

Frist for ferdigstillelse var ikke angitt.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Søknaden for dette tiltaket er fra 02.07.1979. At det kun foreligger en midlertidig brukstillatelse innebærer at byggesaken ikke er formelt avsluttet. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:

Det foreligger et Vedtak fra Harstad Bygningsråd om Oppføring av felles garasje, datert 20.09.1983. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger tegninger for garasjer til Bringebærstien 1c, 1b, 1a og 1d fra Harstad Kommune datert 20.6.1983.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Byggesaken er formelt sett ikke avsluttet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi, med innedel plassert i stue i hovedetasjen. I tillegg er det en vedfyringsovn i stuen i hovedetasjen.

Det er varmekabler i kjellerstuen og varmefolie i gang og soverom i underetasje (2022).

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 E (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
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Denne boligen er radonmålt i perioden 2021-2022 iht. vedlagt rapport datert 23.03.2022 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS3) i detaljregulering for Blåbærhaugen (plan-ID 676), vedtatt 08.12.2017. Et delareal på 501 m² er regulert til dette formålet. I tillegg er mindre delarealer av eiendommen regulert til fortau (40 m², felt o_SF2), annen veggrunn - grøntareal (20 m², felt o_SVG) og veg (22 m², felt o_Veg2).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B18).

Kommuneplanen har et generelt plankrav for området, som innebærer at det må foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan før tiltak kan igangsettes. For denne eiendommen er dette kravet oppfylt gjennom detaljregulering for Blåbærhaugen (plan-ID 676).

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 915 292,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 661 169,-.

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.

Eier
Jarle Østensen Aas og Guro Oktavia Fløysvik-Aas

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 6950
Dato: 14.11.1979
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
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.
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 7 500,- (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 11-05-2026 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.
Enebolig
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Garasjeplass i felles garasje.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

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 11.5.2026
Selgers egenerklæring, datert 25.3.2026
Energiattest, datert 11.5.2026
Bygningstegninger, datert 10.5.1987
Midlertidig brukstillatelse, datert 21.8.1980
Matrikkelrapport, datert 18.3.2026
Målebrev, datert 18.3.2026
Grunnkart, datert 18.3.2026
Kommuneplan, datert 03.09.2020
Reguleringsplan, datert 8.12.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 8.12.2026
Tinglyste erklæringer
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
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
Epost: sondre.jakobsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

BRINGEBÆRSTIEN 1B

Nabolaget Blåbærhaugen/Skogvegen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggebærsvingen Linje 11	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**47 min**

SKOLER

Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	**7 min** 2.6 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	**7 min** 2.7 km
Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	**7 min** 2.8 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	**7 min** 2.7 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	**8 min** 2.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**20 min** 1.7 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**14 min** 5.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

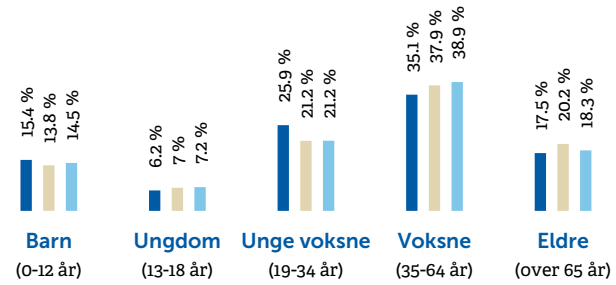
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærhaugen/Skogvegen	924	463
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørnebåsen barnehage (1-6 år) 47 barn	**11 min** 0.9 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-... 60 barn	**19 min** 1.6 km
Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år) 60 barn	**6 min** 2.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Harstad Søndagsåpent	**22 min** 1.9 km
Joker Matrix Søndagsåpent	**23 min** 2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

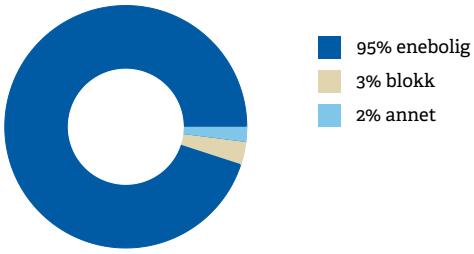
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Blåbærhaugen fotball Fotball	**10 min** 0.6 km
Bjørnebåsen løkkebane Ballspill	**9 min** 0.7 km
Family Sports Club Harstad Flex	**23 min**
Feel24 Sama	**6 min**

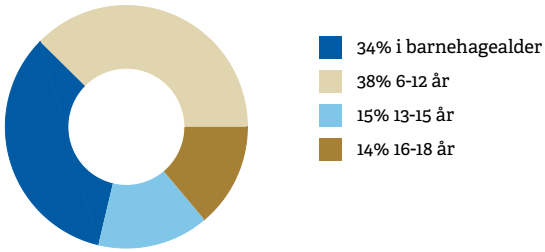
BOLIGMASSE



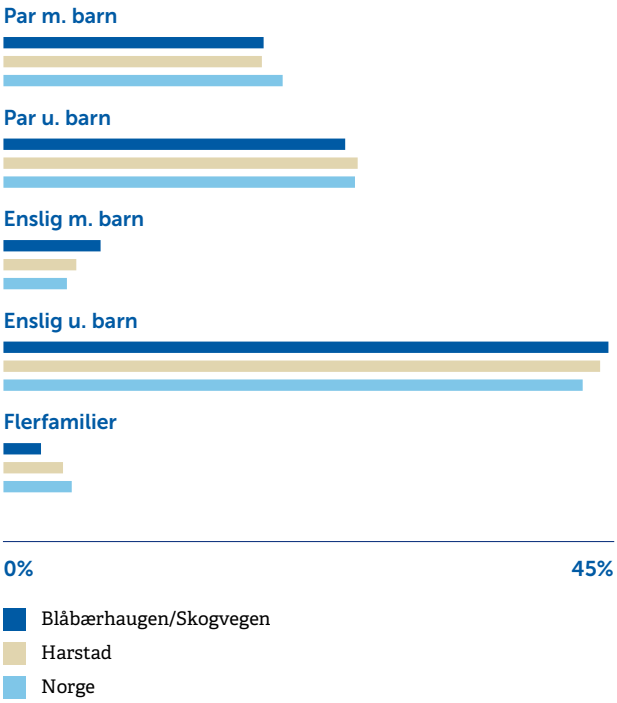
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**6 min**
Sykehusapoteket Nord	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



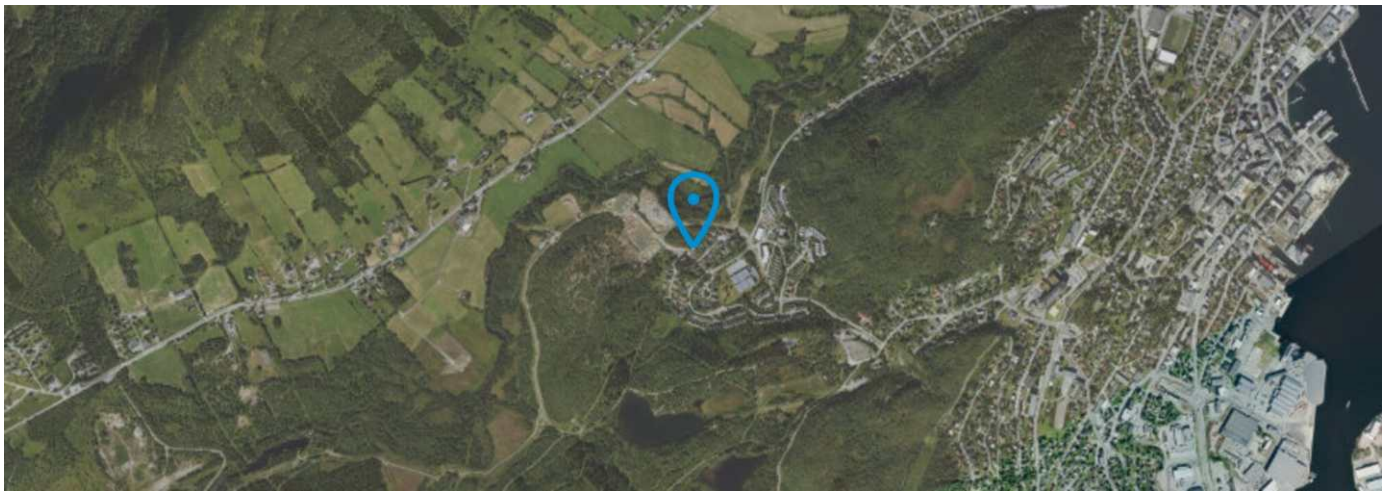
FAMILIESAMMENSETNING

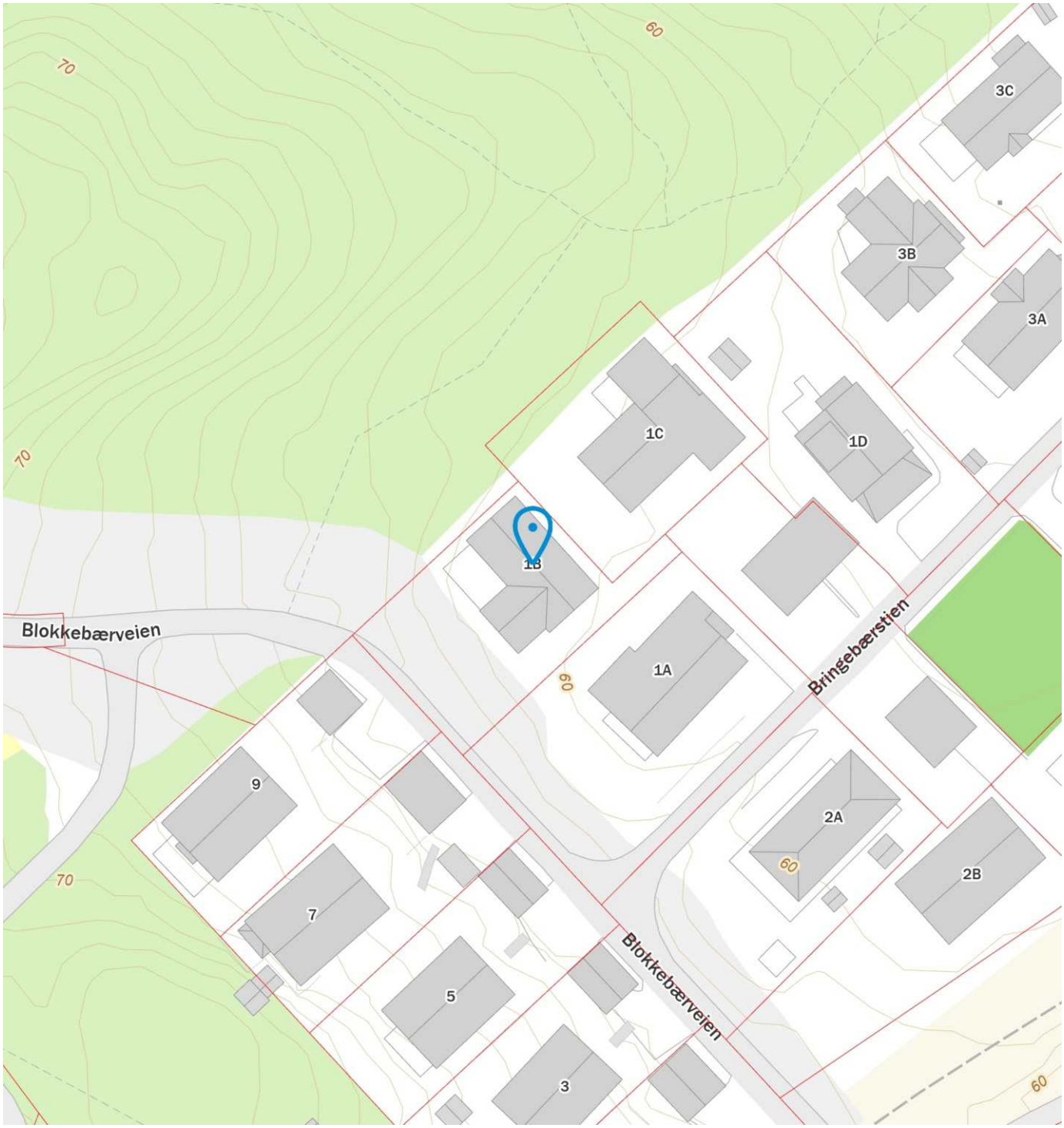


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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



