

Velkommen til

Gamle Ridevei 15B, 9403 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Ridevei 15B
9403 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-

BRA/BRA-i	133 / 124 m²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Etasjer	2

Energimerke B

Velkommen til en moderne og stilren tomannsbolig i funkisstil, beliggende i attraktive og barnevennlige Mustapartajordet. Boligen fremstår som lys og tidsriktig med slette, moderne overflater og en gjennomtenkt planløsning som passer perfekt for både familier og par.

Boligen byr på tre gode soverom, samt et stort og delikat bad med god plass og moderne innredning. I tillegg finnes et eget toalettrom i boligens hovedetasje, noe som gjør at man slipper å gå ned når behovet melder seg. Kjøkkenet er romslig og innbydende, med gode arbeidsflater.

Stuen har store vindusflater i front som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Herfra er det utgang til en stor terrasse, perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige kvelder utendørs.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til Nordsida skole som ble åpnet i 2026. Det er en barneskole fra 1.- 7. trinn. Det er også kort vei til dagligvarebutikker og flotte turområder.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Ridevei 15B, 9403 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 77, Bnr. 107, Snr. 2, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 040 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 123 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 34 736,- pr. år 2025

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

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

Areal
BRA - i: 124 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 133 m²
TBA: 50 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Parkering for én bil i carport og for øvrig på gruset gårdsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 77, Bnr. 107, Harstad kommune.

Tomtestørrelse 700,5 m². Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering. Tomta var for øvrig dekket av snø ved bygningssakkyndiges befaring, og er dermed begrenset vurdert.

Byggegrunn ble ikke kontrollert. Synlig grunnmursplast mot grunnmur og nedløpsrør er koblet til rør fra bakken. Det er krav om egen drenskum på tomta. Grunnmur med lettblokker som er murpusset på utvendige vegger. Bygningen ligger i skrått terreng. Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig i innvendige rom. Ved funksjonstest av toalett og kraner ble det ikke registert avvik.

Byggeår
2022 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Underetasje / 1. etasje
BRA-i 61 m²: Entré, trapperom, bad/vaskerom, teknisk rom/bod og to soverom.
BRA-e 9 m²: Bod.

Hovedetasje / 2. etasje
BRA-i 63 m²: Trapperom, toalettrom, soverom og stue/kjøkken.

Carport har et areal på ca. 18 m², men dette er ikke medtatt i arealet.

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

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

Dagens bruk samsvarer stort sett med godkjente bygningstegninger datert 21.04.2021, foruten at inntegnet bad i underetasje benyttes som teknisk rom/bod (søknadspliktig bruksendring).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktige 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
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og holder gjennomgående god og moderne standard.

Kjøkken, hovedetasje:
Laminat på gulv. Malte gipsplater på veggger. Malte gisplater i tak med innfelt spotter. Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i metall. Integrerte hvitevarer og keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt og vannstoppersystem. Ventilator på vegg over platetopp.

Toalettrom, hovedetasje:
Keramiske fliser på gulv. Malte gipsplater på vegger og i tak. Innredning med servant og veggmontert toalett. Ventilert via balansert ventilasjon og til-luft med flat terskel under dør.

Bad/vaskerom, underetasje:
Våtrommet omhandler Byggeteknisk forskrift (TEK17) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Kontrollerklæring fra uavhengig kontroll av våtrommet er fremlagt. Keramiske fliser på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak. Keramiske fliser og varmekabler i gulv. Malte plater i tak. Fall på gulv mot sluk i dusjsone ble målt til 2,0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 2,0 cm. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone ble målt til 0 cm. To sluk i plast. Synlig slukmansjett eller sikkerhetsduk under klemring i slukene. Innredning med servant, veggskap, speil, veggmonert toalett og dusjvegger i glass. Ventilert via balansert ventilasjon og til-luft med flat terskel under dør. Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra soverom mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon. Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Teknisk rom/bod, underetasje:
Rommet er kledd med keramiske fliser og er med varme i gulv. Malte gipsplater på vegger og i tak. Rommet inneholder hoveddel til ventilasjon, rør i rør skap, varmvannsbereder, røropplegg for vaskemaskin, sikringsskap, stoppekrane, vannmåler og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i tak og flat terskel under dør.

Innvendige overflater:
Gulv er kledd med laminat og keramiske fliser. Vegger og tak er kledd med malte gipsplater. Det er listefri overgang fra vegg til tak. Innfelte spotter i tak. Etasjeskille/gulv mot grunn er i betong. Hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre. Malt trapp med rekkverk og håndløper i tre. Slette dørblad med trekarmer.

Rom under terreng:
Det ble ikke utført hulltakning på yttervegg som ligger mot og under terreng. Yttervegger som ligger under og mot terreng er våtrom. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator som viste en vektprosent på 7,7 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold på platevegg mot yttervegg.

Pipe og ildsted:
Isolert stålpipe med vedovn i stue og glassplate på gulv. Utvendig kontroll av pipa ble kun utført skjønnsmessig, fra bakkenivå. Siste tilsyn var 06.03.2023 og siste feiing var 15.08.2023. Ingen avvik eller merknader er registrert fra feier.

Vannledninger og avløpsrør:
Rør i rør system med fordelingskap på vegg. Avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmepumpe:
Luft til luft varmepumpe. Årstall 2023 ifølge selger.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder på ca. 194 liter.

Andre VVS-installasjoner:
Utvendig krane på vegg for hageslange.

Elektrisk anlegg:
Skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Innfelte spotter i tak og varme på gulv. Det foreligger ingen el-tilsynsrapport fra senere år. Ifølge selger er det elektriske anlegget i hovedsak fra byggeåret 2022, alle arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring. Det finnes kursfortegnelse, som er i samsvar med antall sikringer. Tilstand på resterende deler av anlegget er ukjent og bør kontrolleres av fagkyndige. Bygningssakkyndig anbefaler generelt utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Bygningssakkyndig har ikke avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

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

TG2 - Utvendig:
- Dører: Balkongdøren tar i terskelen, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke.
- Balkonger/terrasser: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Beslaget skal sørge for at vann som trenger inn bak fasadekledningen, effektivt dreneres bort fra konstruksjonen, og redusere risikoen for fuktskader.
- Fuktsikring og drenering: Drenskum ble ikke observert. For boliger oppført år 2022 gjelder TEK17 (Byggteknisk forskrift), som stiller strenge krav til fuktsikring og håndtering av overvann på tomta dette inkluderer drenskum.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Sprekker mellom vegger og tak enkelte steder. Hovedårsaken er at fuktighet i materialene fordamper, noe som fører til at treverket i konstruksjonen tørker, krymper og beveger seg.
- Dører: Nedre del av dørbladet på badet i underetasjen har fuktsvellinger.
- Toalettrom: Bom eller hulrom under noen fliser på gulv. Bom betyr at flisen ikke er ordentlig festet til underlaget, dårlig limdekning, at flislimet har ikke vært jevnt fordelt eller presset godt nok ut under flisen eller feil påføring av lim.
- Bad/vaskerom: Det er bruksmerker på takplaten i dusjsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyde fra ferdig gulv til topp dørterskel skal være på minst 15mm.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ingen luke som gir tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen, og derfor har det ikke vært mulig å inspisere denne delen.
- Rom under terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Yttervegger som ligger under og mot terreng er fra begge våtrommene i underetasje.

- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra boligens grunnmurer. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges med fullmektig, som ikke har førstehånds kjennskap til eiendommen.

Selgers fullmektig opplyser om følgende:
"Har selv bodd her med foreldrene mine siden april 23. Da hadde de bodd er et år, og jeg bodd alene her siden juli 25. Sprinkler i carport er satt opp av meg. De er malt og det samme er husets ytre, inkludert veranda. Dette ble gjort i sommeren 23/24. Det samme gjelder for vindskjermer på verandaen.

Varmepumpe ble installert av A.J. Klima Varme- og kuldeentreprenør i Harstad i desember 23. Manual og instruksjonsbok til varmepumpen er kilden for denne informasjonen.

Oppdaget i vinter en sprekk i to bord på bordkledninga. Mest sannsynligvis er det et hengerfeste på en bil, eller traktoren som brøyter her som har vært borti, uten at noen har merket det der og da. Dette ble midlertidig dekket til av meg så snart det ble oppdaget, og avtale om å fikse det er gjort. Per 16/3-26 er det ikke permanent fikset. Takstmann er gjort kjent med dette. Nåværende megler var den samme som foreldrene mine brukte i 2022.

Jeg er kjent med at en boligmappe finnes, og den kan kanskje skaffes til veie av megler? Hvor vidt den noen gang ble gjort ferdig av utbygger vet jeg faktisk ikke. Har ikke tilgang på den selv, og vet ikke hvordan jeg får det. Har ikke opplevd, eller er kjent med noen feil på boligen fra den tiden jeg har bodd her, eller den i det hele tatt har stått her."

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Papptekke utvendig på tak. Ukjent undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Takrennesystem, pipehatt, luftehatt og beslag i metall. Skrå takkonstruksjon i tre (varmtak konstruksjon uten luke for kontrollmuligheter).

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd liggende med beiset trekledninger.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags glass.

Dører:
Ytterdør med glassfelt og trekarmer. Balkongdør med 3-lags energiglass.

Balkonger/terrasser:
Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i impregnerte materialer. Dekke over sportsbod og carport er kledd med asfaltpapp og impregnerte terrassebord.

Utvendige trapper:
Platting i betong fremfor hovedinngang, som er kledd med keramiske fliser.

Carport:
Carport er med gulv i betong. Vegger er med konstruksjoner og spilevegger i impregnerte materialer. Tak under veranda er kledd med bord i tre.

Utebod:
Sportsbod er med gulv i betong. Vegger er med uisolerte konstruksjoner i tre og lettblokker. Trepanel i tak, som er beiset eller malt. Isolert inngangsdør med trekarmer. Dør er ikke ferdigstilt med foringer og listverk innvendig.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et moderne boligområde på Mustapartajordet, nord for sentrum. Det er god utsikt over området og stor kort vei til dagligvarebutikker. Området betegnes som attraktivt og har kort vei til skole og barnehage.

Det er nettopp etablert nye Nordsida skole som åpnet i 2026. Det er også barnehager i gangavstand, det samme gjelder dagligvarehandel, bussforbindelse og søndagsåpen dagligvarehandel.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 28.04.2022. Den midlertidige brukstillatelsen er tidsbestemt og har løpt ut på tid i mai 2022. Det er utbygger/ tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen: Gjenstående arbeider er montering av kjøkken, montering av trapp, flisearbeid og tilfylling rundt mur.

Utbygger opplyser at gjenstående arbeid er utført og anmodning om ferdigattest er sendt kommunen, men ikke fått svar.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

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

Energimerking
Energimerking er inkludert i tilstandsrapport. Boligen har fått energimerking B - Oransje, iht. energiattest datert 06.04.2022.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Radon
Bygningssakkyndig opplyser at dokumentasjon på radonsperre i grunn er fremlagt.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i eldre reguleringsplan for Mustapartajordet, Berg med plan-ID 481, datert 17.12.2009, og avsatt til bebyggelse og anlegg (BA6) ifølge kommuneplanens arealdel 2020-2030 med plan-ID 605, datert 03.09.2020.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 125 069,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 500 277,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Wenche Olsen Torsteinsens dødsbo. Selges ved fullmakt av Kjetil Torsteinsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 289043
Dato: 15.03.2022
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 2

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 816205
Dato: 07.09.2015
Eiendommen feilaktig registrert som realsameie i dokumentnummer 276290/2015. Rettet iht. tingl. § 18 04.09.2015
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

Andre relevante opplysninger
Boligen har seksjonsnummer 2, og sameiebrøk 1/2.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 23-03-2026.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.03.2026
Energiattest, datert 06.04.2022
Midlertidig brukstillatelse datert 28.04.2022
Bygningstegninger, datert 21.04.2021
Matrikkelrapport, datert 12.03.2026
Sameievedtekter datert 23.02.2022
Grunnkart, datert 12.03.2026
Tinglyst seksjonering datert 15.03.2022
Kommuneplankart, datert 12.03.2026
Reguleringsplankart, datert 12.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 17.12.2009
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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



Velkommen til Gamle Ridevei 15 B presentert av eiendomsmegler Eirik Jakobsen. Foto: EFKT.


