

Velkommen til

Trondenesveien 91, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trondenesveien 91
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 000,-

BRA/BRA-i	116 / 109 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1964

Energimerke 

Eiendomsmegler1 v/megler Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Trondenesveien 91 - en selveier på totalt ca 116 kvm med 3 soverom på attraktive Trondenes.

Stor selveierleilighet med fin planløsning og god standard. Her får du mye areal for pengene, og du kan flytte rett inn.
Her får du entré med skyvedørsgarderobe, 3 stk soverom, vaskerom, romslig bad, stue, spisestue, kjøkken, balkong med utsikt og sol, samt bod på 7 kvm i underetasjen.
Biloppstillingsplass på sameiets felles tomt.

Eiendommen er pent plassert på Trondenes. Her bor du i vakre omgivelser med fin utsikt mot byen og med gode solforhold på eiendommen. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og alle service- og kulturtilbud i sentrumsområdet.
Det er fine turområder i umiddelbar nærhet, som Stien langs sjøen, Hagavannet, Laugen og gapahuk.
Fra Hagebyveien er det gode bussforbindelser til sentrumskjernen.
Velkommen til påmeldingsvisning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Trondenesveien 91, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 63, Bnr. 139, Snr. 2, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 368 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-

Sum omkostninger kr 58 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:HELP
Boligkjøperforsikring kr 9 900,- I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år
.Egenandel på kr 4 000,-

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 25 884,- 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Det betales inn 1000 kr pr. måned til felles konto. Innbetalingene dekker kun felles husforsikring.
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Beløpet er opplyst av selger, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Areal
BRA - i: 109 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 25 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Biloppstillingsplass på felles tomt i følge selger. Det er intern muntlig avtale mellom seksjonseierne om hvor man skal parkere. Men det er ikke info om parkering i seksjoneringsbegjæring.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.
Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
1178/3306

Sameiets eiendom
Gnr. 63, Bnr. 139, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 905 m².
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er felles for sameiet og har generell opparbeidelse med terrasser, støttemur og noe grøntarealer.
Begrenset besiktigelse på befaringen p.g.a snødekke.
Gårdsplass/parkering på eiendommen har grusdekke. Det er ikke anviste parkeringsplasser på tomten

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann- og avløpsrør er i.h.t tidligere salgstakst etablert nytt ved årstall 2014.

Byggeår
1964 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:

1. etasje:
BRA-i 109 m² : Vindfang, gang, 3 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.
BRA-e 7 m²: Bod i underetasjen

Balkong og terrasse til venstre i utvendig trappeoppgang, tilhører denne leiligheten iflg. seksjoneringstegninger.

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

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Lovlighet
Seksjonert leilighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I følge tegninger fra 2001 er det en trapp til underetasje fra yttergang i leiligheten, denne er senere gjenbygget og avviker med dette fra tegningene.
Men underetasje består i dag av en leilighet som det ble gitt ferdigattest på av Harstad Kommune i 2010.

Standard
Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt og det er normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Leiligheten ble ombygd, og det ble etablert nytt tilbygg i front i 2002.
I 2010 ble bygningen oppdelt i 3 eierseksjoner

Kjøkken:
Koselig kjøkken med med oppmalte overflater.
Innredning har profilerte fronter, nyere benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er den senere tid satt inn skapdører i kjøkkendelen som vender mot stue.
Delvis fliser og stålplate over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert keramisk topp og stekeovn.
Ventilator med avtrekk via yttervegg.

Bad:
Bad i tilstøtende rom ved siden av vaskerom.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet er anslagsvis ca 25 år gammelt med ukjent dokumentasjon på utførelsen.
Overflate vegg: Keramiske fliser, delvis baderomsplater ved brannmur/pipe.

Overflate himling: Malte himlingsplater
Vaskerom ved siden av bad.
Rommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel med benkeplate, gulvmontert toalett og servant.
Våtrommet er av eldre årstall med ukjent dokumentasjon.
Overflate vegg: Tapet og malte trefiberplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser uten varme i gulv.