Spisestuen har store vindusflater som gir rikelig med dagslys og bidrar til fin romfølelse. Foto: H5



Fra spisestuen er det direkte utgang til en romslige terrasse. Foto: H5



Kjøkkenet er utstyrt med blant annet oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Foto: H5



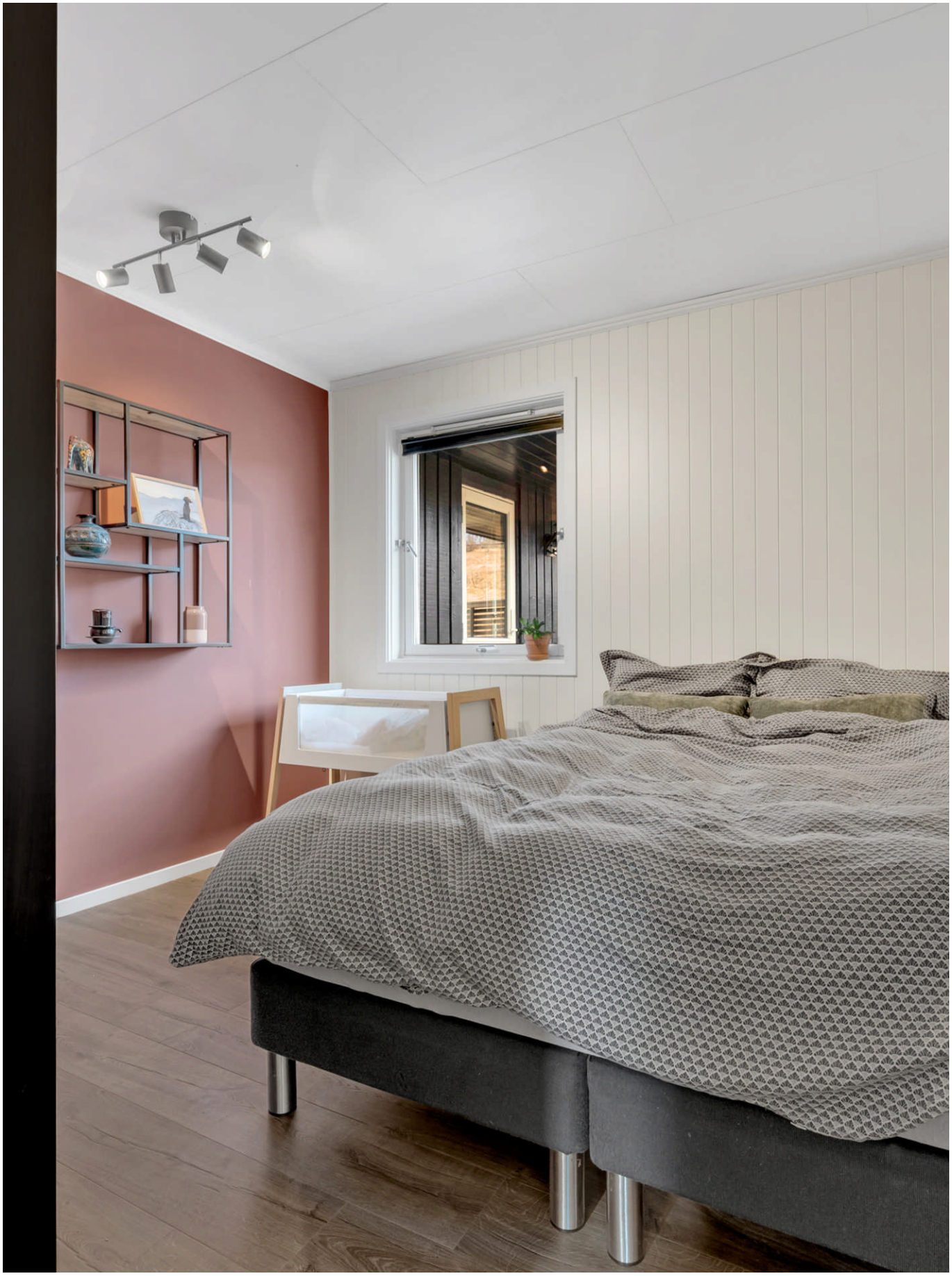
Hovedetasjen har tre soverom. Dette rommet passer godt som barnerom. Foto: H5



Moderne og pen entré med sikringsskap som nylig er renovert med automatsikringer. Foto: H5Mesteparten av det elektriske anlegget er skiftet ut, med kontrollrapport fra 2023.



Pent kjøkken hvor alt ligger tilrette for en god matopplevelse. Foto: H5



Hovedsoverom med god plass for ønsket seng og møblering. Foto: H5



Innredet kjellerstue som ifølge bygningstegninger er et hobbyrom. Foto: H5



Nytt bad i kjelleren, ferdigstilt i 2023. Her er det flislagt gulv, vegghengt toalett og en romslig baderomsinnredning. Foto: H5



Innredningen har heldekkende servant, gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt speil med integrert belysning. Foto: H5



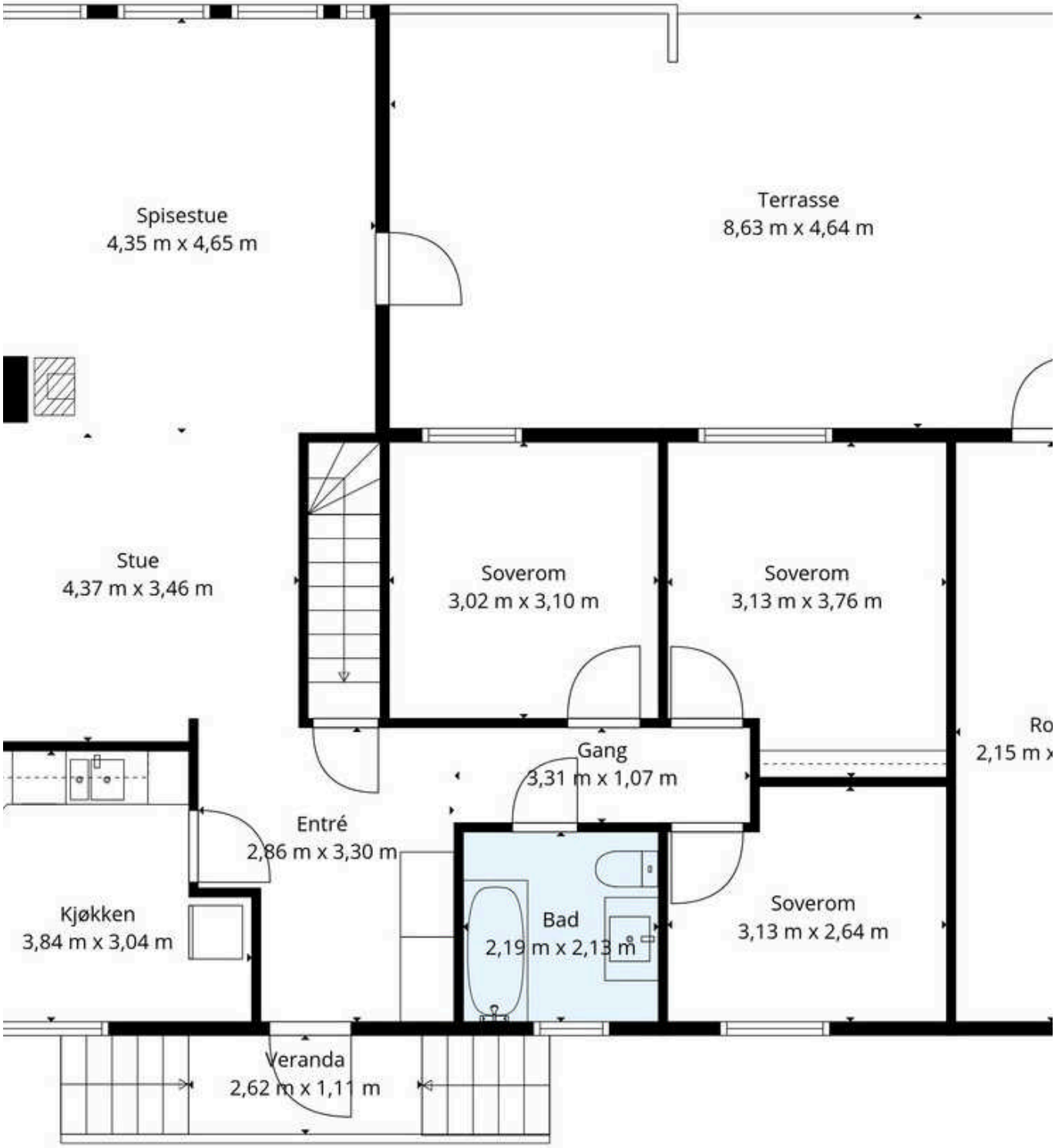
Stuen har god plass til flere sittegrupper og en åpen løsning mot spisestuen. Foto: H5



Soverom III benyttes idag til kontor. Foto: H5



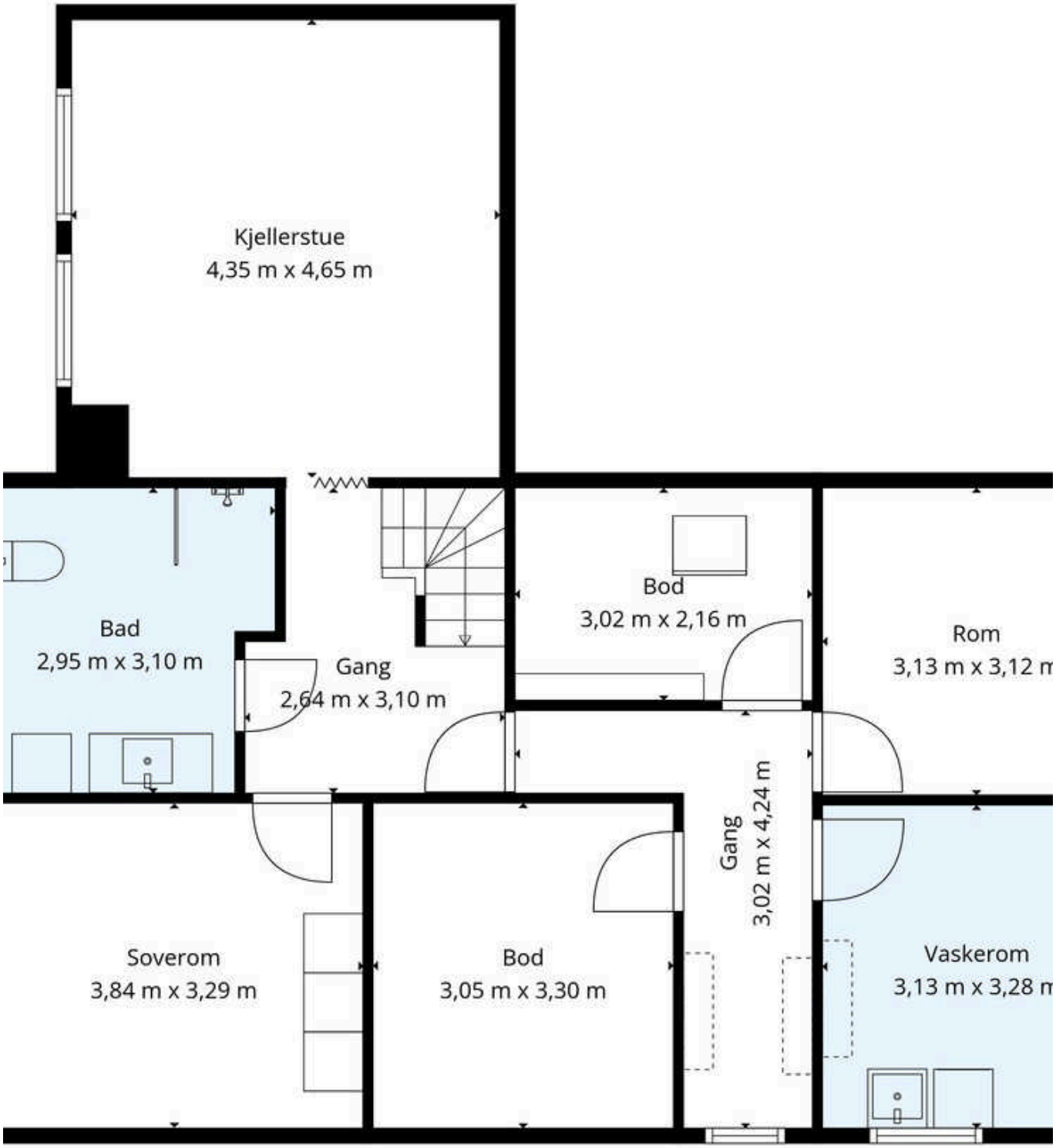
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjebygg, med leddport og portåpner. Foto: H5