15b









Moderne tomannsbolig | 3 soverom | Vedovn | Pent bad | Stort moderne kjøkken | Carport | Terrasse | varmepumpe |














A+
BOSCH
FLEXIT








ANX

Plantegning





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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 77, bnr. 107, snr. 2

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1513 **Eiendomsverdi ref nr:** FH6952

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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.

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide taksttjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og kalkulasjoner fra 1998 til 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/næringsbygg. Takstmann innehar svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning siden 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

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.

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en vertikaldelt tomannsbolig på to etasjer, med sportsbod og carport.

Boligens overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Boligen er fra år 2022 og gjeldende regelverk er TEK17, ifølge plan- og bygningsloven § 31-2.

TEK17 er tekniske krav til byggverker og trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG2 i rapporten kan gjelde slitasje, skader, kort gjenværende forventet levetid, manglende dokumentasjon eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG3 kan være ulovlige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart. Det fremkommer ingen TG:3 i rapporten.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur med lettblokker Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd liggende med beiset trekledninger.

Vindu med 3-lags glass. Ytterdør med glassfelt og trekarmer. Balkongdør med 3-lags energiglass.

Skrå takkonstruksjon, som er kledd med asfaltpapp eller lignede på tak. Takrennesystem, pipehatt, luftehatt og beslag i metall..

Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Dekke/tak over sportsbod og carport er kledd med asfaltpapp og impregnerte terrassebord. Rekkverk i impregnerte materialer.

Platting i betong fremfor hovedinngang, som er kledd med keramiske fliser.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv mot grunn er i betong, Hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre.

Hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger og tak er kledd med malte gipsplater. Det er listefri overgang fra vegg til tak. Innfelte spotter i tak.

Underetasje er kledd med laminat og keramiske fliser på gulv. Vegger og tak er kledd med malte gipsplater. Det er listefri overgang fra vegg til tak. Innfelte spotter i tak.

Isolert stålpipe og vedovn med glassplate på gulv. Utvendig kontroll av pipa ble kun utført skjønnsmessig, fra bakkenivå.

Malt trapp med rekkverk og håndløper i tre. Slette dørblad med trekarmer.

Det ble ikke utført hulltakning på yttervegg som ligger mot og under terreng.

Yttervegger som ligger under og mot terreng er våtrom.

Det ble utført overflatesøk med fuktindikator som viste en vektprosent på 7,7 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold på platevegg mot yttervegg.

Teknisk rom/bod er kledd med keramiske fliser og er med varme i gulv. Malte gipsplater på vegger og i tak. Rommet inneholder hoveddel til ventilasjon, rør i rør skap, varmvannsbereder, røropplegg for vaskemaskin, sikringsskap, stoppekrane, vannmåler og røropplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Ventil i tak og flat terskel under dør.

Carport er med gulv i betong. Vegger er med konstruksjoner og spilevegger i impregnerte materialer. Tak under veranda er kledd med bord i tre.

Sportsbod er med gulv i betong. Vegger er med uisolerte konstruksjoner i tre og lettblokker. Trepanel i tak, som er beiset eller malt. Isolert inngangsdør med trekarmer. Dør er ikke ferdigstilt med foringer og listverk innvendig.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i underetasje
Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, veggmonert toalett, dusjvegger i glass. Ventil i tak og flat terskel under dør.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra soverom mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje.
Laminat på gulv. Malte gipsplater på veggger. Malte gisplater i tak med innfelt spotter. Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i metall. Integrerte hvitevarer og keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt og vannstoppersystem.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i hovedetasje.
Keramiske fliser på gulv. Malte gipsplater på vegger og i tak. Innredning med servant og veggmontert toalett. Ventilert via balansert ventilasjon og til-luft med flat terskel under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rørsystem, balansert ventilasjonsanlegg, luft til luft varmepumpe, varmvannsbereder, varme i gulv, innfelte spotter i tak og sikringsskap med automatsikringer i skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt som er opparbeidet gruset innkjørsel og parkering.
Tomta var dekt av snø.

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

Dokumentasjon på radonsperre i grunn er fremlagt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

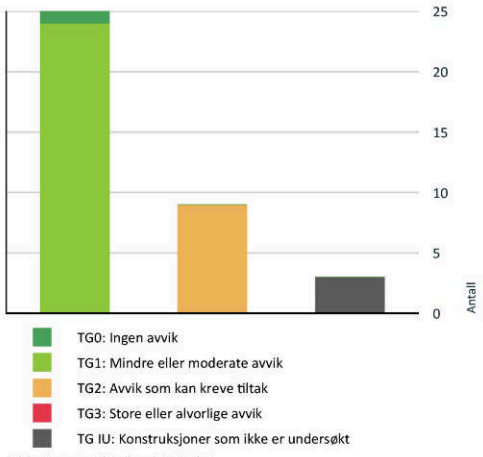
Tomannsbolig

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

Rom stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et dødsbo. Fullmaktshaver har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være eller fremkomme feil og mangler ved eiendommen som fullmaktshaver ikke kjenner til.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Sammenbygd sportsbod under deler av veranda er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av denne på grunn av areal-måling.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av bygningens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og fullmaktshaver skal gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Hovedetasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse
Tomannsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående bra standard.

Vedlikehold
Bygget virker å være godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Papptekke utvendig på tak. Undertak, ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem, pipehatt, luftehatt og beslag i metall..

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd liggende med beiset trekledninger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skrå takkonstruksjon i tre(varmtak konstruksjon uten luke for kontrollmuligheter)

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Årsak: Det er ingen luke som gir tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen, og derfor har det ikke vært mulig å inspisere denne delen.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for skjulte skader og høyere utbedringskostnader over tid. Tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kunne kontrollere takkonstruksjonen.

Tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kunne kontrollere takkonstruksjonen. slik at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for skjulte skader og høyere utbedringskostnader over tid.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og trekarmer. Balkongdør med 3-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Balkongdøren tar i terskelen, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere slitasje på dør og karm, samt redusert levetid og funksjon.

Tiltak: Døren bør justeres og hengslene med beslag må smøres for å sikre normal funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i impregnerte materialer. Dekke over sportsbod og carport er kledd med asfaltpapp og impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Årsak: Beslaget skal sørge for at vann som trenger inn bak fasadekledningen, effektivt dreneres bort fra konstruksjonen, og redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens: Manglende vegg/tak-beslag medfører at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot regnvann.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Platting i betong fremfor hovedinngang, som er kledd med keramiske fliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger og tak er kledd med malte gipsplater. Det er listefri overgang fra vegg til tak. Innfelte spotter i tak.

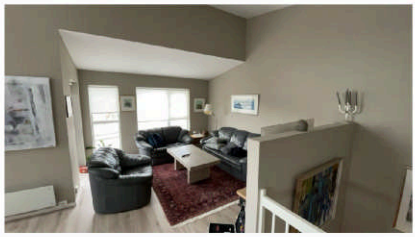
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

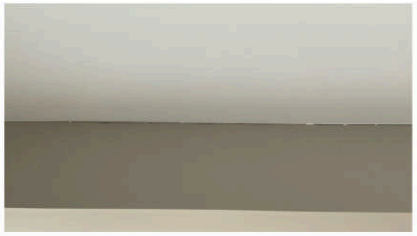
Avvik: Sprekker mellom vegger og tak enkelte steder. Årsak: Hovedårsaken er at fuktighet i materialene fordamper, noe som fører til at treverket i konstruksjonen tørker, krymper og beveger seg

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Visuelt skjemmende, rette sprekker langs overgangen mellom vegg og tak. Tiltak: Refuge i overganger.

Tiltak: Sprekkene bør fuges eller utbedres i overgangene mellom vegg og tak for å oppnå et penere visuelt uttrykk.





TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Underetasje er kledd med laminat og keramiske fliser på gulv. Vegger og tak er kledd med malte gipsplater. Det er listefri overgang fra vegg til tak. Innfelte spotter i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Sprekker mellom vegger og tak enkelte steder. Årsak: Hovedårsaken er at fuktighet i materialene fordamper, noe som fører til at treverket i konstruksjonen tørker, krymper og beveger seg

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Visuelt skjemmende, rette sprekker langs overgangen mellom vegg og tak. Tiltak: Refuge i overganger.

Tiltak: Sprekkene bør fuges eller utbedres i overgangene mellom vegg og tak for å oppnå et penere visuelt uttrykk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunn er i betong, Hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

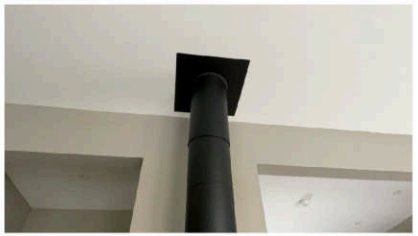
Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe med vedovn og glassplate på gulv. Utvendig kontroll av pipa ble kun utført skjønnsmessig, fra bakkenivå.





TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltakning på yttervegg som ligger mot og under terreng.

Yttervegger som ligger under og mot terreng er våtrom.

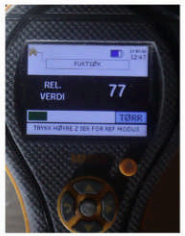
Det ble utført overflatesøk med fuktindikator som viste en vektprosent på 7,7 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold på platevegg mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Årsak: Yttervegger som ligger under og mot terreng er fra begge våtrommene i underetasje..

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Konsekvens: Rom som ligger under og mot terreng er risikokonstruksjoner med høy risiko for fuktinnsig og kapillæroppsug. Uten hulltaking kan kritisk fuktighet, muggsopp eller råte i bakenforliggende konstruksjon skjule seg, noe som kan medføre omfattende utbedringskostnader senere.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med rekkverk og håndløper i tre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dørblad med trekarmer.

Vurdering av avvik:

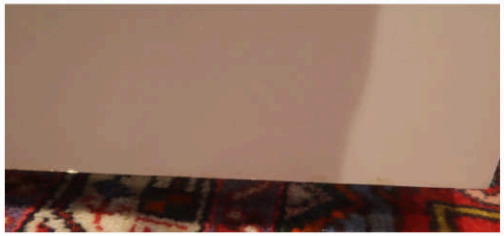
• Det er avvik:

Årsak: Nedre del av dørbladet på badet i underetasjen har fuktsvellinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørbladet bør skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktrelaterte problemer, som kan føre til forringelse av materialer og dårligere inneklima.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom/bod er kledd med keramiske fliser og er med varme i gulv. Malte gipsplater på vegger og i tak. Rommet inneholder hoveddel til ventilasjon, rør i rør skap, varmvannsbereder, røropplegg for vaskemaskin, sikringsskap, stoppekrane, vannmåler og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i tak og flat terskel under dør.

Carport er med gulv i betong. Vegger er med konstruksjoner og spilevegger i impregnerte materialer. Tak under veranda er kledd med bord i tre.