Innvendige overflater:
Overflate gulv: Laminat
Overflate vegger: Malte strie, malt panel/MDF
Overflate himling: Malte himlingsplater og malt panel.
Overflater er tilsynelatende med ulik alder.
Det er utført noe maling/oppussing den senere tid.

Teglpipe fra byggeår.
Det er ikke etablert ildsted i leiligheten.

Boligen har malte tredører innvendig av noe eldre årstall.

Vannledninger:
Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i felles bod i underetasje.

Avløpsrør:
Avløpsrør som ble observert er av nyere plast, samt eldre soilrør (støpejern).

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Varmtvannstank:
VV-bereder plassert i felles bod i underetasje.
Bereder er fra 2014 og har et volum på 198 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap av eldre dato, hovedsakelig med skrusikringer.
Det er tilsynelatende skiftet noe ledningsnett i leiligheten en del år tilbake.
Det er ca 7 fordelingskurser i skapet.

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

TG2 – Utvendig:

Taktekking:
Bygningen ble tidligere befart av takstmannen i 2023.
Det ble ved denne anledningen registrert noe rustmerker på tak på oversiden.
Det er ikke kjent om det er utført vedlikehold i forhold til dette senere. Normalt er dette ansvar som påligger hele sameiet

Nedløp og beslag:
Det er fra bakkenivå registrert indikasjon på en nedbøyning i takrenne på nedsiden.

Veggkonstruksjon:
Det er påvist enkelte områder med lite eller mangelfull lufttilførsel bak kledningen ved grunnmur.
Vindskier på det tilbygde taket har misfarving/avflassing.

Vinduer:
Det er registrert enkelte vindu med værslitte karmer.
Noen vindu har treghet i åpne/lukkemekanismer

Dører:
Dørene har noe slitte overflater utvendig.
Det er fuktsvelling utvendig i brystningspanelet på balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Det var ikke mulig å lokalisere hvordan lufting av takkonstruksjon under gulvet er utført.
Rekkverket er målt til 78 cm. Dagens krav er 100 cm.

Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.
Det er ikke tilfredsstillende fuktsikring av grunnmur utvendig
(Eternitplater er observert). Dette er sameiets sitt ansvar.

Grunnmur og fundamenter:
Det er påvist enkelte riss/sprekker på utside av grunnmur.

TG2 – Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er påvist noen lokale svanker/skjevheter i gulv.
Det er ikke målt større nivåavvik over lengre måleavstander

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

Innvendige dører:
Det er påvist noen dører som tar mot karm eller terskel.

Vaskerom - Overflater vegger og himling:
Materiale på vegger er uegnet og tilfredsstiller ikke krav til tetthet i våtrom.
Det er ikke våtromsutførelse i overgang gulv/vegg.

Vaskerom -Overflater gulv:
Det er påvist litt fall mot sluk, målt til ca. 1 cm fra dørterskel.
Dette er for svakt sammenlignet med dagens forskrifter.
Manglende våtromsutførelse med sokkelflis i overgang gulv/vegg

Vaskerom - Ventilasjon:
Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Bad - Overflater vegger og himling:
Overgang mellom veggfliser lagt i 2013 og fliser som er eldre, har estetiske forskjeller og fremstår noe ufagmessig utført.
Det stilles også spørsmål ved hvordan løsning med membran er utført mot gammel del bak flisene.
Det er ikke pen utførelse av fliser ved gjennomføringer i vegg bak badekar

Bad - Overflater gulv:
Gulv har ikke fall mot begge sluk og er tilnærmet flatt.
Dette medfører risiko for at det kan oppstå vannskader utenfor våtrommet ved eventuell lekkasje.
Det er opplyst fra tidligere eier at det ikke er varme fra varmekabler alle steder på gulvet.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist membran i sluk under badekar.
Utførelse under klemring ikke mulig å kontrollere.
Løsning med membran bak nyere veggfliser ved badekar mot gammel del er ukjent.
Lokal utbedring der membranen skjøtes mot eldre membran er i utgangspunktet ikke anbefalt, og kan kun gjøres under spesielle forutsetninger.
Det er også usikre gjennomføringer i gulv bak badekar.

Membranen/tettesjiktet er videre vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad - Ventilasjon:
Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Avløpsrør:
Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år.
Deler av sluk/avløpsrør har passert den anbefalte brukstiden.