BRA: 191 m2
1. etasje: 80 m2, 2. etasje: 111 m2
S-ROM: BOD: 31 m2, VERANDA: 6 m2, TERRASSE: 40 m2,
VEGGER: 16 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

Plantegning Foto: H5



BRA: 191 m2
1. etasje: 80 m2, 2. etasje: 111 m2
S-ROM: BOD: 31 m2, VERANDA: 6 m2, TERRASSE: 40 m2,
VEGGER: 16 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

Plantegning kjeller. Foto: H5

Utskriftsdato: 18.03.2026

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.**	62	**Bruksnr.**	470	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bringebærstien 1B, 9403 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 583 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B18

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	676

Vedlegg: Dokument

Navn	Blåbærhaugen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.12.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5815/Planbestemmelser%20PID%20676%2007.11.17.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF2
	Delareal 20 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG
	Delareal 501 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS3
	Delareal 22 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_Veg2

Vedlegg: Dokument

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bringebærstien		1 b			
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Nybygg	Småhus	2/7-79	dato 24/8-79	sak 752/79	
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Harald Thomassen		Bringebærstien 1 b 9400 Harstad			
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
Block Watne Hus A/S					
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Pål B. Johnsen		Hans Egedes gt. 22 Harstad			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Montering av støtte under utstikk.
Pussing av mur fullføres.
Montering av utvendig trapp.
Tilfylling og planering i henhold til godkjente planer.
Drensledning ikke i orden . Dette må rettes på.
Avtrekk fra kjøkkenventilator og fra WC føres over tak
i separate kanaler. Se byggeforskriftene kap. 47:132

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 21/8 1980

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

Frank Pettersen
sivil. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S. Otta.

Harstad kommune

PLANBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR BLÅBÆRHAUGEN, PlanID 676, Harstad kommune
Datert 01.12.2016, revidert 07.11.2017.

§1 GENERELT

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

§1.0 Formål
Reguleringsplanens formål er å legge til rette for etablering av anlegg for idrett og friluftsliv på Blåbærhaugen.

§ 1.1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 01.12.2016

§1.2 Planområdets arealformål
Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5, 12-6 og 12-7:

a) Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)
   - Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse
   - Idrettsanlegg
   - Idrettsstadion
   - Nærmiljøanlegg
b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
   - Veg
   - Fortau
   - Annen veggrunn - grøntareal
c) Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)
   - Friområde
d) Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl § 12-5, nr 5)
   - Friluftsformål
e) Hensynssoner (pbl § 12-6)
   - Sikringssone
     - Frisikt
   - Faresone
     - Ras- og skredfare
     - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
   - Infrastruktursone
     - Krav som gjelder infrastruktur
   - Sone med angitte særlige hensyn
     - Bevaring naturmiljø
     - Bevaring kulturmiljø



Harstad kommune

§2. FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer innenfor planområdet. Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 2.1 Før tillatelse til tiltak
Før det gis tillatelse til nye tiltak skal det utarbeides en samlet illustrasjonsplan for organisering av nye bygninger, anlegg og uteareal.

§ 2.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
Terrengforming skal være ferdigstilt. Tilstøtende arealer skal være rehabilitert og ryddet etter anleggsarbeider.

Bestemmelsen gjelder for alle tiltak innenfor planområdet, herunder bygninger, vei, sykkelløype m.m.

Renovasjonsløsning skal dokumenteres og godkjennes av Harstad kommune.

§ 2.3 Kulturminner og aktsomhetsansvaret
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 2.4 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, idrettsanlegg, trafikkanlegg mv.
Min. 5% av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-parkering.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i tiltaket.
Veileder om universell utforming av idretts- og nærmiljøanlegg skal benyttes (V-0511).

§ 2.5 Håndtering av overflatevann

Håndtering av overflatevann skal beskrives i søknad om tillatelse.

§ 2.6 Skiløyper
Preparerte skiløyper skal ikke brøytes om vinteren.



Harstad kommune

§ 2.7 Sikring av områder og løyper
Sikring av områder og løyper for publikum (barn/unge) ved konkurranser og trening med høy hastighet for å unngå kollisjoner og skader.
Der hvor brukerkonflikter skal sykkelløype og skiløype god markeres for å unngå konflikter.

§ 2.8 Trafikktiltak ved større arrangement
Ved større arrangement skal det vurderes særskilte trafikkregulerende tiltak, som trafikkvakt, felles buss mm. Bussholdeplass i Østenbekkvegen skal benyttes som holdeplass.

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

§ 2.9 Anleggsperioden
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse (BFS1- 3)
Områdene er regulert til frittliggende boligbebyggelse.
Det tillates plassert garasje utenfor vist byggegrense for gnr/bnr 62/461, 62/462, 62/463, 62/464 og 62/465. Garasje skal ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra regulert vegformål.

§ 3.2 Idrettsanlegg
Idrettsanlegg (o_BIA1)
Området reguleres til idrettsformål.
Det tillates anlagt agilitybane. Banen kan inngjerdes.
Det tillates oppført nødvendige installasjoner og sikring for omgivelsene i forbindelse med bueskyting o.l.
Mindre bygninger i forbindelse med aktiviteten innenfor området tillates.
Det tillates etablert 10 parkeringsplasser innenfor området.

Idrettsanlegg (o_BIA2 og 3)
Området reguleres til idrettsformål.
Det tillates etablert bygninger tilknyttet formålet.

§3.4 Idrettsstadion
o_Idrettsstadion 1 (o_BSS1)
Deler av området kan opparbeides med hardt dekke som asfalt o.l.
Det tillates oppført tribuner, speakerbod, bro samt andre konstruksjoner som er naturlig tilhørende aktiviteten i området.

Inntil 1 000 m^2 mot Idrettsstadion 2 tillates benyttet til parkering og opparbeidet til dette formålet. Innenfor areal avsatt til parkering skal det sikres snumulighet dimensjonert for lastebil ihht Statens vegvesens håndbok N100.
Minimum 2 parkeringsplasser skal være avsatt til forflytningshemmede.

Idrettsstadion 2 (BSS2)
Det tillates oppført bygning for klubbhus.
Det tillates etablert parkeringsplasser innenfor formålet.

§ 3.5 Nærmiljøanlegg
Nærmiljøanlegg 1 (o_BNA1)
Området tillates benyttet til nærmiljøanlegg med aktiviteter som pumptrack og trafikkpark, og med tilhørende installasjoner og anlegg.

Nærmiljøanlegg 2 (o_BNA2)
Området skal primært benyttes til ballspill.
Området kan nyttes til parkering i forbindelse med enkeltarrangementer innenfor planområdet. I forbindelse med arrangementer kan kommunen imidlertid også legge restriksjoner på parkeringen innenfor området.
Eksisterende tursti/-vei i sørøst skal opprettholdes. Kommunen kan godkjenne at tursti/-veiens plassering justeres.

§4 SAMFERDESLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1. Veg (o_Veg1 og o_Veg2)
Formålet omfatter areal til offentlig kjøreveg.

§ 4.2. Veg (f_Veg1 og f_Veg2)
Formålet omfatter areal til private kjøreveg.

§ 4.3. Fortau (o_SF1, o_SF2
Formålet omfatter areal til fortau. Fortau er vist med 2 meters bredde. Fortauet skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer innenfor regulert offentlig formål tillates.

§ 4.4. Gangveg (o_SGG1)
Formålet omfatter areal til privat gangveg. Gangvegen trenger ikke opparbeides med fast dekke. Mindre justeringer innenfor regulert offentlig formål tillates.

§ 4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
Områdene omfatter areal til fyllinger og skråninger, i tillegg til mindre grøntarealer som inngår i veianlegg. Området er offentlig.



Harstad kommune

§ 4.6 Avkjørsel
Avkjørsel er vist med pil på plankart. Avkjørselen skal benyttes i forbindelse med drift og vedlikehold av nærmiljøanlegget, og som inn- og utkjøring til midlertidig parkering. Plassering av avkjørselen er veiledende, men antallet og fra hvilken gate/vei tomta skal ha atkomst, er bindende. Plasseringen av avkjørselspunktet kan justeres så lenge avkjørselen oppfyller krav til sikt og stigning anbefalt i Statens vegvesens handbok N100 Veg- og gateutforming.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift – friluftsformål

Områder regulert til friluftsformål tillates benyttet til snølagring.

§ 6.2 Friluftsformål 1 og 2 (o_friluftsformål 1 og 2)
Innenfor området tillates det å anlegge sykkelløyper (maks bredde 2 meter) for terrengsykling o.l. Nødvendig fjerning og rydding av vegetasjon (maks 1,5 meter på hver side av løypa) tillates for å anlegge løyper. Sykkelløyper skal markeres på en godt synlig måte.
Det tillates oppført midlertidige og enkle konstruksjoner i tre som skal benyttes i forbindelse med idretten.

§ 6.2 Friluftsformål 3 og 4 (o_friluftsformål 3 og 4)
Områdene skal være offentlig og holdes fritt for hindringer slik at tilgjengelighet for allmenheten sikres. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates etablering av ski- og turløyper samt enkle tiltak som fremmer bruken av området til rekreasjon og friluftsliv, som for eksempel benker, bålplass, gapahuk.

§6 Hensynssoner

§ 6.1 Sikringssoner for frisikt (H140)
Frisiktsone ved vei skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

§ 6.2 Faresoner
Ras- og skredfare (H310)
Fareområdene er vist med skravur på plankartet. Det tillates ikke oppført bygninger eller konstruksjoner innenfor fareområder for ras- og skred. Skiløypetraséer og stier skal legges utenom fareområder for ras og skred.

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
Fareområdet er vist med skravur på plankartet. Alt som ønskes etablert innenfor faresone - høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier. Det være seg nye veier, forandring av terreng,

nye bygg m.m. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 10 meter.

§ 6.3 Krav som gjelder infrastruktur (H410)
Det tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller installasjoner som kan ødelegge, eller hindre tilgang til, eksisterende vannledning. Ledningseier skal kontaktes dersom det skal utføres arbeider innenfor hensynssonen.

§ 6.2 Hensynssone
Bevaring av naturmiljø (H560)
Det skal tas nødvendig hensyn til Bergselvas randvegetasjon. Det tillates ikke inngrep i selve elva eller tiltak som endrer elvas naturlige løp.

Hovedtrekkene i landskapet rundt Bergselva skal opprettholdes så langt som mulig og gjennomførbart. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vannstrengen tillates ikke.

Skjæringer og fyllinger mot elva må sikres mot erosjon og utglidninger.
Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep og andre tiltak som kan redusere områdets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde er ikke tillatt.

Bevaring av kulturmiljø (H570)
Det tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller installasjoner innenfor hensynssonen.

§7 Rekkefølgekrav

§7.1 Opparbeidelse av fortau (o_SF1 og o_SF2)
Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt o_BNA1 skal o_SF1 og o_SF2 være ferdig opparbeidet. Pumptrack, knøttetrack og terrengløype innenfor o_BNA1 tillates oppført uten krav om opparbeidelse av o_SF1 og o_SF2.