Sportsbod er med gulv i betong. Vegger er med uisolerte konstruksjoner i tre og lettblokker. Trepanel i tak, som er beiset eller malt. Isolert inngangsdør med trekarmer. Dør er ikke ferdigstilt med foringer og listverk innvendig.

VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet omhandler Byggeteknisk forskrift(TEK17) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN) Kontrollerklæring fra uavhengig kontroll av våtrommet er fremlagt.

UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Malte plater med innfelte spotter i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Det er bruksmerker på takplaten i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Dersom stakplater ikke utbedres, kan det på sikt føre til økt fukt belastning og redusert levetid på takplatene.

Tiltak: Bruksmerkene på takplaten i dusjsonen bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å opprettholde et pent og funksjonelt overflateuttrykk.

UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varmekabler i gulv. Malte plater i tak. Fall på gulv mot sluk i dusjsone ble målt til 2,0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 2,0 cm. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone ble målt til 0 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

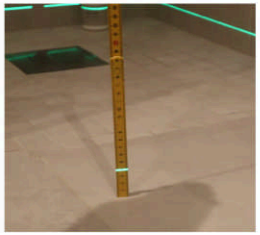
Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyde fra ferdig gulv til topp dørterskel skal være på minst 15mm.

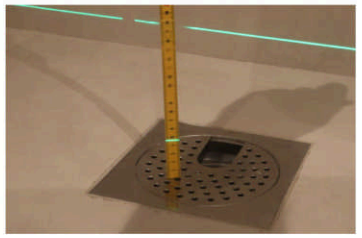
Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak Om fall på gulv skal tilfredsstille dagens krav, må det foretas utbedringer fallforhold på gulv. Oppkant fra ferdig gulv til topp dørterskel må være minst 15mm innvendig med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.







UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk i plast. Synlig slukmansjett eller sikkerhetsduk under klemring i slukene.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggskap, speil, veggmonert toalett og dusjvegger i glass.

UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilert via balansert ventilasjon og til-luft med flat terskel under dør.

UNDERETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra soverom mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

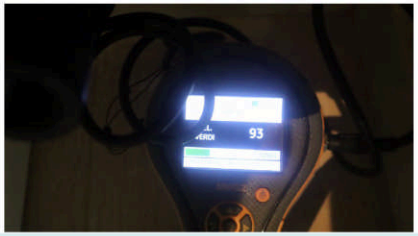
Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





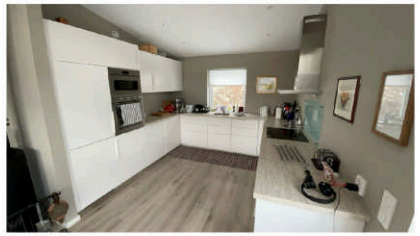
KJØKKEN

HOVEDETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken.
Laminat på gulv. Malte gipsplater på veggger. Malte gisplater i tak med innfelt spotter. Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i metall. Integrerte hvitevarer og keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt og vannstoppersystem.



HOVEDETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator på vegg over platetopp.





SPESIALROM

HOVEDETASJE. > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Keramiske fliser på gulv. Malte gipsplater på vegger og i tak. Innredning med servant og veggmontert toalett. Ventilert via balansert ventilasjon og til-luft med flat terskel under dør.

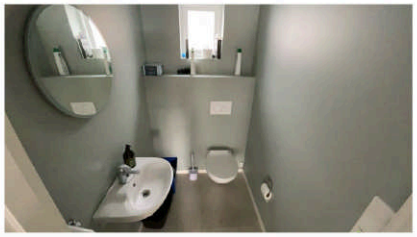
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Andre avvik: Bom eller hulrom under noen fliser på gulv. Årsak: Bom betyr at flisen ikke er ordentlig festet til underlaget, dårlig limdekning, at flislimet har ikke vært jevnt fordelt eller presset godt nok ut under flisen eller feil påføring av lim.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen er økt risiko for at fliser sprekker ved belastning (tyngre gjenstander faller ned), rystelser, knuste fliser, eller at fuger sprekker opp. Det kan også føre til «bomlyd» (hul lyd) når man går på gulvet.

Hvilke tiltak som trengs, avhenger av om flisen sitter fast tross lyden, om den har løsnet helt, og om det er risiko for vanninntrenging.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørsystem med fordelings skap på vegg,

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig krane på vegg for hageslange.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

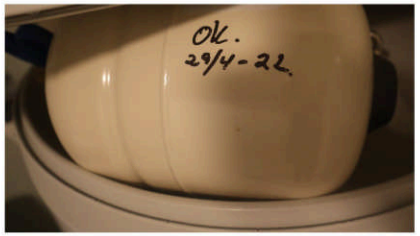
Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereder ca. 194.liters.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Innfelte spotter i tak og varme på gulv.

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

Skjult ledningsnett med automatsikringer i skap.

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.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja ilstand på resterende deler av anlegget er ukjent og bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig grunnmursplast mot grunnmur og nedløpsrør er koblet til rør fra bakken. Det er krav om egen drenskum på tomta.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

AvviK: Drenskum ble ikke observert. Årsak: For boliger oppført år 2022 gjelder TEK17 (Byggteknisk forskrift), som stiller strenge krav til fuktsikring og håndtering av overvann på tomta dette inkluderer drenskum.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Manglende drenskum medfører økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt at overvann ikke ledes bort på forskriftsmessig måte.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen være utført i henhold til TEK17 (Byggteknisk forskrift) Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med lettblokker som er murpusset på utvendige vegger.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Ideelt bør det i en avstand på ca. 3.meter være god helling vekk fra boligens grunnmurer. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvens: Overflatevann skal ledes bort fra bygningen og ikke samles mot grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig i innvendige rom. Ved funksjonstest av toalett og kraner ble det ikke register avvik.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Felles tomt som er opparbeidet gruset innkjørsel og parkering. Tomta var dekt av snø.

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

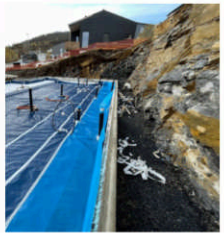
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke 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

Dokumentasjon på radonsperre i grunn er fremlagt.

Tilstandsrapport



Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/124 m²

Tomannsbolig: 2 Trapperom, Toalettrom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad, Teknisk rom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 8 050 000

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	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering

Vurdert markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningen i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholds mangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man ved å sammenligne med andre solgte tomannsboliger i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke vurdert markedsverdi. Markedsverdien som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mustapartajordet 25B ,9403 HARSTAD 104 m² 2020 3 sov	15-05-2024	4 700 000	**4 525 000**		4 525 000	**43 510**
2	Mustapartajordet 17B ,9403 HARSTAD 119 m² 2016 3 sov	09-02-2026	4 700 000	**4 870 000**		4 870 000	**38 651**
3	Mustapartajordet 29A ,9403 HARSTAD 122 m² 2014 4 sov	29-01-2026	4 900 000	**5 125 000**		5 125 000	**37 684**
4	Mustapartajordet 14A ,9403 HARSTAD 124 m² 2019 3 sov	15-09-2025	4 700 000	**4 575 000**		4 575 000	**36 895**
5	Gamle Ridevei 15C ,9403 HARSTAD 116 m² 2023 3 sov	05-08-2024	4 655 000	**4 600 000**		4 600 000	**36 800**
6	Mustapartajordet 3B ,9403 HARSTAD 120 m² 2022 4 sov	05-02-2024	4 600 000	**4 400 000**		4 400 000	**36 667**
7	Gamle Ridevei 15D ,9403 HARSTAD 116 m² 2023 3 sov	30-07-2024	4 655 000	**4 560 000**		4 560 000	**36 480**
8	Mustapartajordet 16A ,9403 HARSTAD 117 m² 2017 3 sov	07-01-2025	4 700 000	**4 500 000**		4 500 000	**36 290**

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.

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer inklusive eiendomsskatt som er fakturert på eiendommen årstall 2025.	Kr.		34 736
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Veranda.	Kr.		100 000
Carport	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**6 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 250 000**

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.		650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 800 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

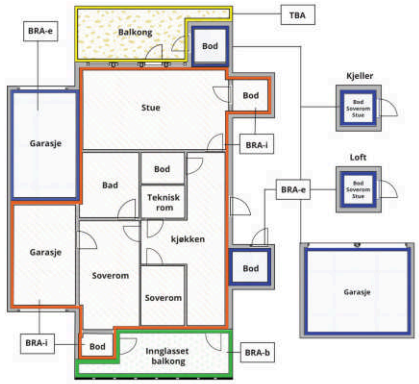
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gamle Ridevei 15B, 9403 HARSTAD
Gnr 77 - Bnr 107
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje.	63			63	50
Underetasje.	61	9		70	
SUM	**124**	**9**			**50**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.	Trapperom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje.	Entré, trapperom, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Boligen er med inngang fra bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp til hovedetasje. Utgang fra stue til veranda. Carport har et areal på ca. 18,50kvm. Rom som ligger utenfor boenheten(sportsbod) og som er opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygd år 2022 og det er utført .utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	116	17

Kommentar

Tomannsbolig	Teknisk rom/bod i underetasje og sammenbygd sportsbod fra carport er areal målt som sekundær rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Kjetil Torsteinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	77	107		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Ridevei 15B

Hjemmelshaver
Torsteinsen Wenche Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Nord for Harstad sentrum i et område som består av eneboliger og leiligheter. Fra eiendommen er det bra utsikt og området er med bra solforhold.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 3,60km, Rema 1000 (Bergseng) ca. 800m, Joker Bergseng ca. 600m, Bergseng skole ca. 1,10km, flere barnehager innenfor ca. 3,0km og nærmeste er Bergseng barnehage på ca. 450m, Harstad stadion ca. 2,40km, Shell Bergseng ca. 1,0km, offentlig transport ca. 150m og barnefam i gr.krets 37%.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Utbedring av fortau i området i forbindelse med etablering av nye Bergseng Skole. Området for Mustapartajordet og Berg er regulert til boligformål. Viktige punkter i reg.planen: Eiendommen ligger i regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler.

Om tomten

Felles tomt og innkjørsel for 15A og 15B. Gruset innkjørsel og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.04.2022		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	Rapporten er godkjent.
2	24.03.2026	Rapporten er godkjent av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

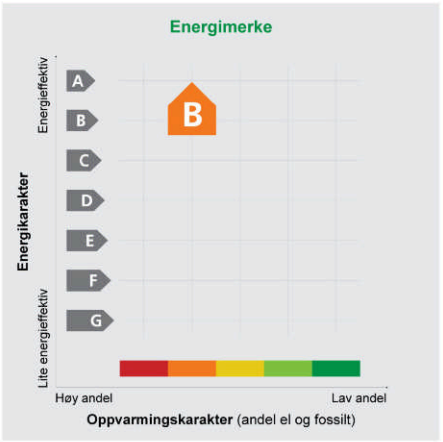
Personvern

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Ridevei 15 B
Postnr	9403
Sted	Harstad
Leilighetsnr.	
Gnr.	77
Bnr.	107
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1380935
Dato	06.04.2022



Innmeldt av	Kjetil Gjøsund/Norsk Byggekontroll Nord AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt	
Byggeår:	2022	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	124	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

bank ID SIGNERT 16.03.2026 Torsteinsen, Kjetil

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

Kjetil Torsteinsen

Boligen

Gamle Ridevei 15B
9403 Harstad

5503-77/107/0/2

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Har selv bodd her med foreldrene mine siden april 23. Da hadde de bodd er et år, og jeg bodd alene her siden juli 25. Sprinkler i carport er satt opp av meg. De er malt og det samme er husets ytre, inkludert veranda. Dette ble gjort i sommeren 23/24. Det samme gjelder for vindskjermer på verandaen.