Varmtvannstank:
Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Elektrisk anlegg:
Takstmannens vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er indikasjon på at vifte på vaskerommet ikke er montert av elektriker.
Kursliste i sikringsskap fremstår uoversiktlig og bør oppdateres.
Det er anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert ELinstallatør.

TG3 – Innvendig:

Pipe og ildsted:
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er registrert membran i sluket, men det mangler klemring. Det er påvist en del rust i sluken.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt.13:
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aurora Klima
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Opprinnelig takkonstruksjon har saltak med ukjent oppbygning. Mot nedsiden ble det etablert et tilbygg ved ombyggingen. Dette ligger rett over den takserte leiligheten og har pulttak med tresperrer (innebygd konstruksjon).
Taktekke består av metallplater.
Dette er sannsynlig at dette er etablert ved ombyggingen i
2001/2002.

Takrenner og nedløp av stål.
Det er registrert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk med ukjent grad av isolering.
Liggende og stående kledning utvendig.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med både to- og tre lags glass.
Vindu er i all hovedsak fra perioden 1984-1985. Enkeltvindu fra 1997. Eldre vindu på vaskerom med koblet glass.

Dører:
Balkongdør med glass fra 1985.
Eldre malt ytterdør ved hovedinngang, denne er det montert ny elektronisk lås på.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Lydisolasjon og egenskaper vedrørende branncelleinndeling er ikke kjent.

Balkonger/terrasser:
Leiligheten har balkong vendt mot sør/øst.
Konstruksjonen ligger over oppvarmet rom (leilighet på undersiden).
Gulv har impregnerte terrassebord med ukjent type tekking og utførelse på undersiden.
Rekkverk av tre med stående, malte, profilerte bord.
Ved hovedinngang til leiligheten er det en terrasse med overbygd tak.

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

Beliggenhet
Eiendommen er pent plassert på Trondenes. Her bor du i vakre omgivelser med fin utsikt mot byen og med gode solforhold på eiendommen. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og alle service- og kulturtilbud i sentrumsområdet. Fine turområder i umiddelbar nærhet, som stien langs sjøen, Hagavannet, Laugen og gapahuk. Fra Hagebyveien er det gode bussforbindelser til sentrumskjernen.

Avstander:
-Hagebyen barnehage 500 m
-Hagebyen skole 400 m
-Coop Extra Sama 1.4 km
-Harstad sentrum 2.7 km

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

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

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19 mars 1964, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ombygging/tilbygg:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 03.04.2009.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen av kjelleretasjen

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Boligen har varmepumpe luft/luft, opplyst montert av Aurora Klima i 2024.

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
Oransje - F

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i leiligheten.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 001.
Reguleringsbestemmelser for Sama-Trondenes, del 1 og 2, datert 26.05.1999.

Eiendommen grenser til en ubebygd tomt i bakkant av boligen. Tomten er regulert til boligbebyggelse, og selger informerer om at tomten skal bebygges.

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 602 207,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 408 827,-.

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
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 eindommen. 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
Abraham Gebrezgabiher og Rahel Misghina

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 282320
Dato: 20.04.2010
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1178 / 3306

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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst & Bygg den 28-02-2025.

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 28.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.02.2025
Energiattest, datert 26.02.2025
Seksjonering datert 20.04.2010
Godkjente byggetegninger ombygging, datert 03.04.2009
Matrikkelrapport, datert 14.02.2025
Grunnkart, datert 14.02.2025
Reguleringsplan, datert 26.05.1999.
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
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
E-post: bente.n.larsen@em1nn.no