Utskriftsdato: 18.03.2026

Harstad kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	470	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bringebærstien 1B, 9403 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 62, bnr. 470

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1332 **Eiendomsverdi ref nr:** GJ1676

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

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.

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1980 fremstår i hovedsak som normalt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er utført enkelte oppgraderinger over tid, herunder oppgradering av badene i begge etasjer, utskifting av en del kobberrør til rør i rør og oppgradering av elektrisk anlegg. Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle ved visuell kontroll.
Taktekking, yttervegger, vinduer, dører, terrasse og innvendige overflater fremstår i det vesentlige uten større synlige avvik. Flere bygningsdeler er imidlertid kun visuelt kontrollert, og enkelte konstruksjoner er skjulte.
Det er registrert enkelte avvik og usikkerheter, blant annet manglende dokumentasjon på undertak og drenering, forhøyet fuktverdi ved hulltaking, samt opplysninger om hendelser med fukt/vann på gulv i ytterbod ved vårløsning.
Samlet vurderes boligen å ha normal god tilstand ut fra alder og bruk, men med enkelte forhold som bør undersøkes nærmere og/eller følges opp.

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med TP18 stål/aluminiumsplater. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Taket fremstår som normalt vedlikeholdt. Undertaket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er usikkert om undertaket ble byttet samtidig som yttertaket i 2009. Eventuelle skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning med liggende kledning i gavlfeltet, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og luftet kaldt loft.

Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Glass i store stuevindu fra 2004 (Iflg. tidligere salgsoppgaver).
Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. malt ytterdør med glassfelt.
- 1 stk. malt balkongdør.
– 2 stk. malte boddører.
Terrasse er oppført i trykkimpregnert treverk.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.
Trapp ved inngangsparti i varmforzinket strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, flis og betong på gulv. Malte bygningsplater og panel på vegger, samt malte takplater og panel i himling.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.
Feieluke i underetasjen/kjeller.
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 18,3 vektprosent, noe som er noe høyere enn anbefalte grenseverdier for materialtypen. Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.
Trapp mellom etasjene i malt tre.
Kjellertrapp i bod er en hjemmesnekret ubehandlet tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Badet opplyses av eier å være fra 2020. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv på bad opplyses av eier er utført med mikrosement som synlig overflate. Mikrosement/malt overflate regnes som en overflatebehandling og ikke som dokumentert membran/tettesjikt.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet. Men arbeidene er utført av godkjent våtromsbedrift.
Sanitærutstyr og innredning består av baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og skap, samt speil med belysning.
Rommet har WC og badekar med dusjgarnityr.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad i kjeller
Badet opplyses av eier å være fra 2023. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Våtromsplater på veggene og malte takplater m/spotter i himling.
Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.
Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjhjørne.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er ikke utført, da badet er av nyere dato og det ved befaring ikke ble observert indikasjoner på fuktskader eller andre avvik som tilsier behov for åpning av konstruksjonen.

Vaskerom i kjeller
Vaskerommet opplyses å være fra 2008. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger på vaskerommet har keramiske fliser til ca. halv høyde, med malte/platede veggflater og malt betong over flis. Malte/platede flater i våtrom vurderes som fuktutsatte og er avhengig av tilfredsstillende overflatebehandling, ventilasjon og vedlikehold.
Gulv med fliser.
Det er plastsluk i rommet. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet og forventet funksjon. Det er montert vannstoppesystem.
Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her. Det må påregnes enkelte bruksskader og slitasjemerker som følge av alder og normal bruk.
Naturlig ventilasjon via veggventil.
Hulltaking er en destruktiv stikkprøve som normalt benyttes ved mistanke om fukt eller ved vurdering av våtromskonstruksjoner. I dette tilfellet er rommet et rom med sluk uten dusjsone, og det ble ikke registrert fuktsymptomer som gir grunnlag for hulltaking. Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er i plast (Rør i rør) fra oppgraderinger av våtrom i 2020 og 2023. Noe kobberrør fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Noen utskiftinger er gjort i fbm. oppgradering av våtrom. 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.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi. Innedel plassert i stue i hovedetasjen.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2005. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.
EL-fordelingsskapet er plassert i entré og er renovert i senere tid. Skapet er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser, og anlegget har hovedsikring på 50 A. Eier opplyser at det meste av det elektriske anlegget også er skiftet ut. Det er fremlagt faglig vurdering/kontrollrapport for det elektriske anlegget i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.
Tomten er forholdsvis flat med noe helning på sidene. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt, og det kan derfor gjenstå arbeider eller dokumentasjon før endelig ferdigattest kan utstedes. Rominndelingen er endret etter opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. Underetasjen er innredet med soverom, oppholdsrom og kjellerstue. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier og dagslysflate i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Garasjeplass i felles garasje.

• Det foreligger ikke tegninger

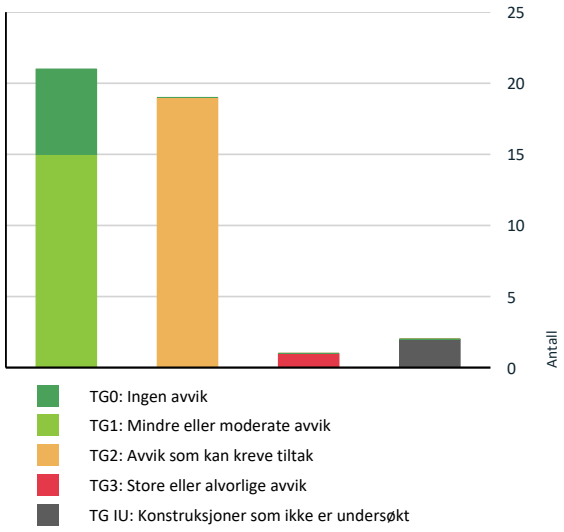
I følge Harstad kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver, men godkjent byggesøknad. Nærmere undersøkelser anbefales.

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

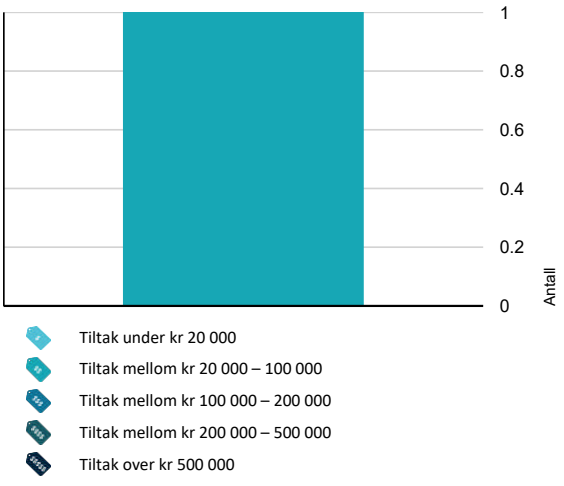
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Boligens energimerking



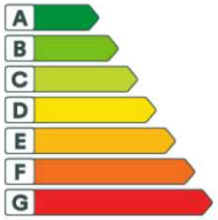
Beskrivelse

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.

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

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

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med TP18 stål/aluminiumsplater. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Taket fremstår som normalt vedlikeholdt. Undertaket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er usikkert om undertaket ble byttet samtidig som yttertaket i 2009. Eventuelle skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om undertaket ble byttet samtidig med yttertaket i 2009. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning med liggende kledning i gavlfeltet, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og luftet kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder/misfarging på platekledning på kaldt loft. Forholdet indikerer fuktbelastning og kan skyldes kondensproblematikk, mangelfull lufting/uttørking av kaldt loft og/eller luftlekkasjer fra underliggende rom. Det anbefales kontroll av lufting, tetthet/dampsperre mot boligrom og eventuell fuktmåling/oppfølging over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG2 settes som følge av registrerte fuktskjolder/misfarging og usikker årsak til fuktbelastningen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om det skyldes kondens, mangelfull lufting, luftlekkasjer fra boligrom, lekkasje fra yttertak eller om skjoldene stammer fra forhold før siste bytte av taktekke.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Glass i store stuevindu fra 2004 (Iflg. tidligere salgsoppgaver).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader samt redusert levetid på vindusomramming og yttervegg.

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. malt ytterdør med glassfelt.
- 1 stk. malt balkongdør.
– 2 stk. malte boddører.

Vurdering av avvik:

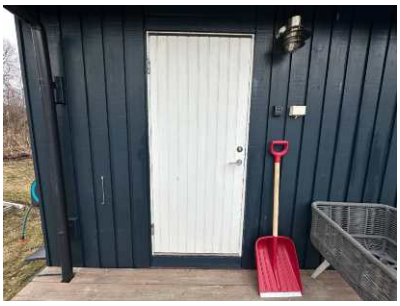
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Terrasse er oppført i trykkimpregnert treverk.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Ved tilslutningen mellom veranda og yttervegg er det ikke montert beslag/avdekning. Verandaen ligger tett inntil kledningen, slik at regnvann og smeltevann kan trekke inn i skjøten mellom veranda og kledning og bli stående mot treverket. Dette øker risikoen for råte over tid.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp ved inngangsparti i varmforzinket strekkmetall.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, flis og betong på gulv. Malte bygningsplater og panel på vegger, samt malte takplater og panel i himling.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert feil/avvik ved legging av laminatgulv. Endeskjøter er lagt med for liten forskyvning/for kort avstand mellom skjøtene. Dette er ikke i tråd med normal leggeanvisning og kan medføre svekkelse i skjøter, åpninger og redusert levetid på gulvet. TG2 settes som følge av avvik ved utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved utvikling av åpninger, svikt eller skader må gulvet utbedres eller legges om i henhold til produsentens leggeanvisning.





Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

Pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.





TG 2 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 18,3 vektprosent, noe som er noe høyere enn anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist noe høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i malt tre.
Kjellertrapp i bod er en hjemmesnekret ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen i bod har enkel utførelse og fremstår ikke som fagmessig oppført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Trappen bør utbedres eller skiftes ut slik at trinnhøyder blir mest mulig ensartede og trappen får tilfredsstillende brukssikkerhet. Det anbefales fagmessig gjennomgang/utbedring.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist monteringsavvik som tilsier at det bør foretas tiltak på en dør i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på en dør i kjelleren.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra 2020. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv på bad opplyses av eier er utført med mikrosement som synlig overflate. Mikrosement/malt overflate regnes som en overflatebehandling og ikke som dokumentert membran/tettesjikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet. Men arbeidene er utført av godkjent våtromsbedrift.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må løsningen dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og skap, samt speil med belysning. Rommet har WC og badekar med dusjgarnityr.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra 2023. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater m/spotter i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjhjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er av nyere dato og det ved befaring ikke ble observert indikasjoner på fuktskader eller andre avvik som tilsier behov for åpning av konstruksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses å være fra 2008. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på vaskerommet har keramiske fliser til ca. halv høyde, med malte/platede veggflater og malt betong over flis. Malte/platede flater i våtrom vurderes som fuktutsatte og er avhengig av tilfredsstillende overflatebehandling, ventilasjon og vedlikehold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet og forventet funksjon. Det er montert vannstoppesystem.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må løsningen dokumenteres.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her. Det må påregnes enkelte bruksskader og slitasjemerker som følge av alder og normal bruk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Hulltaking er en destruktiv stikkprøve som normalt benyttes ved mistanke om fukt eller ved vurdering av våtromskonstruksjoner. I dette tilfellet er rommet et rom med sluk uten dusjsone, og det ble ikke registrert fuktsymptomer som gir grunnlag for hulltaking. Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er i plast (Rør i rør) fra oppgraderinger av våtrom i 2020 og 2023. Noe kobberrør fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Omfanget av gjenværende kobberrør er begrenset og at det ikke er observert lekkasje eller korrosjon, men at alder/restlevetid på de gjenværende delene er bakgrunnen for tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak

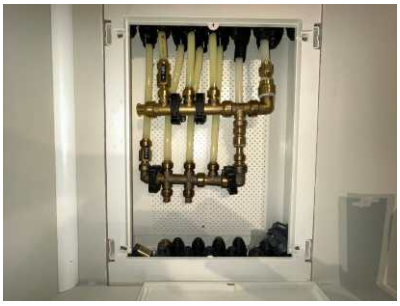
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Noen utskiftinger er gjort i fbm. oppgradering av våtrom. 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.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder rør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

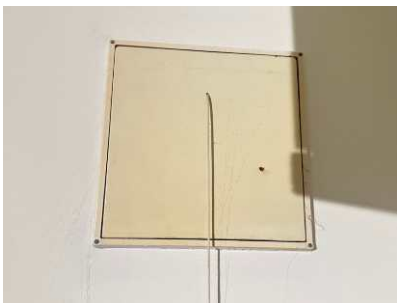
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi. Innedel plassert i stue i hovedetasjen.



Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2005. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





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-fordelingsskapet er plassert i entré og er renovert i senere tid. Skapet er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser, og anlegget har hovedsikring på 50 A. Eier opplyser at det meste av det elektriske anlegget også er skiftet ut. Det er fremlagt faglig vurdering/kontrollrapport for det elektriske anlegget i 2023.

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.
   1980 Eier opplyser at det meste av det elektriske anlegget er skiftet ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

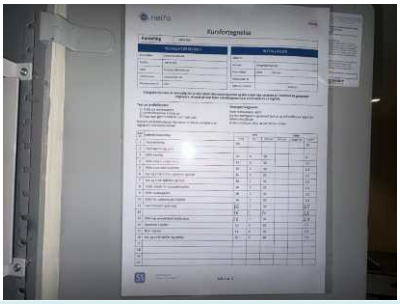
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eier opplyser om to tilfeller i perioden mellom 2019 og 2026, ved vårløsning, at man har over en kort tid (par dager) observert fuktighet på gulv i ytterboden. Forholdet medfører risiko for fuktbelastning og skader på konstruksjoner/innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fuktinntrengning kan medføre skader, lukt, mugg-/soppdannelse og nedbrytning av organiske materialer.
Årsak til fuktinntrengning bør avklares. Det anbefales kontroll av terrengfall, drenering, terskler/overganger og eventuell avrenning fra snøsmelting/overflatevann. Tiltak må vurderes for å hindre videre fuktinntrengning.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekk/ riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden bør undersøkes nærmere. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til TG 2.

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat med noe helning på sidene. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen på fasade mot nordvest. Dette gir økt fuktbelastning mot grunnmur, særlig ved nedbør og snøsmelting, da overflatevann ledes inn mot konstruksjonen. Forholdet gjelder området ved kjellerbod, hvor eier opplyser om tidligere hendelser med fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet bør vurderes nærmere, og det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Aktuelle tiltak kan være justering av terrengfall, etablering/utbedring av drenerende masser, kontroll av drenering, samt kontroll av taknedløp og bortledning av overvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

218 m²/218 m²

Enebolig: Entré, Hall, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Trapperom, 3 Bod, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Trimrom

Andre bygg: Garasjeplass i felles garasje.
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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, med tomteverdi

Kr 4 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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

Vedlegg: Dokument

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krøkebærveien 2D ,9403 HARSTAD				11-08-2025	3 300 000	**3 530 000**		3 530 000	**28 468**
	131 m²	1981	3 sov							
2	Tyttebærstien 1 ,9403 HARSTAD				01-06-2025	3 990 000	**4 250 000**		4 250 000	**26 235**
	159 m²	1980	3 sov							
3	Krøkebærveien 2A ,9403 HARSTAD				15-04-2024	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**23 776**
	135 m²	1981	3 sov							
4	Blokkebærveien 9 ,9403 HARSTAD				10-10-2022	3 250 000	**3 410 000**		3 410 000	**23 197**
	147 m²	1981	3 sov							
5	Toftabakken 36 ,9402 HARSTAD				17-10-2022	3 200 000	**3 235 000**		3 235 000	**21 567**
	150 m²	1950	4 sov							
6	Heggebærsvingen 2 ,9403 HARSTAD				28-06-2022	3 650 000	**3 750 000**		3 750 000	**21 067**
	178 m²	1979	5 sov							
7	Heggebærsvingen 12 ,9403 HARSTAD				14-03-2023	3 700 000	**3 600 000**		3 600 000	**20 225**
	178 m²	1980	3 sov							
8	Skogveien 69 ,9403 HARSTAD				09-05-2024	4 150 000	**4 075 000**		4 075 000	**18 111**
	201 m²	1955	4 sov							

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

Vann og avløp	Kr.		20 968
Renovasjon	Kr.		6 863
Feiegebyr I	Kr.		1 388
Eiendomsskatt	Kr.		9 309
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 210 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Kommentar
Boligen har en teknisk verdi som i hovedsak vurderes å være normal sett i forhold til alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger. Flere bygningsdeler er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor vedlikehold, utskiftninger og oppfølging må påregnes. Det er også registrert enkelte avvik og usikkerheter, blant annet knyttet til dokumentasjon på våtrom, undertak, drenering og enkelte fuktforhold.

Garasjeplass i felles garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass i felles garasje.	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 740 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

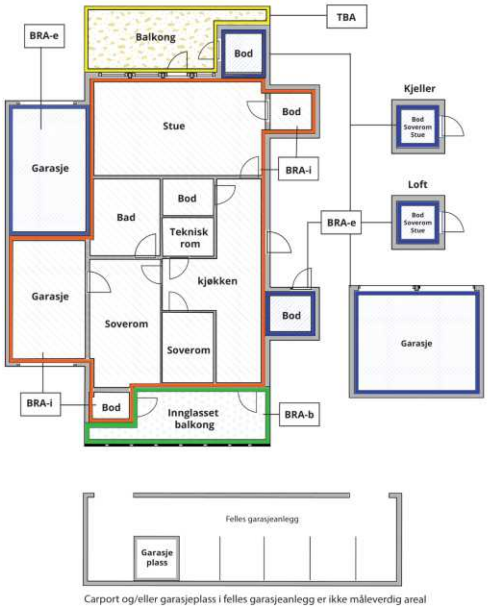
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	116			116	37
Kjeller	102			102	
SUM	**218**				**37**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, bod		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, soverom, trimrom, trapperom, bod, bod 2		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt, og det kan derfor gjenstå arbeider eller dokumentasjon før endelig ferdigattest kan utstedes.
Rominndelingen er endret etter opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. Underetasjen er innredet med soverom, oppholdsrom og kjellerstue. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier og dagslysflate i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i kjeller. Bytte til rømningsvindu på soverom i kjeller. Installering av nye avløpsrør i riktig dimensjon til dagens standard fra bad og gjennom sovertommet til "hovedavløpet". Byttet ut alle kursene i sikringsskapet og la skjult elektrisk i underetasjen.

Garasjeplass i felles garasje.

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Lovlighet

Vedlegg: Dokument

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I følge Harstad kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver, men godkjent byggesøknad. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Jarle Østensen Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	62	470		0	583.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bringebærstien 1B

Hjemmelshaver
Fløysvik-Aas Guro Oktavia, Aas Jarle Østensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Blåbærhaugen, et rolig og attraktivt boligområde ca. 3 km fra Harstad sentrum. Ca. 3 km til barne- og ungdomsskole, barnehage, sykehjem, butikker. Kort vei til Folkeparken, Harstads populære turterreng. Gode solforhold.

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

Tomten er opparbeidet med platting og trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen og forran garasjen.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste spesielle eierforhold utover pantedokument og eierandeler i realsameie er registrert på matrikkelenheten.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasje.



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
1983

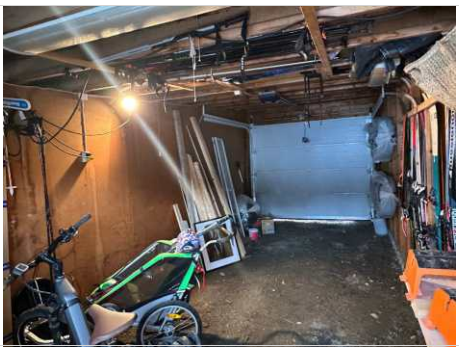
Kommentar
Byggesøknad godkjennes.

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

Vedlikehold
Garasjen 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.

Beskrivelse
Garasjen er del av en felles garasjerekke/garasjebygg som er felleseid med naboer. Bygget er oppført i trekonstruksjon, med utvendig liggende trekledning. Yttervegger er malt/beiset i rød og sort utførelse. Taket er tekket med profilerte stål -/metallplater og har utvendige takrenner/nedløp.
Garasjen har leddport med portåpner. Innvendig fremstår konstruksjonen med synlig bindingsverk/takkonstruksjon, gruset/enkelt gulv og ubehandlede innvendige veggflater. Rommet benyttes til parkering og lagring.
Det er registrert normal bruks- og værslitasje på overflater. Enkelte garasjeporter/portblader har synlige skader/merker. Konstruksjonen fremstår ellers som funksjonell ut fra tiltenkt bruk. Felles bygningsdeler og vedlikeholdsansvar må avklares mot sameie/felles eierskap.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bringebærstien 1B , 9403 HARSTAD
Gnr 62 - Bnr 470
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.

Utskriftsdato: 18.03.2026

Harstad kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	470	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bringebærstien 1B, 9403 HARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 662,48 kr
Eiendomsskatt	9 309,00 kr
Feiing	1 257,96 kr
Renovasjon	5 968,80 kr
Vann	9 396,90 kr
Sum	**36 595,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	15%	197 kvm	31.74	1/1	0 %	6 252,78 kr	1 563,19 kr
Avløpsgebyr	15%	197 kvm	32.44	1/1	0 %	6 390,98 kr	1 597,73 kr
Normal renovasjon	25%	1 Stk	6863.75	1/1	0 %	6 863,75 kr	1 715,92 kr
Feiegebyr 1	0%	2 stk	694.00	1/1	0 %	1 388,00 kr	347,01 kr
Abon gebyr vann	15%	1 stk	3792.70	1/1	0 %	3 792,70 kr	948,16 kr
Abon gebyr avløp	15%	1 stk	4534.45	1/1	0 %	4 534,45 kr	1 133,60 kr
					Sum	**29 222,66 kr**	**7 305,61 kr**

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

Vedlegg: Dokument

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 470	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Bringebærstien 1 B, gatenr 1364 9403 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	406 1	Blåbærhaugen Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020301 8003	Harstad Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bringebærstien 1B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.10.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	583,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Dokument

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/62/470	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/62/470	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/62/470	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.10.1979	Mottaker	5503/62/470	584,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.10.1979	Avgiver	5503/62/368	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/62/470	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bringebærstien 1 B	Bolig	197,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	197,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	197,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.08.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12459459			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			91,0		91,0				
H01	1		106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Dokument