Varmepumpe ble installert av A.J. Klima Varme- og kuldeentreprenør i Harstad i desember 23.Manual og instruksjonsbok til varmepumpen er kilden for denne informasjonen.

Oppdaget i vinter en sprekk i to bord på bordkledninga. Mest sannsynligvis er det et hengerfeste på en bil, eller traktoren som brøyter her som har vært borti, uten at noen har merket det der og da. Dette ble midlertidig dekket til av meg så snart det ble oppdaget, og avtale om å fikse det er gjort. Per 16/3-26 er det ikke permanent fikset. Takstmann er gjort kjent med dette. Nåværende megler var den samme som foreldrene mine brukte i 2022.

Jeg er kjent med at en boligmappe finnes, og den kan kanskje skaffes til veie av megler? Hvor vidt den noen gang ble gjort ferdig av utbygger vet jeg faktisk ikke. Har ikke tilgang på den selv, og vet ikke hvordan jeg får det. Har ikke opplevd, eller er kjent med noen feil på boligen fra den tiden jeg har bodd her, eller den i det hele tatt har stått her.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

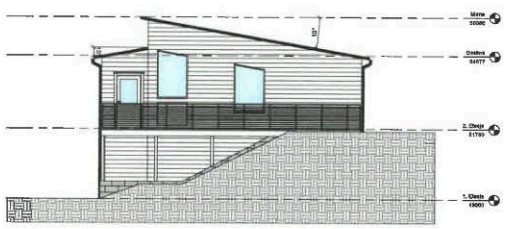
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

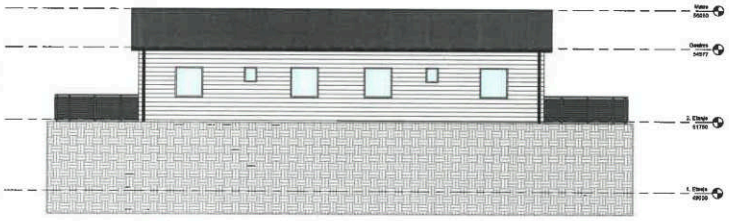
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



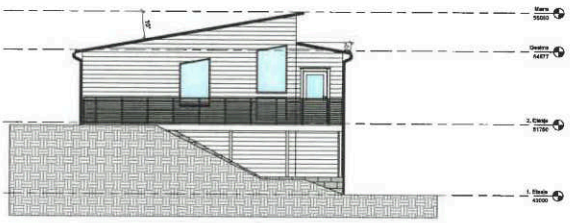
SØR - 1:50



ØST - 1:50



NORD - 1:50

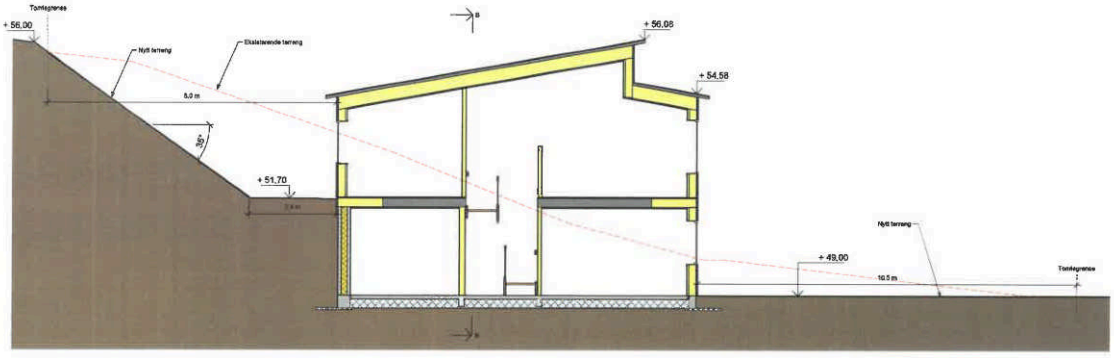


VEST - 1:50

A-411

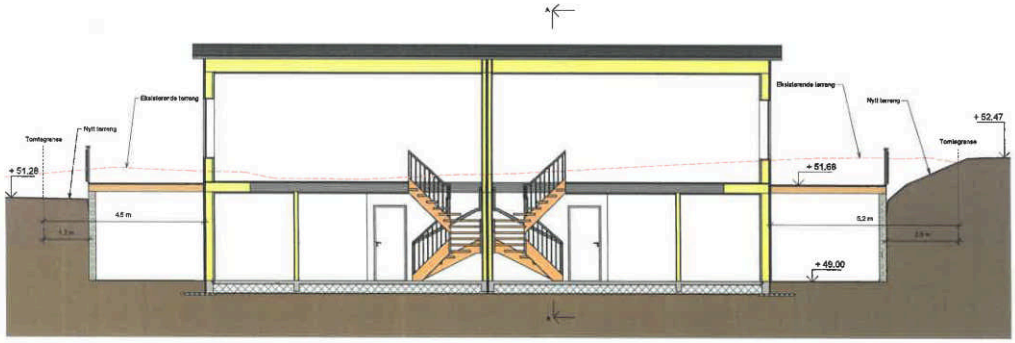
Tiltakshaver: KPM Eiendom AS	1 : 50
Tomannsbolig Fasader	
5102	A-411

47



TERRENGPROFIL A-A 1:50

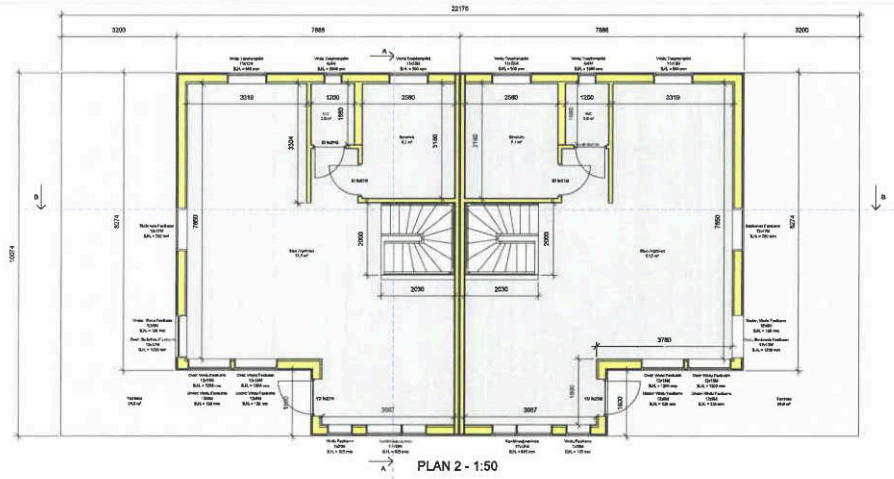
A-402-15A



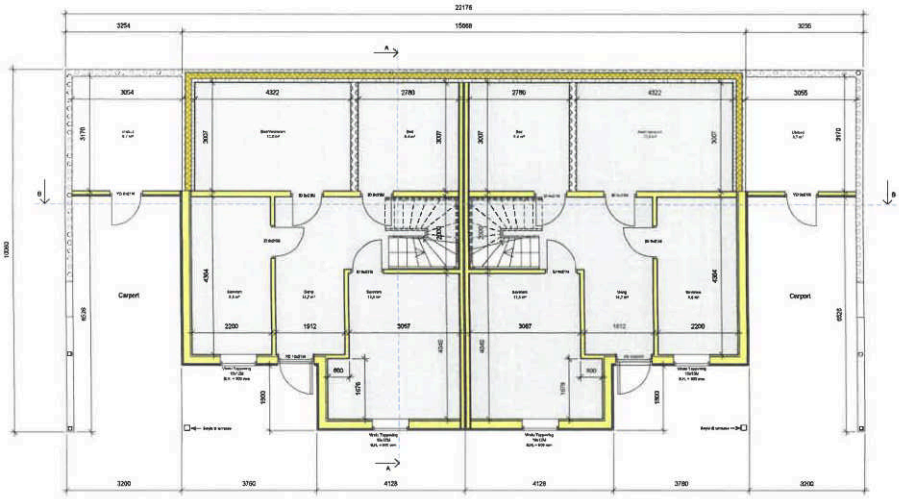
TERRENGPROFIL B-B 1:50

21.04.2021	Søknadsbehandling	SBI	RG
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegnet/utført	Godkjent

Tiltakshaver: KPM Eiendom AS	1 : 50
Tomannsbolig Terrengprofil Gamle Ridevei 15A	
5102	A-402-15A