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



























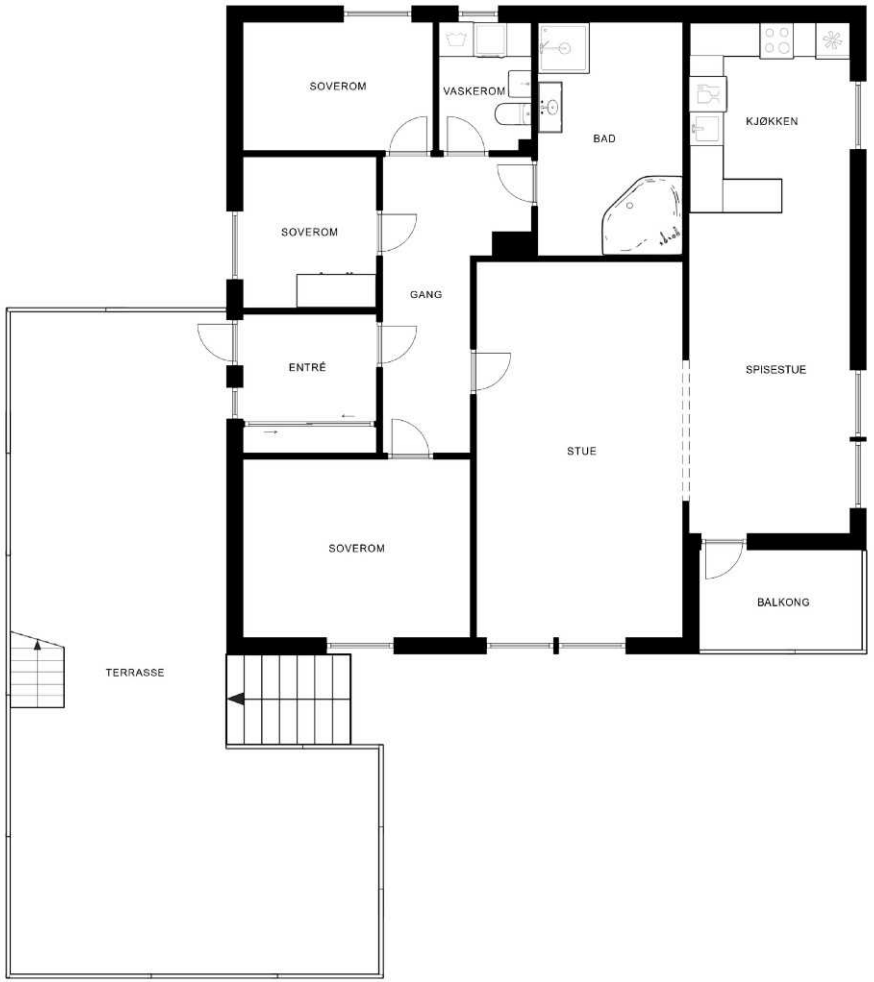








Plantegning



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.

TRONDENESVEIEN 91

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**
Revsbakken Linje 240, 275, 280, 290	**0 km**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 363 elever, 23 klasser	**24 min** 1.7 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	**6 min** 3.1 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 273 elever, 20 klasser	**6 min** 0.4 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**6 min** 2.9 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**10 min** 6.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

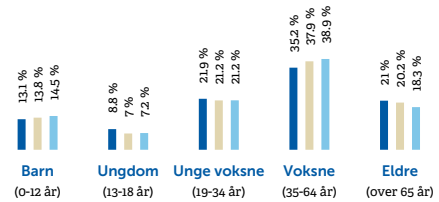
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trondenes/Hagan	1 213	625
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1... 42 barn	**5 min** 0.4 km
Trondenes kulturbarnehage (1-5 år) 14 barn	**7 min** 0.5 km
Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 .. 42 barn	**26 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama PostNord	**19 min** 1.4 km
Bunnpris Havnegata Post i butikk, søndagsåpent	**28 min** 2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

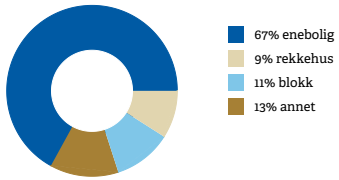
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Kraftløkka Fotball	**3 min** 0.2 km
Hagebyen ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Feel24 Sama	**19 min**
Feel24 Grottebadet	**5 min**