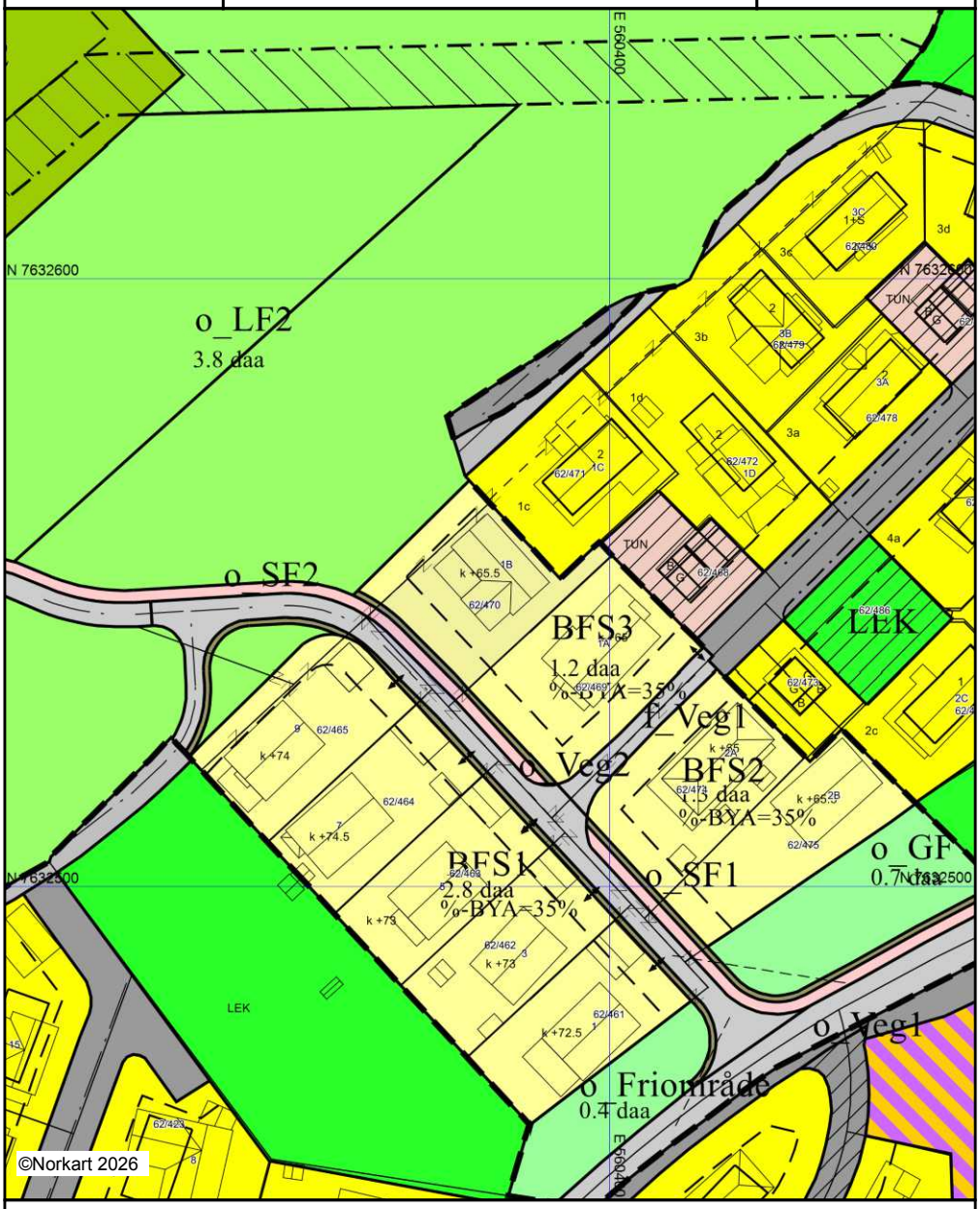
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/470
Adresse: Bringebærstien 1B
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



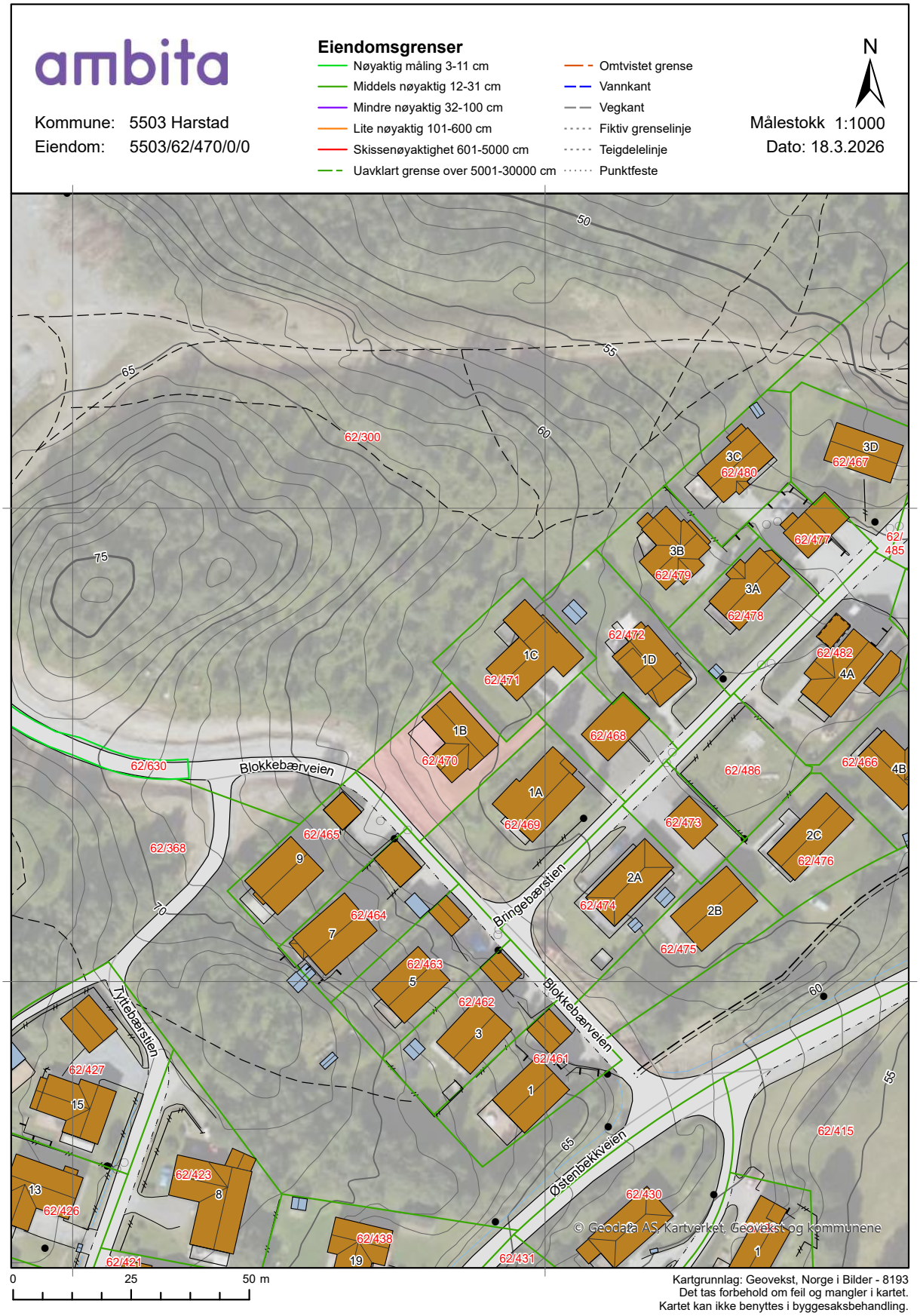
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Vedlegg: Dokument

Tegnforklaring



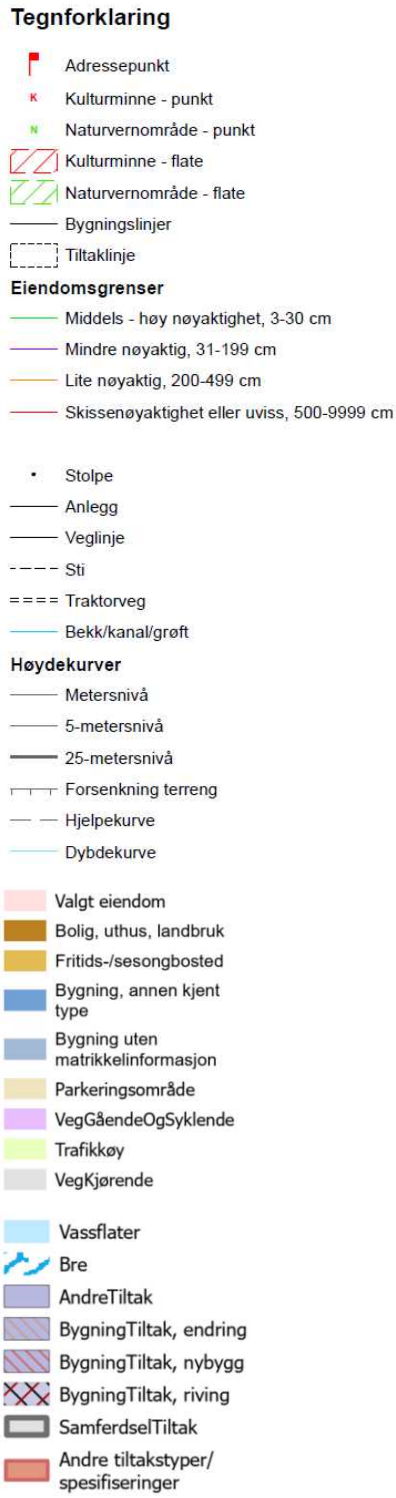
Vedlegg: Dokument



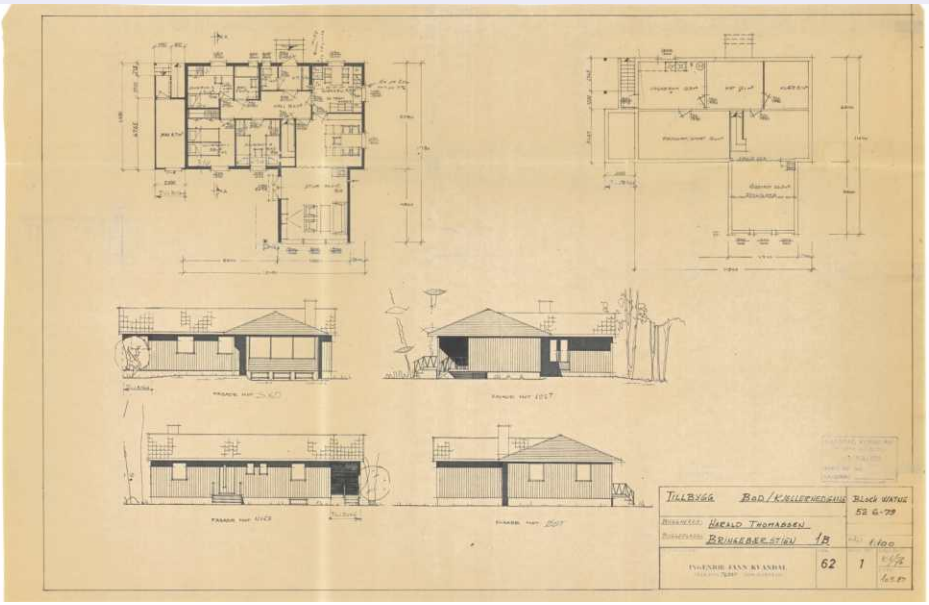
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

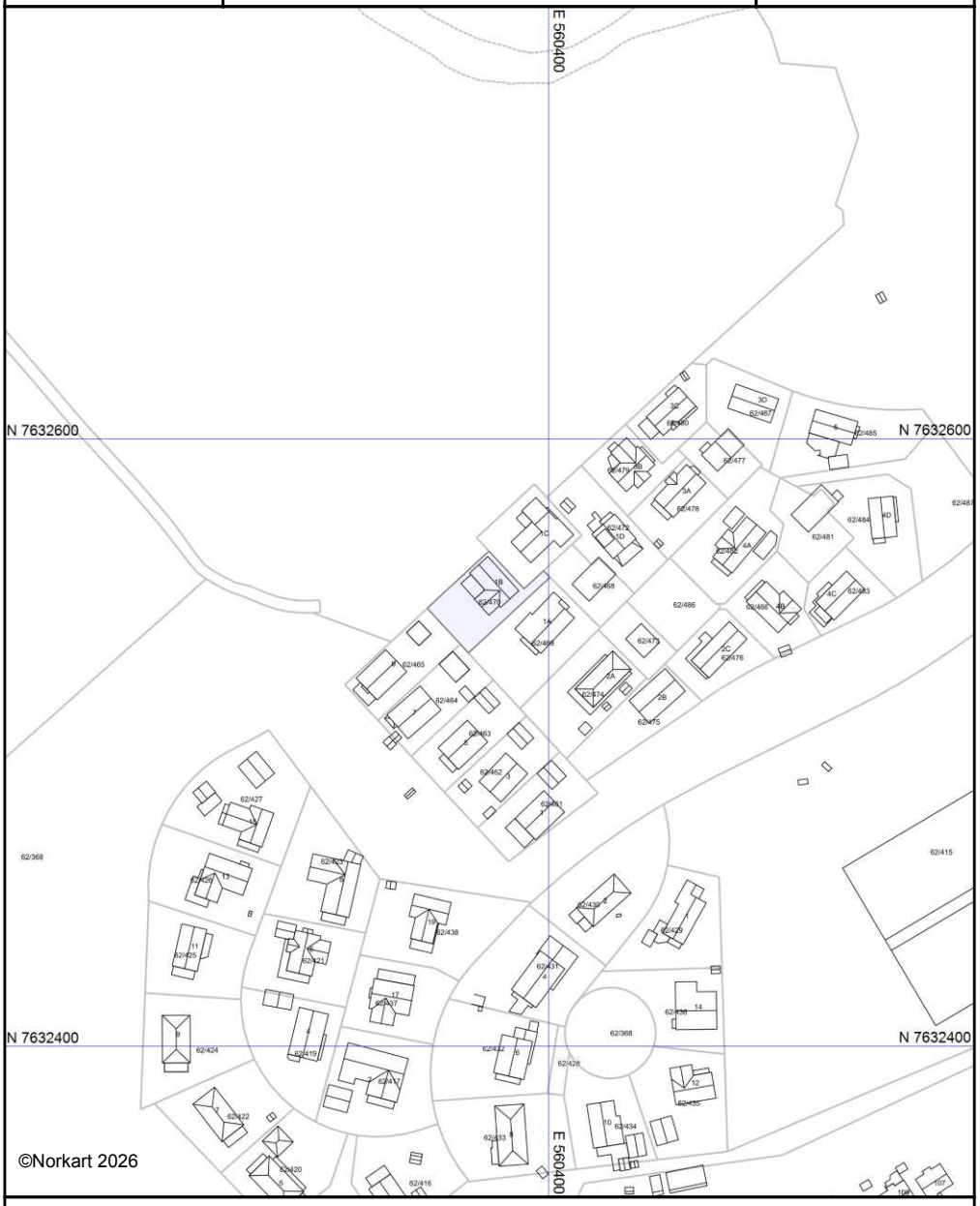
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 62/470
Adresse: Bringebærstien 1B
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