PLAN 2 - 1:50



PLAN 1 - 1:50

A-201

21.04.2021	Søknadstegning	SB	KG

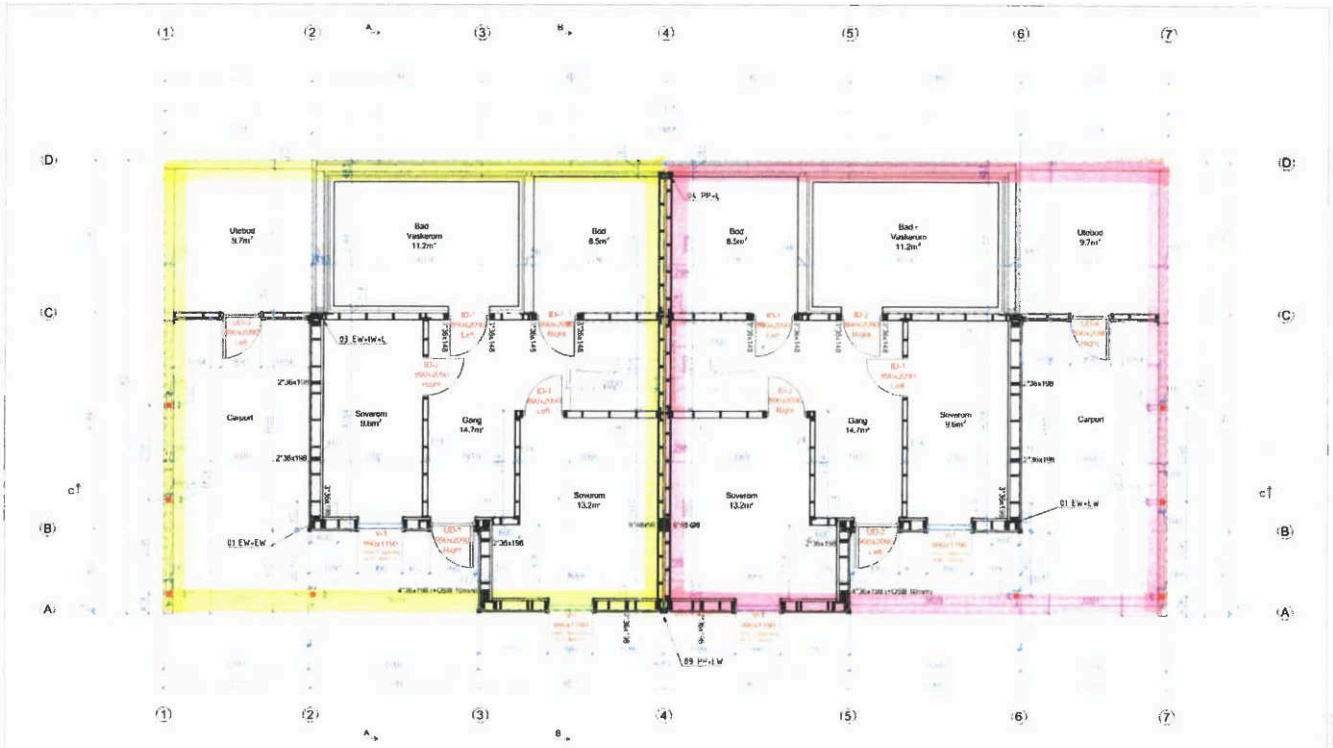
Tiltakshaver: KPM Eiendom AS

1 : 50

Tomannsbolig
Plantegninger, 1. og 2.etasje

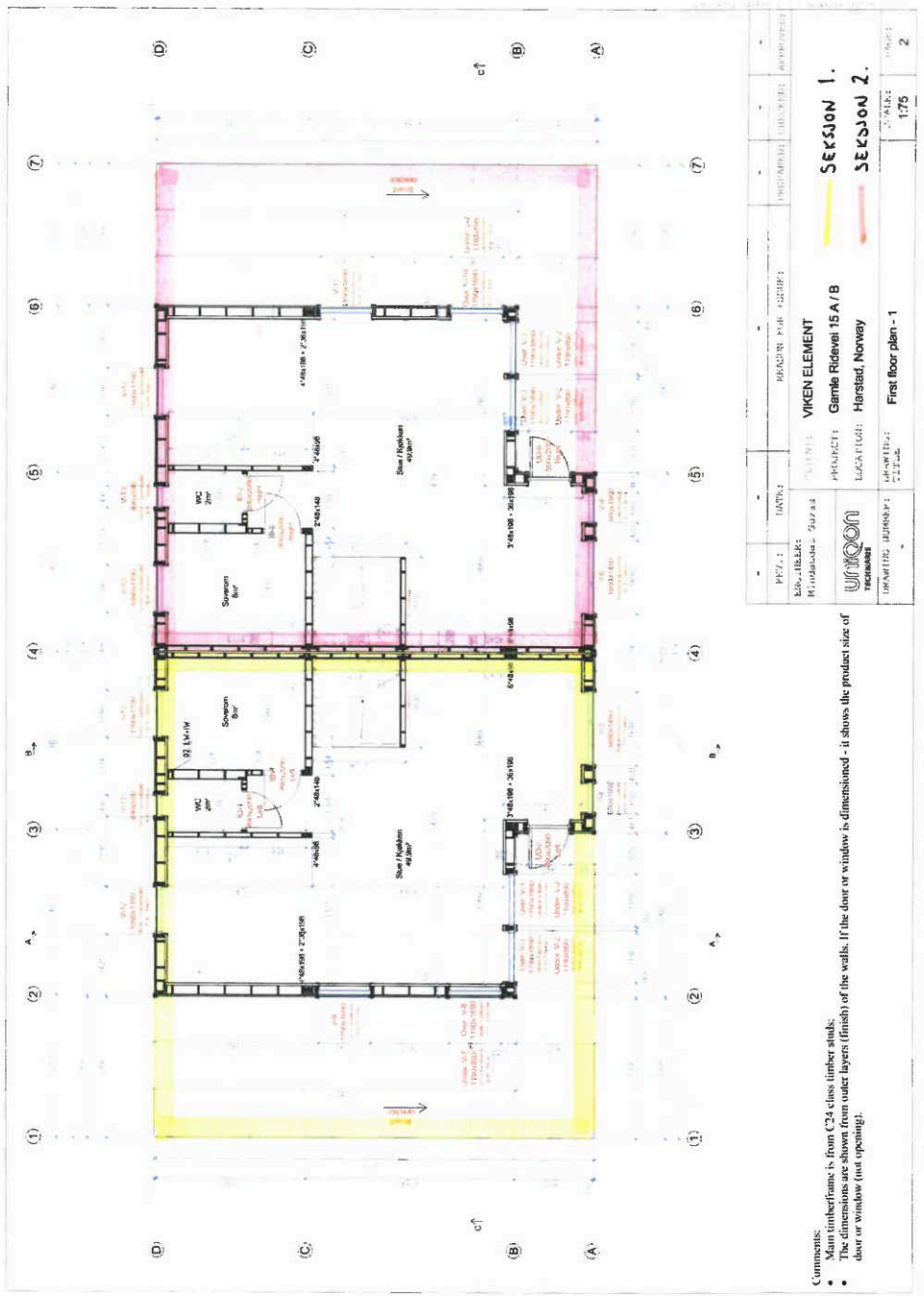
5102

A-201



Comments:
- Main timberframe is from C24 class timber studs;
- The dimensions are shown from outer layers (finish) of the walls. If the door or window is dimensioned - it shows the product size of door or window (not opening).

REV.:	DATE:	REASON FOR ISSUE:	PREPARED:
ENGINEER: Mariadalena Gazzi	CLIENT: VIKEN ELEMENT		
UNIKON TECHNIKARS	PROJECT: Gamle Ridevei 15 A / B		SEKSJON 1.
	LOCATION: Harstad, Norway		SECTION 2.
DRAWING NUMBER: -	DRAWING TITLE: Ground floor plan - 1	SCALE: 1:75	PAGE: 1



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 107, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Ridevei 15 B, gatenr 1016	**Grunnkrets:**	602	Bergseng
(fra bruksenhet)	9403 Harstad	**Valgkrets:**	21	Bergseng
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020101	Trondenes
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.03.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	700,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/77/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/77/107/0/1	0,0
			Mottaker	5503/77/107/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.03.2022	Etablert/Endret	5503/77/107	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2022	Etablert/Endret	5503/77/107/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/77/107/0/2	0,0

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 107, Seksjonsnummer 2 i 5503 HARSTAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Ridevei 15 B	Bolig	139,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	224,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	278,0	Igangset.till.:	08.07.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	278,0	Midl. brukstil.:	28.04.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300904998			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		150,0		150,0				
H02			128,0		128,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.03.2026 08:29 – Sist oppdatert 12.03.2026 08:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

GAMLE RIDEVEI 15 A/B

GNR 77 BNR 107 HARSTAD KOMMUNE

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Gamle Ridevei 15 A/B:

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

a) Sameiets navn er Gamle Ridevei 15 A/B og omfatter alle seksjoner på gnr. 77, bnr. 107 i Harstad kommune.

b) Sameiet består av 2 seksjoner med følgende eierandeler:

- Seksjon 1 – 15 A 1/2 Boligseksjon

- Seksjon 2 – 15 B 1/2 Boligseksjon

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Hver seksjon har enerett til å bruke hver sin bestemte del av fellesarealet i henhold til vedlagte situasjonskart. Hver seksjon plikter å vedlikeholde sin del av arealet den har enerett på. Sameierne er ansvarlig for utgiftene som hører til den delen av arealet de har enerett på.

e) Endring av etablert midlertidig enerett krever samtykke fra den andre seksjonseieren dersom denne direkte berøres av endringen.

f) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal og tilleggsareal med midlertidig enerett er fellesareal.

2) Årsmøte og sameiestyre

a) Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

b) Seksjon 1 har 1 stemme på årsmøtet.

Seksjon 2 har 1 stemme på årsmøtet.

c) Sameiets styre består av seksjonseierne i fellesskap.

d) Sameiets myndighet og oppgaver:

- Årsmøtet er sameiets øverste organ.

- Årsmøtet skal tre sammen dersom en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for eventuelle fellesutgifter, og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

- Der er ikke behov for styreleder.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av den andre seksjoner.

- Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, innvendig og utvendig, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameieren. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for eventuelle fellesutgifter etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

- Felles adkomstvei, gårdsplass og søppelstativ er felles ansvar å vedlikeholde.

- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

f) Om tvistemål i sameiet: Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

3) Felles avkjørsel

a) Der er anlagt en felles avkjørsel til begge seksjonene.

Harstad, 23.02.2022

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

Deres ref.:	Deres dato:	Saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:	Vår ref.:
		Tommy Jenssen	90582034	23.03.2022	2022/1170 / 77/107

KPM EIENDOM AS Postboks 5467 9496 HARSTAD

TINGLYST SEKSJONERING - GNR 77 BNR 107

Seksjoneringen gnr 77 bnr 107 er nå ferdig tinglyst 15.03.22 med dagboknr. 289043.

Tinglyst melding og søknadskjema med vedlegg mottatt i brev registrert inn 21.03.22 av Harstad kommune følger vedlagt.

Vedlagt følger også bekreftet grunnboks utskrift på gnr 77 bnr 107 seksjon nr. 1 og 2 samt bekreftet grunnboks utskrift på gnr 77 bnr 107.

Ett sett av vedtekter legges også ved. De er ikke tinglyst men et styringsdokument for seksjonssameiet.

Med hilsen

Tommy Jenssen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Vedlegg:
1 Søknad seksjonering med vedlegg
2 Tinglyst melding
3 Bekreftet grunnboks utskrift - gnr 77 bnr 107
4 Bekreftet grunnboks utskrift - gnr 77 bnr 107 snr 1
5 Bekreftet grunnboks utskrift - gnr 77 bnr 107 snr 2
6 Vedtekter
7 Matrikkelbrev gnr 77 bnr 107

Besøksadresse: Asbjørn Selsbanesgt. 9
Postadresse: c/o Postmottak, Postboks 1000 9479 Harstad
Telefon: 77 02 60 00
E-post: postmottak@harstad.kommune.no
Hjemmeside: www.harstad.kommune.no
Organisasjonsnr: 972 417 971 EHF til 9908: 972 417 971
Bankkonto: Danske bank 8109 10 69555

Løpenummer for forretning: 613620025
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921365519	KPM EIENDOM AS		Postboks 5467, 9496 HARSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5402	77	107

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5402	77	107	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
5402	77	107	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

289043
1. MAR 2022

11.03.2022 12:31

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Andel i realsameie

2021/726863-2/200 ENDRING AV REALSAMEIE
16.06.2021 21.00 DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:5402 GNR:77 BNR:60 IDEELL: 1/50

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2020/3256799-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
30.10.2020 12.02 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5402 GNR:77 BNR:49
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/289043-1/200 SEKSJONERING
15.03.2022 21.00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/2
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk Data uthentet: 16.03.2022 kl. 08.28
Oppdatert per: 16.03.2022 kl. 08.28

Kommune: 5402 HARSTAD
Gnr: 77 Bnr: 107 Snr: 1

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/726863-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
16.06.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 750 000
KPM EIENDOM AS
ORG.NR: 921 365 519
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2015/816205-2/200 ERKLÆRING/AVTALE
07.09.2015 Eiendommen feilaktig registrert som realsameie i dokumentnummer 276290/2015. Rettet iht. tingl. § 18 04.09.2015
OVERFØRT FRA: KNR:5402 GNR:77 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1145804-1/200 PANTEDOKUMENT
16.09.2021 08.16 BELØP: NOK 6 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
OVERFØRT FRA: KNR:5402 GNR:77 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/289043-1/200 SEKSJONERING
15.03.2022 21.00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 5402 HARSTAD
Gnr: 77 Bnr: 107 Snr: 2

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/726863-1/200 16.06.2021 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 750 000 KPM EIENDOM AS ORG.NR: 921 365 519 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2015/816205-2/200 07.09.2015	ERKLÆRING/AVTALE Eiendommen feilaktig registrert som realsameie i dokumentnummer 276290/2015. Rettet iht. tingl. § 18 04.09.2015 OVERFØRT FRA: KNR:5402 GNR:77 BNR:107 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/1145804-1/200 16.09.2021 08.16	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 6 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 OVERFØRT FRA: KNR:5402 GNR:77 BNR:107 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/289043-1/200 15.03.2022 21.00	SEKSJONERING OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 2 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

GAMLE RIDEVEI 15 A/B

GNR 77 BNR 107 HARSTAD KOMMUNE

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Gamle Ridevei 15 A/B:

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

a) Sameiets navn er Gamle Ridevei 15 A/B og omfatter alle seksjoner på gnr. 77, bnr. 107 i Harstad kommune.

b) Sameiet består av 2 seksjoner med følgende eierandeler:

- Seksjon 1 – 15 A 1/2 Boligseksjon

- Seksjon 2 – 15 B 1/2 Boligseksjon

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Hver seksjon har enerett til å bruke hver sin bestemte del av fellesarealet i henhold til vedlagte situasjonskart. Hver seksjon plikter å vedlikeholde sin del av arealet den har enerett på. Sameierne er ansvarlig for utgiftene som hører til den delen av arealet de har enerett på.

e) Endring av etablert midlertidig enerett krever samtykke fra den andre seksjonseieren dersom denne direkte berøres av endringen.

f) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal og tilleggsareal med midlertidig enerett er fellesareal.