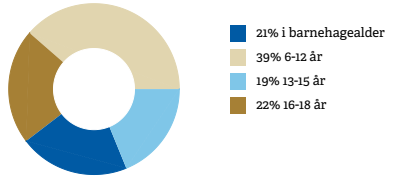
BOLIGMASSE



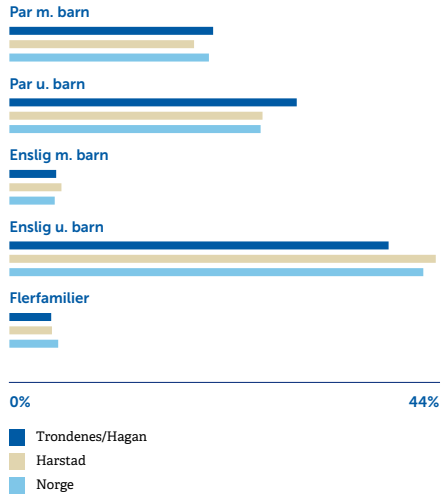
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	**5 min**
Vitusapotek Harstad	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



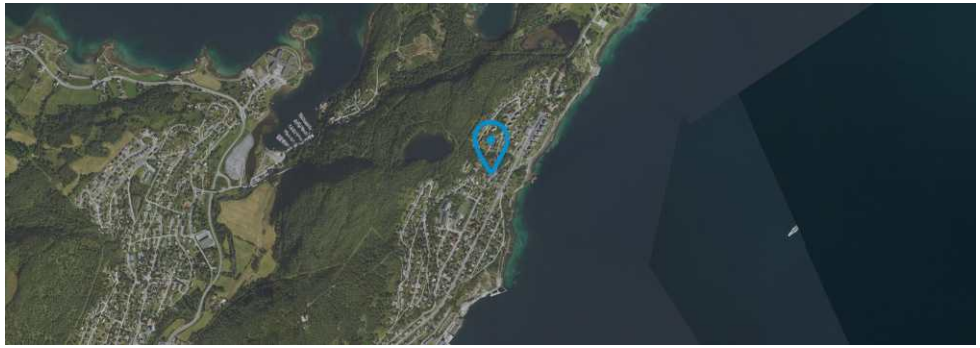
FAMILIESAMMENSETNING

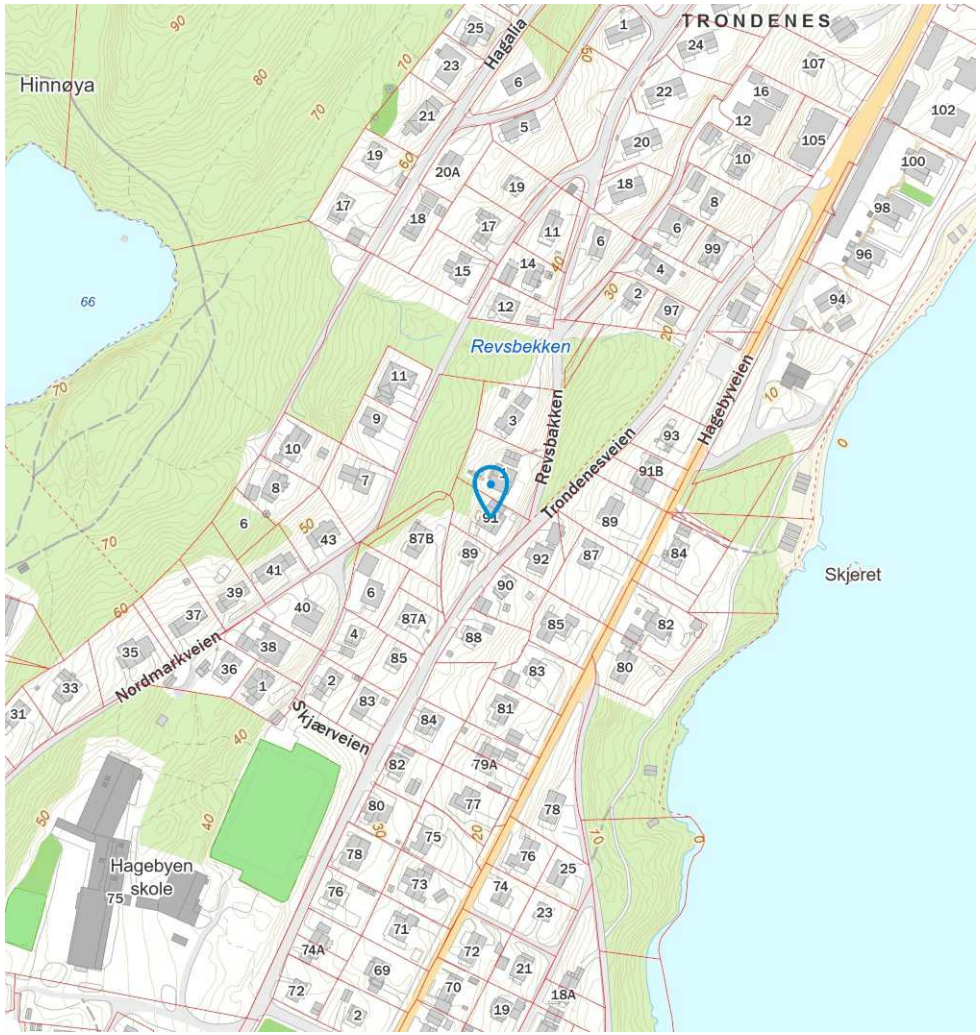


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Seksjonert leilighet
Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 63, bnr. 139, snr. 2

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1429 **Referansenummer:** NV5276

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

Jakobsen TAKST & BYGG

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

Jakobsen Takst & Bygg

Daglig leder Robert Jakobsen er byggmester og sertifisert takstingeniør i Norsk Takst, godkjent etter de betingelser og kompetansekrav som stilles for medlemskapet.
Jakobsen Takst & Bygg utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, samt nærkommuner.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Sertifikater:
– Bolig verdi
– Bolig tilstand
– Skade
– Skjønn



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
robert@jtob.no
928 42 296

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig takkonstruksjon har saltak med ukjent oppbygning.
Mot nedsiden ble det etablert et tilbygg ved ombyggingen.
Dette ligger rett over den takserte leiligheten og har pulttak med tresperrer (innebygd konstruksjon).
Taktekke består av metallplater.
Dette er sannsynlig at dette er etablert ved ombyggingen i 2001/2002.

Takrenner og nedløp av stål.
Det er registrert snøfangere på taket.

Yttervegger har bindingsverk med ukjent grad av isolering.
Liggende og stående kledning utvendig.

Boligen har trekarmvindu med både to- og tre lags glass.
Vindu er i all hovedsak fra perioden 1984-1985. Enkeltvindu fra 1997.
Eldre vindu på vaskerom med koblet glass.

Balkongdør med glass fra 1985.
Eldre malt ytterdør ved hovedinngang, denne er det montert ny elektronisk lås på.