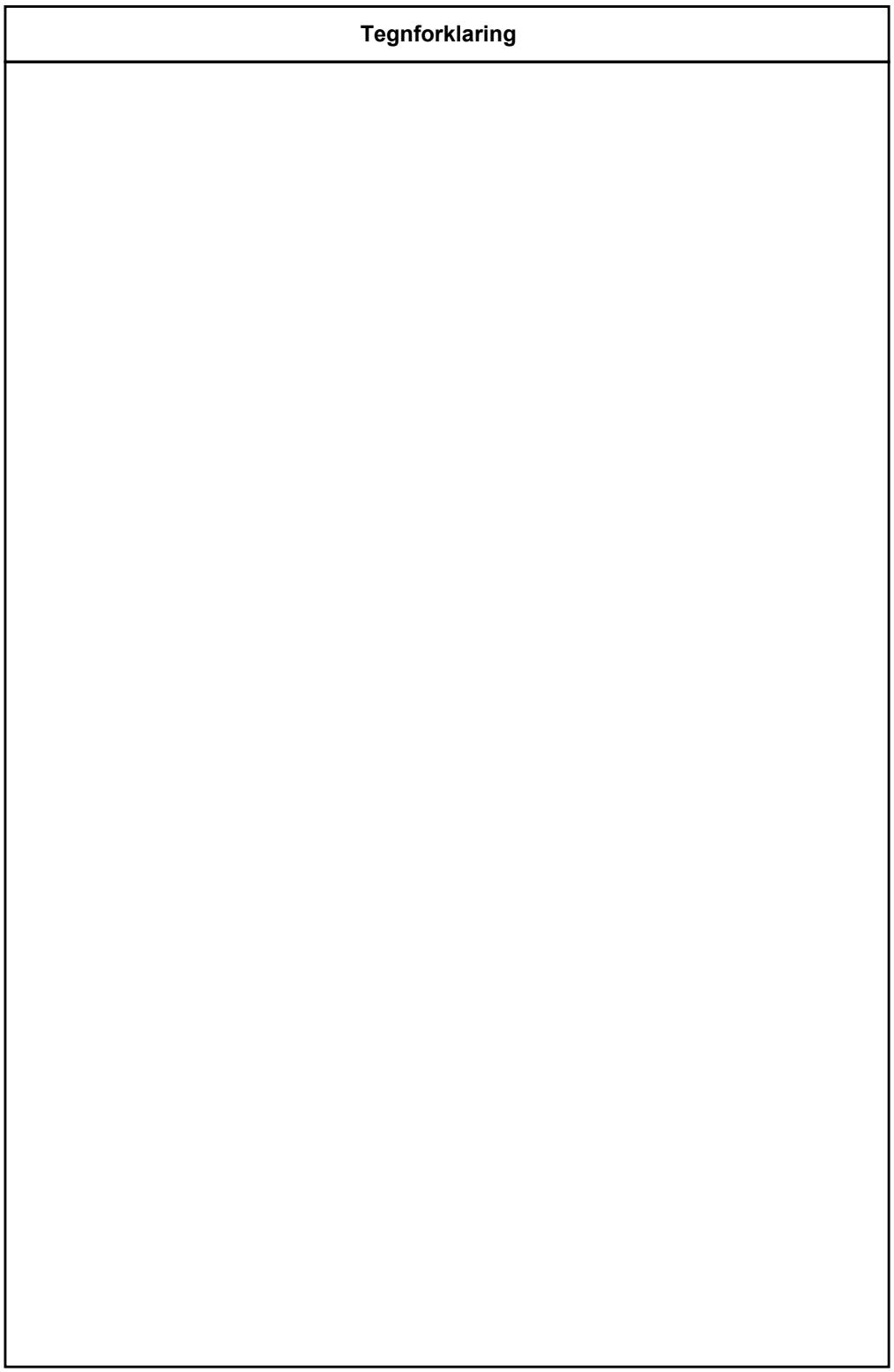
N

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.

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

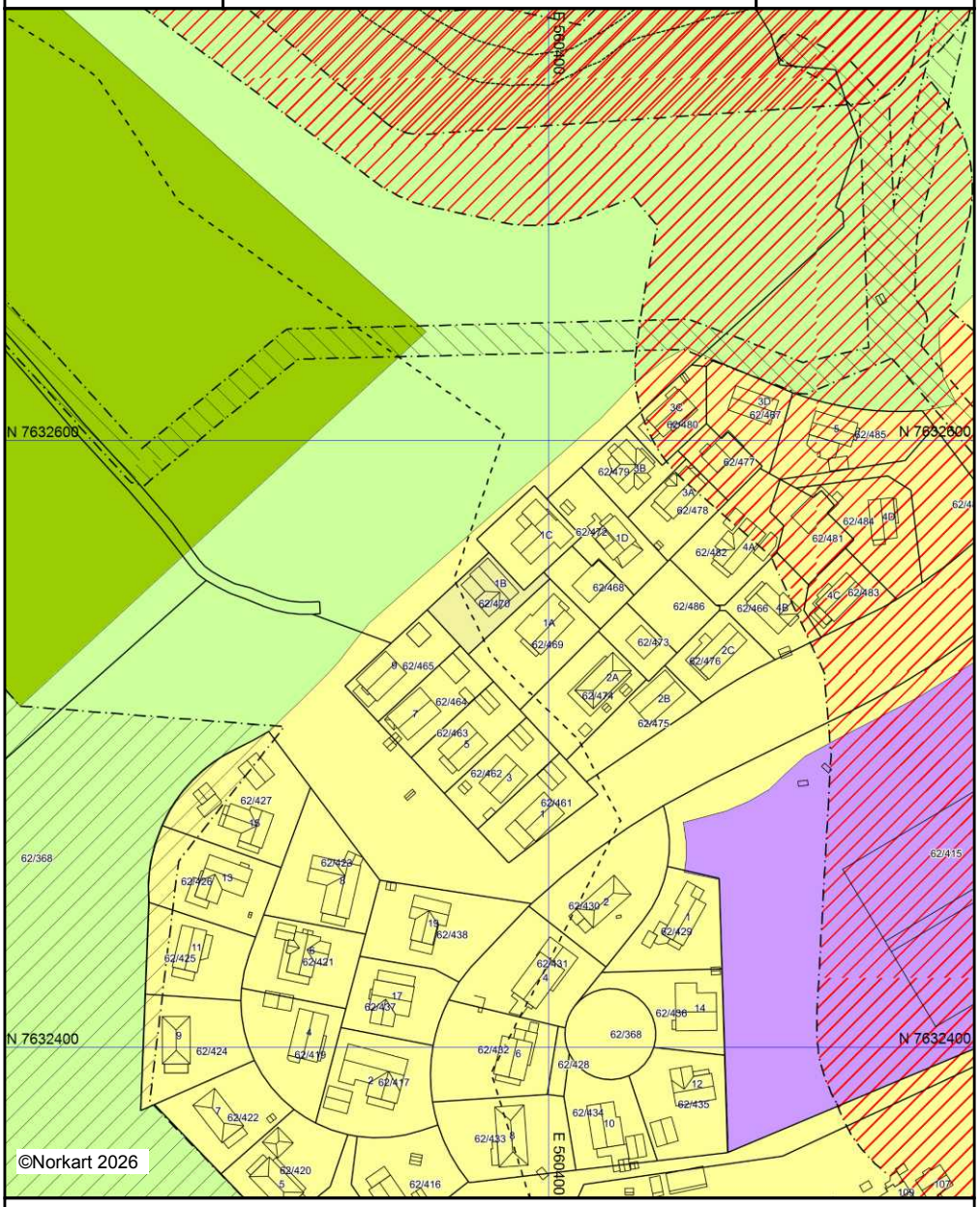
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/470
Adresse: Bringebærstien 1B
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

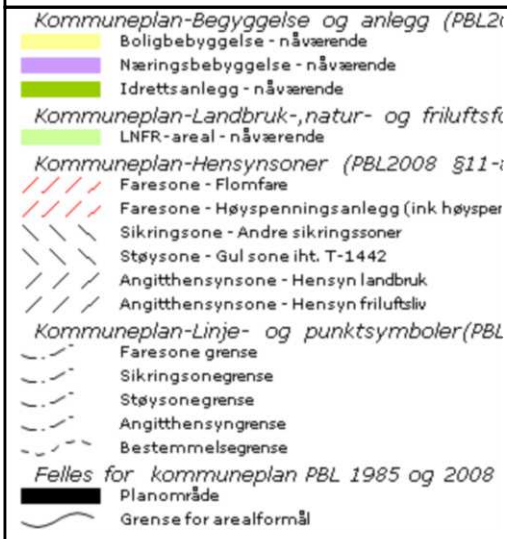
UTM-33



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.

Vedlegg: Dokument

Tegnforklaring



Vedlegg: Dokument

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Harstad	Bygningsrådet	Rådhus II	20.9.83

Sak nr.
Ref.sak 739/83

SØKNAD FRA LEIV NYRE, KAYA THOMASSEN, STIG TARALDSEN OG TOR HENRIK VOLLEN OM OPPFØRING AV FELLES GARASJE - BRINGEBÆRSTIEN 1

Søknad fra Leiv Nyre om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av garasje som tilbygg til bolighus er tidligere avslått. Jfr. brev av 1. juli 1983 fra Miljøverndepartementet (vedlegg).

Foreliggende søknad er i samsvar med intensjonene i bebyggelsesplan for området.

I henhold til delegasjonsinstruks for bygningssjefen fattes slikt

V E D T A K:

Søknaden godkjennes med følgende forbehold:

- Garasje utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 38 : 4 "Garasje med over 50 m^2 golvflate".

Sign.
Magnus Nilsen
kst. bygningssjef

Utskrift sendt til
Leiv Nyre
Kaya Thomassen
Stig Taraldsen
Tor Henrik Vollen

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 10-78

Vedlegg: Dokument

HARSTAD KOMMUNE

SKJØTE

DAGBOKFØRT
14.NOV79 06950
SORENSKRIVEREN I
TRONDENES

Harstad kommune skjøter og overdrar med dette eiendommen

... Bringebærstien 1. B ....., gnr. 62 ..., bnr. 470 .....

i Harstad til

Navn . Kaija og Harald Thomassen .....

Født . 31.03.49/09.06.48. .....Personnr. [redacted]/[redacted]..

fri for pengeheftelser.