2) Årsmøte og sameiestyre

a) Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

b) Seksjon 1 har 1 stemme på årsmøtet.

Seksjon 2 har 1 stemme på årsmøtet.

c) Sameiets styre består av seksjonseierne i fellesskap.

d) Sameiets myndighet og oppgaver:

- Årsmøtet er sameiets øverste organ.

- Årsmøtet skal tre sammen dersom en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for eventuelle fellesutgifter, og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

For matrikkelenhet:

Kommune: 5402 - HARSTAD
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 107

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.03.2022 kl. 11:40
Produsert av: Tommy Jenssen - 5402
Attestert av: Harstad kommune

Harstad Kommune
Areal- og Byggesakstjenesten
9479 Harstad

Tommy Jenssen

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

55

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	30.10.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 77 / 107 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	700,5 m2	
Beregna areal for 77 / 107 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	700,5 m2	
Matrikkelenheten har andel (1/50) i realsameie: 77 / 60	2 030,9 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 5402 - 77 / 107 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 5402 - 77 / 107 / 0 / 2			1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7634626	560763		700,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	11.03.2022	Tinglyst	17.03.2022	1901jet	11.03.2022
Seksjonering	22/1170				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	5402 - 77/107	
Etablert/Endret	5402 - 77/107/0/1	
Etablert/Endret	5402 - 77/107/0/2	

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.10.2020	Tinglyst	30.10.2020	1901wij	30.10.2020
Oppmålingsforretning	20/6928				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	5402 - 77/49	-700,5
Mottaker	5402 - 77/107	700,5
Berørt	5402 - 77/6	0
Berørt	5402 - 77/93	0
Berørt	5402 - 77/98	0
Berørt	5402 - 77/102	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.10.2020	Tinglyst	30.10.2020	1901wij	30.10.2020
Oppmålingsforretning	20/6928				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	5402 - 77/49	-713
Mottaker	5402 - 77/108	713
Berørt	5402 - 77/6	0
Berørt	5402 - 77/68	0
Berørt	5402 - 77/93	0
Berørt	5402 - 77/107	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Gamle Ridevei	1016	15A			Grunnkrets	0602	BERGSENG	Nei
						Stemmekrets:	21	Bergseng	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	11020101	Trondenes	
				7634624	560764	Postnr.område:	9403	HARSTAD	
						Tettsted:	8003	Harstad	

56

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Gamle Ridevei	1016	15B			Grunnkrets	0602	BERGSENG	Nei
						Stemmekrets:	21	Bergseng	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	11020101	Trondenes	
				7634628	560772	Postnr.område:	9403	HARSTAD	
						Tettsted:	8003	Harstad	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 904 998
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7634627 Øst: 560769
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	224	Ant. boliger:	2
Bruksareal bolig:	278	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	278	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 08.07.2021
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

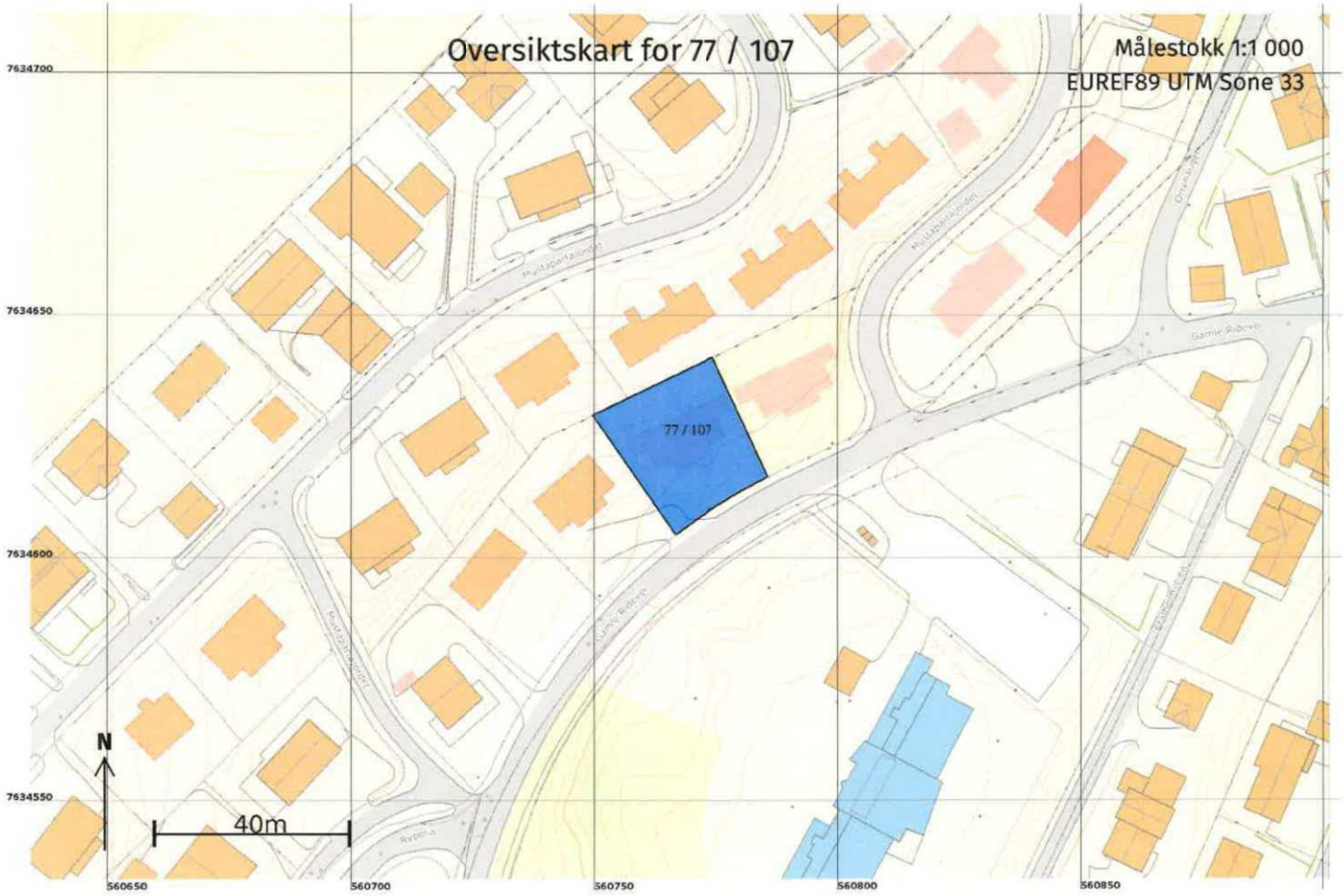
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	128	0	128	0	0	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0	0	0

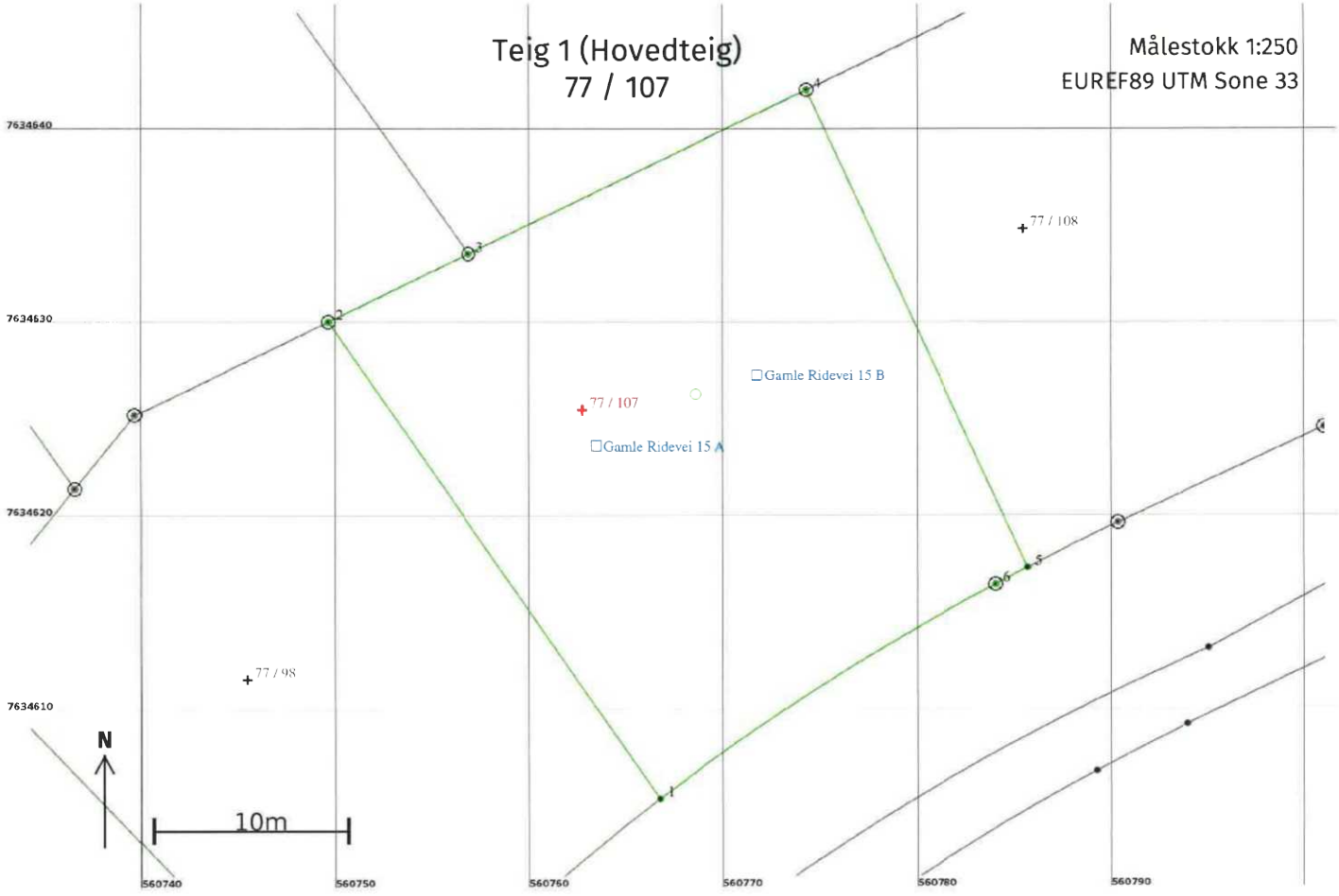
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1016 Gamle Ridevei 15 A	H0101	Bolig	139	4	Kjøkken	1	2	77/107/0/1
1016 Gamle Ridevei 15 B	H0101	Bolig	139	4	Kjøkken	1	2	77/107/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	921365519	KPM EIENDOM AS		Postboks 5467 9496 HARSTAD