Leiligheten har balkong vendt mot sør/øst.
Konstruksjonen ligger over oppvarmet rom (leilighet på undersiden).
Gulv har impregnerte terrassebord med ukjent type tekking og utførelse på undersiden.
Rekkverk av tre med stående, malte, profilerte bord.

Ved hovedinngang til leiligheten er det en terrasse med overbygd tak.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv: Laminat
Overflate vegger: Malte strie, malt panel/MDF
Overflate himling: Malte himlingsplater og malt panel.
Overflater er tilsynelatende med ulik alder.
Det er utført noe maling/oppussing den senere tid.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Lydisolasjon og egenskaper vedrørende branncelleinndeling er ikke kjent.

Teglpipe fra byggeår.
Det er ikke etablert ildsted i leiligheten.

Boligen har malte tredører innvendig av noe eldre årstall.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom ved siden av bad.
Våtrommet er av eldre årstall med ukjent dokumentasjon.
Overflate vegg: Tapet og malte trefiberplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser uten varme i gulv.
Rommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel med benkeplate, gulvmontert toalett og servant.

Bad i tilstøtende rom ved siden av vaskerom.
Våtrommet er anslagsvis ca 25 år gammelt med ukjent dokumentasjon på utførelsen.
Overflate vegg: Keramiske fliser, delvis baderomsplater ved brannmur/pipe.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett, badekar.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken med med oppmalte overflater.
Innredning har profilerte fronter, nyere benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er den senere tid satt inn skapdører i kjøkkendelen som vender mot stue.
Delvis fliser og stålplate over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert keramisk topp og stekeovn.
Ventilator med avtrekk via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i felles bod i underetasje.
Avløpsrør som ble observert er av nyere plast, samt eldre soilrør (støpejern).