Det bekreftes at denne kopi er i overensstemmelse med originaldokumentet.
TRONDENES SPAREBANK

Etter målebrev av ..11/6-79.. utgjør parsellen . 583,9..... m²

Samlet kjøpesum utgjør kr. 32.182,-,

Kroner trettitotusenetthundre ogåttito.

avgjøres på omforenet måte.

Kjøperen skal betale alle omkostninger vedr. oppmåling samt tinglysing av målebrev og skjøte.

Kjøperen plikter å gjøre seg kjent med og følge reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for området.

Den regulerte gategrunn skal uten vederlag tilfalle kommunen i henhold til standard gategrunnserklæring.

Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper den i den stand den befinner seg. Kommunen forbeholder seg dog rett til uten erstatning å anlegge skråning og/eller skjæring utover regulert veggrunn. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vegen i full regulert bredde.

Kommunen har rett til å legge, omlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten mot at ledningseieren betaler erstatning for skader som ikke utbedres av ledningseieren. Evt. erstatningsplikt for kommunen omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere ledningene enn 3 m.

Vedlegg: Dokument

Det tillates ikke bygget eller fundamentert nærmere ledningene enn 3 m uten skriftlig samtykke fra ledningens eier.

Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten innen 2 år fra skjøteutstedelsen. Hvis særlige grunner foreligger, kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles ikke forutsetningene, kan kommunen kreve tomten tilbakeskjøtet mot å refundere den opprinnelige kjøpesummen kun med tillegg av verdien av evt. utførte tomtetekniske arbeider.

Så lenge tomten ikke er bebygget, kan den ikke overdras, makebyttes eller bortfestes uten skriftlig samtykke fra Harstad kommune.

Som vilkår for overdragelsen gjelder forøvrig kommunens alminnelige retningslinjer for tildeling av kommunal boligtomt.

Overdragelse skjer i h.h.t. avtale av 6.4.79

gnr. 62, bnr. 470 har 1/21 andel i felles lekeplass

gnr. 62, bnr. 486 samt 1/21 andel i felles friområde,

gnr. 62, bnr. 487

Harstad, den .....

ordfører

Teknisk rådmann

Jeg godtar ovennevnte vilkår for overdragelsen:

Kaija Thomassen — 310349 [redacted]
Harald Thomassen — 090[redacted]48

Kjøper — Personnr.

Det bekreftes at kjøperen er over 20 år, og har underskrevet ovenfor i mitt nærvær:

Helge Hansen — Navn — 230357 [redacted] — Personnr.

Bjørg Kristoffersen — Navn — 120953 [redacted] — Personnr.

J. A., Harstad

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

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

Saksfremlegg

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

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

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

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

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

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

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

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

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

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

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

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

<u>Høringsuttalelser fra andre myndigheter:</u>

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

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

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

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

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

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

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

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

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

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

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

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

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

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

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

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

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

Naturmangfold:

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

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

Kulturminner/kulturmiljø:

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Dokument

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





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

Guro Oktavia Fløysvik-Aas

Jarle Østensen Aas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bringebærstien 1B
9403 Harstad

5503-62/470/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Altibygg, Varme og Bad AS AVD Valle

Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: Bytte av membran, microsement på gulv, spikerslag til møbler, varmekabler med avretting, etablering av fall til ny sluk, nytt bad, nytt toalett, oppgradering fra kobberrør til rør i rør system fra vaskerom i underetasje til badet oppe (nytt forderlingsskap).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Volt rør/Volt Bolig

Beskrivelse av arbeidet: Bad i underetasje Ny membran, nye varmekabler, fliser, nytt elektrisk (spotter og brytere), nytt rør i rør system med eget fordelingsskap, montering av baderomsmøbler, meislet opp gulv og innstalering av nye avløpsrør med riktig dimensjon (fra bad og gjennom soverommet). Installering av water guard. Installerte også rør i rør til kjøkken fra nytt avdelingsskap som vil si at alt av gamle rør er byttet ut til nye rør i rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og sluk ble lagt i 2020 av Altibygg på badet oppe og Volt rør utførte samme arbeid for badet i underetasjen i 2022.

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet tak ikke så lenge før vi tok over huset. Usikker på årstall og hvem som utførte arbeidet, men det sto i salgsoppgaven da vi kjøpte huset i 2019.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu på soverom i underetasje. Vinduet ble byttet ut for å få et større vindu i henhold til krav om rømningsvei.

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

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

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Ja**

I tilbygget til huset (ikke isolert) har vi observert ved to tilfeller noe fuktighet på gulv på våren når det vært en kraftig snøsmelting. Gulvet i tilbygger er lavere enn i resten av kjelleren og vi så ingen antydning til fuktskader i resten av underetasjen da vi byttet isolasjon/elektrisk i 2022.
Fuktigheten har tørket ut raskt etter man har observert fuktigheten.

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

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Volt rør

Beskrivelse av arbeidet: Installering av nye avløpsrør i riktig dimensjon til dagens standard fra bad og gjennom sovertommet til "hovedavløpet".

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elumni Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle kursene i sikringsskapet og la skjult elektrisk i underetasjen.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

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

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

- **Ja**

I forbindelse ved bygging av nytt fortau til den nye sykkelparken i 2023 fikk vi Killi til å fjerne jordmasser og planere ut hagen og sette opp støttemur. Trengte ikke godkjenning av kommunen, da det ikke var søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Har oppgradert eksisterende rom, slått sammen sauna og bad til ett større bad. Lagt varmefolie i gulv. Byttet ut vindu på soverom for å være i henhold til krav om rømningsvei.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

29. 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**

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

- **Ja**

Måleperiode: 11.10.21 til 23.03.22 på soverom og kjellerstue i underetasje. Målingene sendt inn til radonova som har gitt oss følgende resultater i rapporten: Høyeste årsmiddelverdi 54 bq/m3, Høyeste målerverdi 70 bq/m3.

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

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

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

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

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

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

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. 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.

BRINGEBÆRSTIEN 1B

Nabolaget Blåbærhaugen/Skogvegen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggebærsvingen Linje 11	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**47 min**

SKOLER

Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	**7 min** 2.6 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	**7 min** 2.7 km
Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	**7 min** 2.8 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	**7 min** 2.7 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	**8 min** 2.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**20 min** 1.7 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**14 min** 5.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

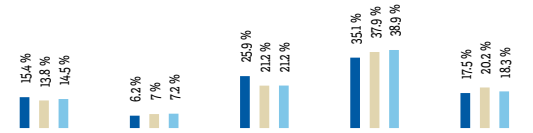
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærhaugen/Skogvegen	924	463
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørnebåsen barnehage (1-6 år) 47 barn	**11 min** 0.9 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-... 60 barn	**19 min** 1.6 km
Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år) 60 barn	**6 min** 2.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Harstad Søndagsåpent	**22 min** 1.9 km
Joker Matrix Søndagsåpent	**23 min** 2 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

Vedlegg: Dokument

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

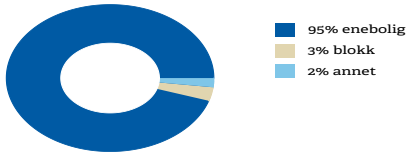
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 89/100

TRAFIKK
Lite trafikk 81/100

SPORT

Blåbærhaugen fotball Fotball	**10 min** 0.6 km
Bjørnebåsen løkkebane Ballspill	**9 min** 0.7 km
Family Sports Club Harstad Flex	**23 min**
Feel24 Sama	**6 min**

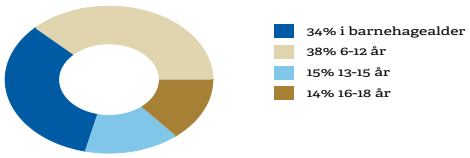
BOLIGMASSE



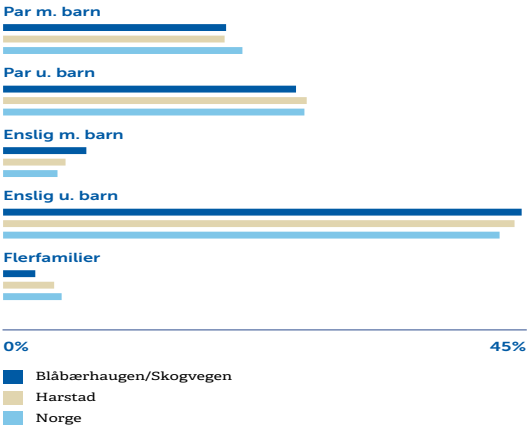
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**6 min**
Sykehusapoteket Nord	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



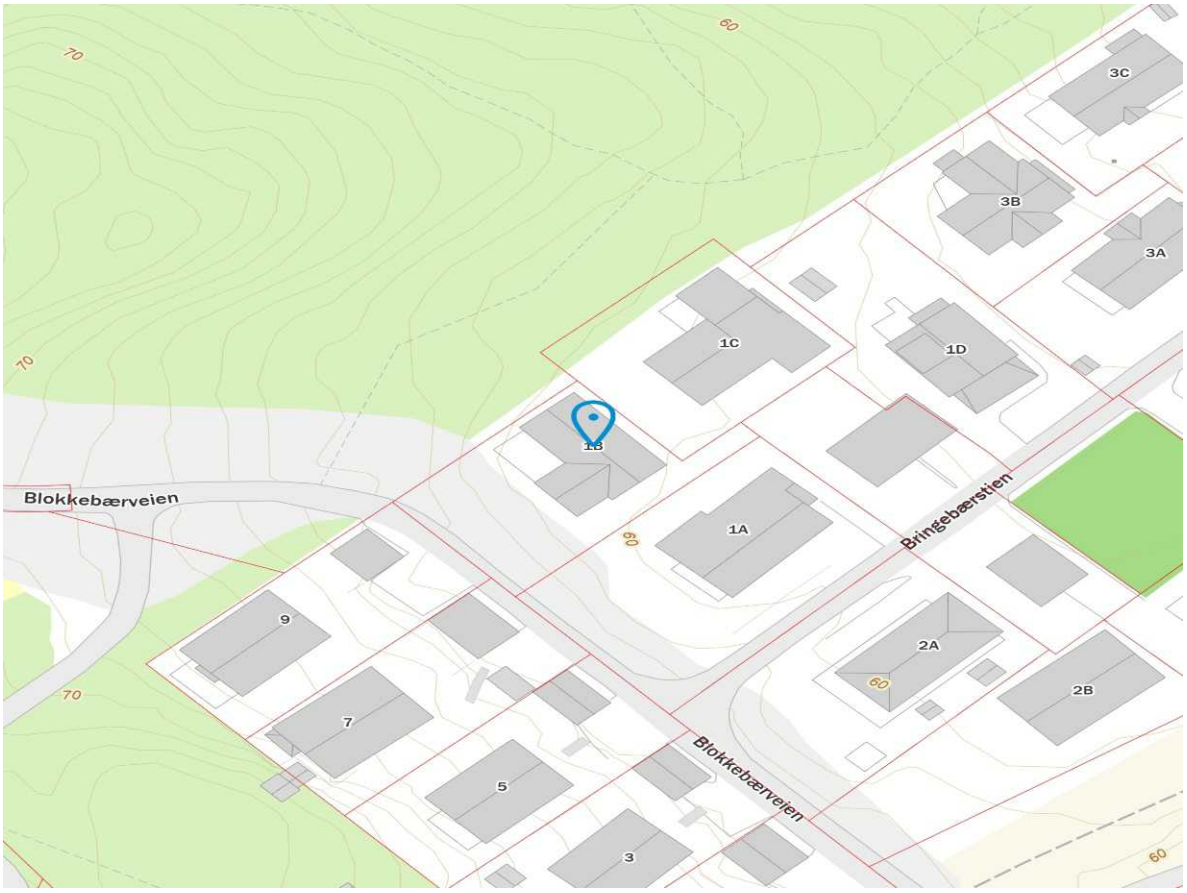
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

Vedlegg: Dokument





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260079 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Bringebærstien 1B, 9403 Harstad
Gnr. 62, Bnr. 470 og Gnr. 62, Bnr. 468 og Gnr. 62, Bnr. 486 og Gnr. 62, Bnr. 487, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no