Oversiktskart for 77 / 107
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
77 / 107
N
40m
7634700
7634650
7634600
7634550
560650
560700
560750
560800
560850


Teig 1 (Hovedteig)
77 / 107
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
77 / 108
77 / 107
Gamle Ridevei 15 B
Gamle Ridevei 15 A
77 / 98
N
10m
7634640
7634630
7634620
7634610
560740
560750
560760
560770
560780
560790

Areal og koordinater

Areal: 700,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7634626 **Øst:** 560763

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7634605,60	560766,72	29,96	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7634630,22	560749,65	Jord 8,03	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7634633,75	560756,86	Jord 19,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7634642,23	560774,28	Jord 27,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7634617,53	560785,67	1,86	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-124,00
6	7634616,66	560784,03	Jord 20,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-124,00

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Gamle Ridevei 15 A	77/107		

Tiltakshaver:
KPM Eiendom AS
Org. Nr. 921365519
Stalheimveien 2
9403 Harstad

Ansvarlig søker:
Conturo AS
Kornmagasingata 1
3160 Stokke

Tillatelsen gjelder: **Hele bygget.** **Følgende del av bygget:**
Det gis, i medhold av pbl. § 21-10, midlertidig brukstillatelse for: X

Spesifikasjon:
Tiltakets/byggets art: To-mannsbolig vertikaldelt
Saksnummer: 2021/3502/SB
Dato vedtak: 08.07.2021
Delegert sak: 21/512

Merknader:
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført: Må fullføres innen:
Gjenstående arbeider er montering av kjøkken, montering av trapp, flisearbeid og tilfylling rundt mur. Oppdatert gjennomføringsplan vil bli sendt inn ved anmodning om ferdigattest, som planlegges søkt om noen uker. Mai 2022

Saksbehandler: Christian Nilssen

Sted: **Dato:**
Harstad 28.04.2022

Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kopi:

ambita

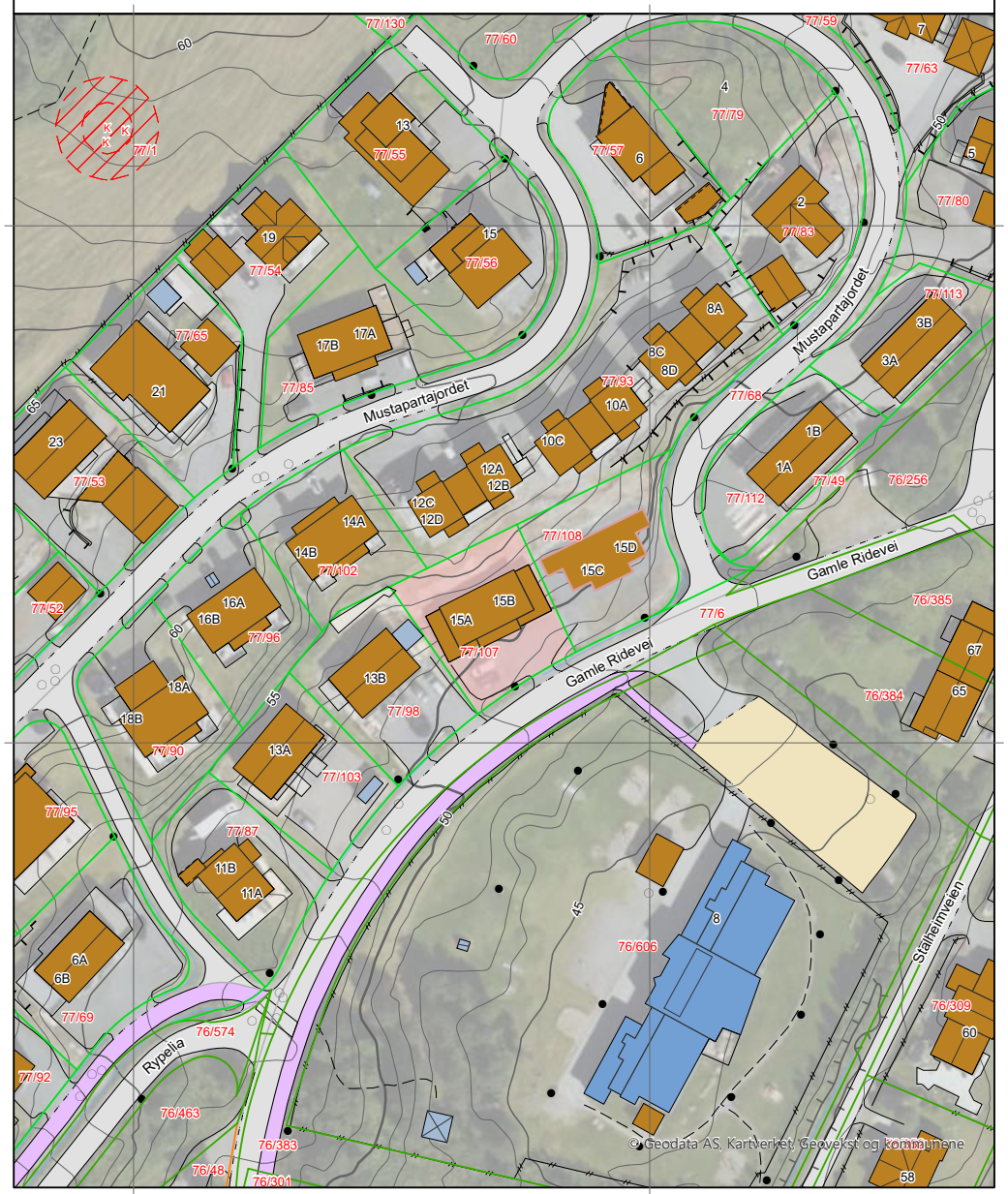
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/77/107/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

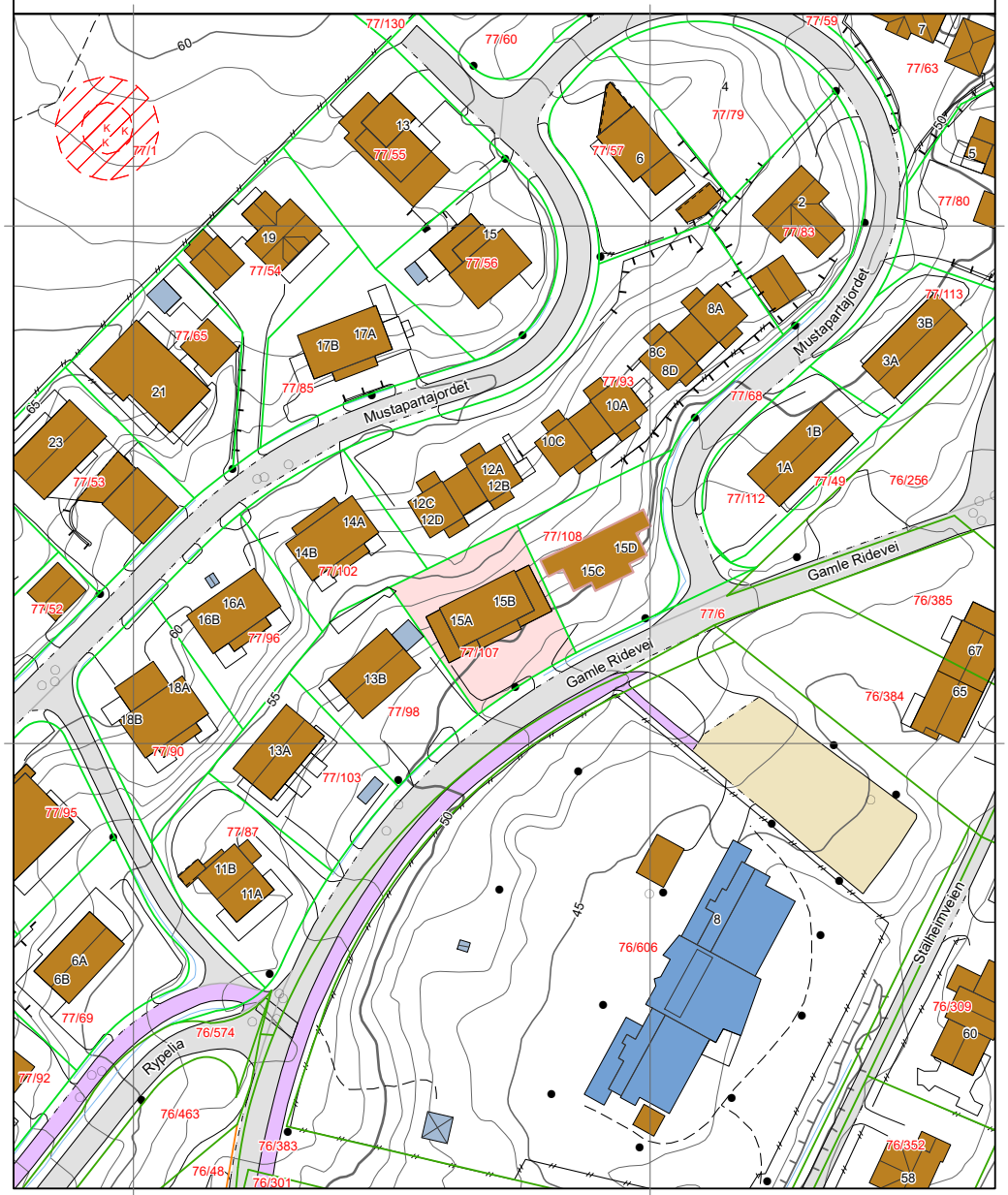
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/77/107/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

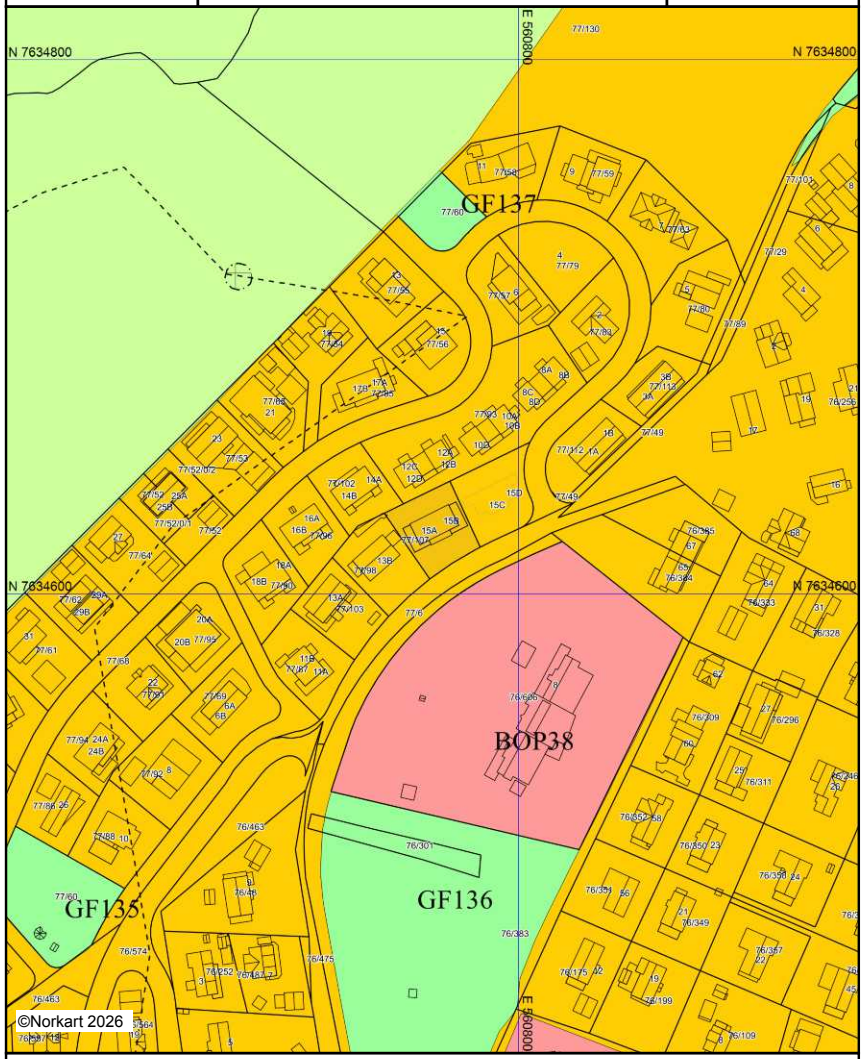
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 77/107/0/2
Adresse: Gamle Ridevei 15B
Utskriftsdato: 12.03.2026
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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense

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

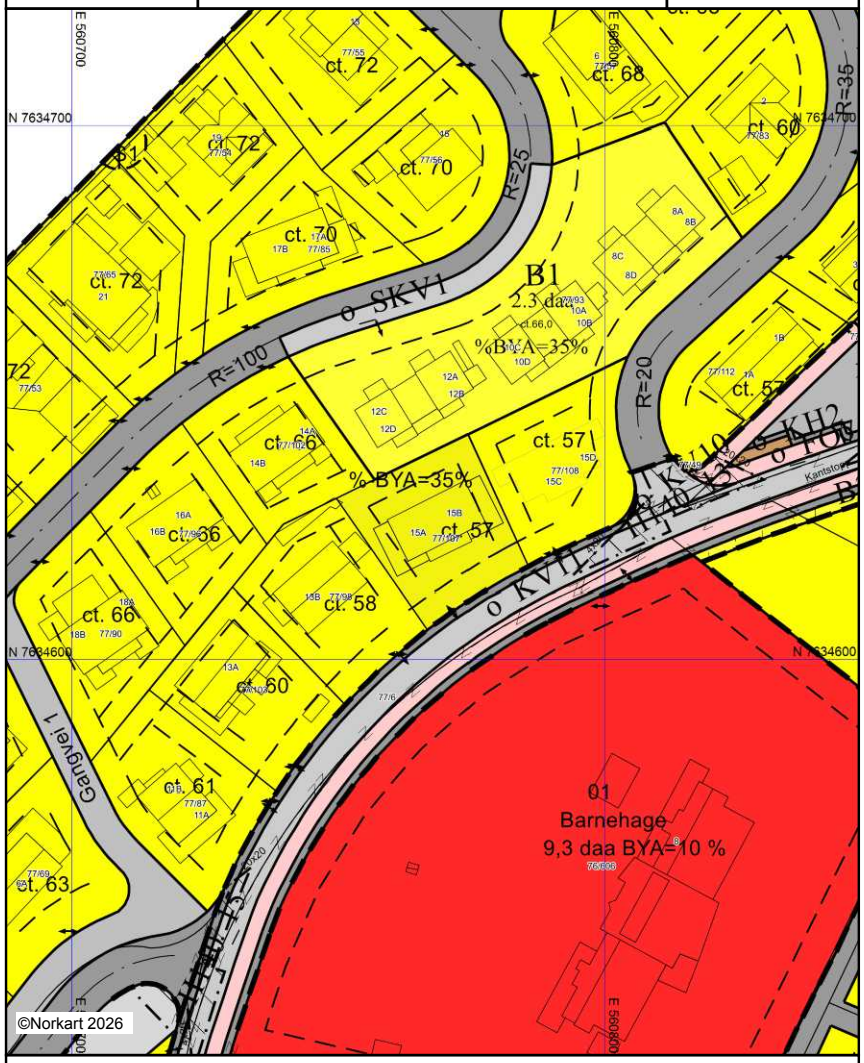
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/107/0/2
Adresse: Gamle Ridevei 15B
Utskriftsdato: 12.03.2026
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.

Tegnforklaring



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Reguleringsplan for Mustapartajordet, Berg
Plannr: 481
Vedtatt: 17.12.09

---

1. Byggeområder for boliger
a) Største tillatte utnyttelsesgrad for den enkelte tomt innen planområdet er %BYA=35%
b) Bygningenes høyde (overkant tak) skal ikke overstige kotehøyde som er påført plankartet.
c) Videre skal ingen bygninger i planområdet ha møne eller gesimshøyde som overstiger pbl § 70 pkt 1.

d) Takvinkel
Bygninger kan ha flatt tak og tillatt takvinkel ikke over 37 grader

e) Parkering
For alle tomtene i planområdet kreves 2 biloppstillings- /garasjeplasser for tomter som bygges med 1 boenhet og 3 plasser for tomter som bygges med 1 utleieenhet i tillegg.

f) Garasjeplassering
Garasjeplassering (dobbelgarasje dersom ikke annet behov begrunnes) skal fremgå av søknad om byggetillatelse på de enkelte tomtene og skal godkjennes samtidig med godkjenning av byggesaken.
Frittstående garasje som plasseres parallelt med vegkant kan bygges innenfor byggelinjen og i en avstand min. 2 meter fra regulert veikant mot avgitt erklæring ” Eventuelle skader eller ulemper som følge av brøyting eller annet vegvedlikehold er kommunen uvedkommende”.

2. Fellesområder
a) Felles lekeplasser, signaturen FL 1-FL2, er felles for samtlige boligtomter i planområdet.

Generelt:
Ved utbygging av feltet må det tas hensyn til lovens krav om universell utforming

GAMLE RIDEVEI 15B

Nabolaget Bergseng/Bergsvågen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mustapartajordet	Linje 18	1 min 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		47 min

SKOLER

Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	7 min 3.1 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	8 min 3.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	14 min 7.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

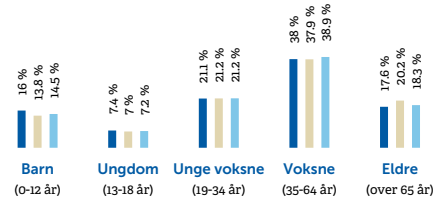
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bergseng/Bergsvågen	1 780	871
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager avd Froskedam... 57 barn	3 min 0.3 km
Nordhusan barnehager avd Bergseng (1-... 25 barn	4 min 0.4 km
Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ... 44 barn	6 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Joker Bergseng Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Rema 1000 Bergseng PostNord	9 min 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

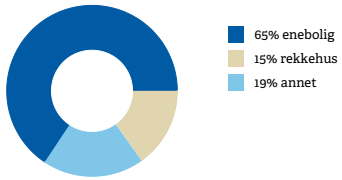
GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Bergseng skole Ballspill, fotball	14 min 1.2 km
Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	5 min 2.5 km
Feel24 Sama	5 min
Feel24 Grottebadet	7 min

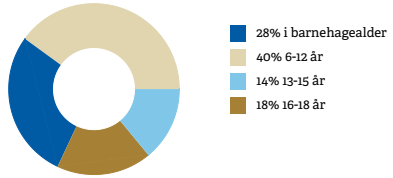
BOLIGMASSE



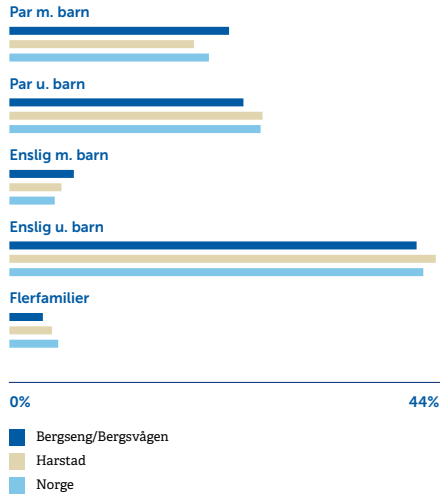
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	7 min
Vitusapotek Harstad	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

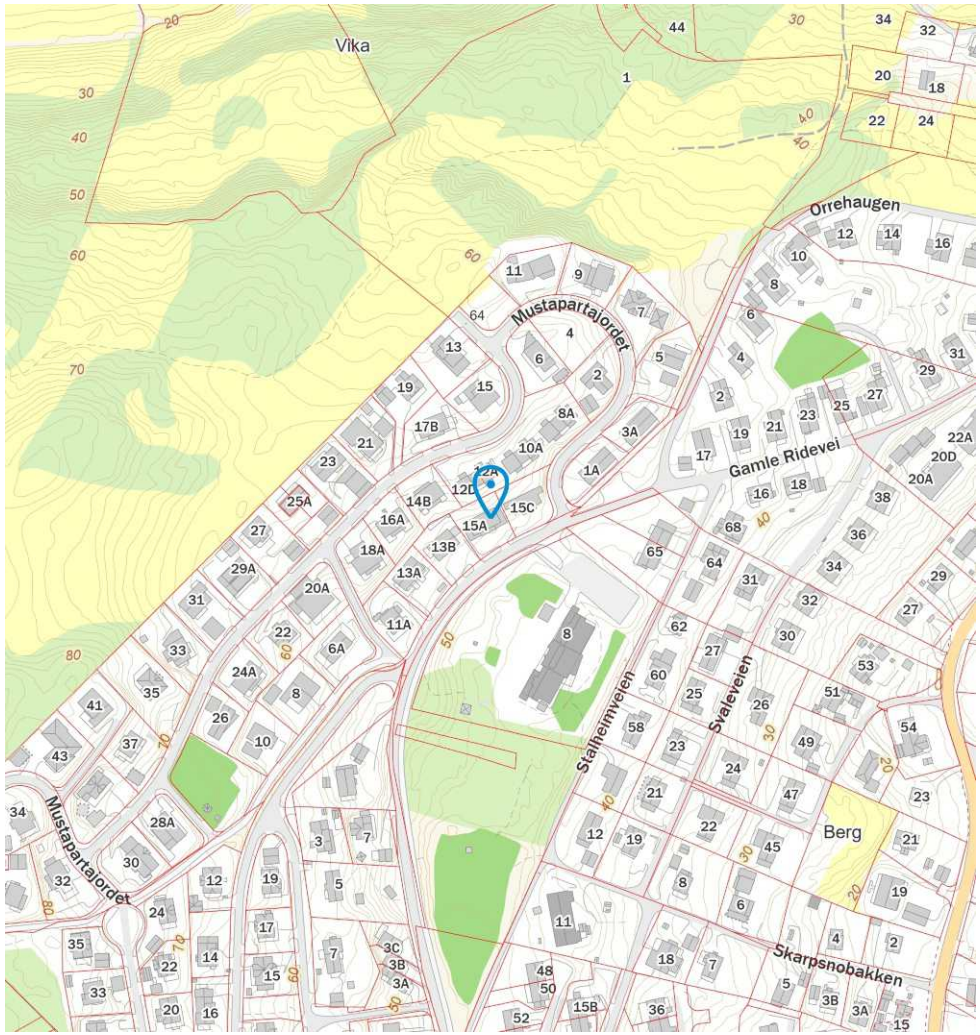


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260070 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Gamle Ridevei 15B, 9403 Harstad.
Gnr. 77, Bnr. 107, Snr. 2, Harstad kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no