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Boligen har varmepumpe luft/luft, opplyst montert av Aurora Klima i 2024.

VV-bereder plassert i felles bod i underetasje.
Bereder er fra 2014 og har et volum på 198 liter.

Sikringsskap av eldre dato, hovedsakelig med skrusikringer.
Det er tilsynelatende skiftet noe ledningsnett i leiligheten en del år tilbake.
Det er ca 7 fordelingskurser i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.

Grunnmur/fundamenter av betong

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er i.h.t tidligere salgstakst etablert nytt ved årstall 2014.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

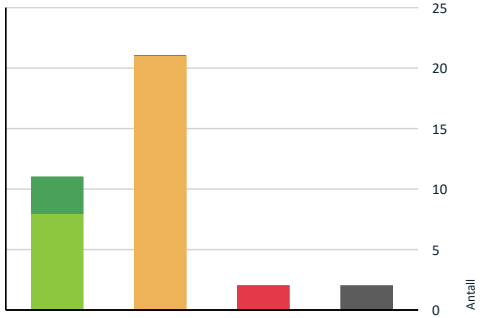
Seksjonert leilighet

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

I følge tegninger fra 2001 er det en trapp til underetasje fra leiligheten, denne er senere gjenbygget og avviker med dette fra tegningene.
Underetasje består i dag av en leilighet som det ble gitt ferdigattest på av Harstad Kommune i 2010.

Sammendrag av boligens tilstand

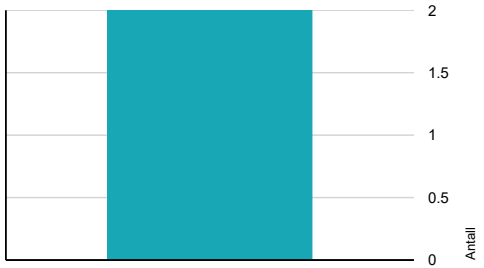
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er iflg. tegninger ombygd i 2001/2002.
Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt. Det er ikke foretatt utskiftinger av større omfang de senere år.
På befaringen er det også påvist noen bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand i rapporten.

Tilbygg / modernisering		
2002	Ombygging	Leiligheten ble ombygd og det ble etablert nytt tilbygg i front (Kilde: Byggemeldte tegninger)
2010	Seksjonering	Bygningen ble oppdelt i 3 eierseksjoner (Kilde: Grunnboksutskrift)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke består av metallplater.
Dette er sannsynlig at dette er etablert ved ombyggingen i 2001/2002.
Taket var snødekt og kunne ikke undersøkes på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen ble tidligere befart av undertegnede i 2023.
Det ble ved denne anledningen registrert noe rustmerker på tak på oversiden.
Det er ikke kjent om det er utført vedlikehold i forhold til dette senere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av taktekket med hensyn til evt. vedlikehold når dette er snøfritt.
Normalt er dette ansvar som påligger hele sameiet.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Det er registrert snøfangere på taket.
Øvrige beslag oppe på taket er ikke undersøkt.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fra bakkenivå registrert indikasjon på en nedbøyning i takrenne på nedsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.
Behov for lokale utbedringer av takrenner kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverk med ukjent grad av isolering.
Liggende og stående kledning utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte områder med lite eller mangelfull lufttilførsel bak kledningen ved grunnmur.
Vindskier på det tilbygde taket har misfarving/avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lufting av kledningen bør vurderes utbedret.
Vindskier på tilbygg anbefales nærmere undersøkt.
Noe vedlikehold med enkeltutskiftinger kan ikke utelukkes.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig takkonstruksjon har saltak med ukjent oppbygning.
Konstruksjonen er ikke kontrollert, da dette krever tilgang til leiligheten over denne.
Mot nedsiden ble det etablert et tilbygg ved ombyggingen,
Dette ligger rett over den takserte leiligheten og har pulttak med tresperrer (innebygd konstruksjon).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble av undertegnede registrert større isdannelser ved takfot på overside i 2023 (hovedtaket).
Dette ble ikke registrert på befaringen den 19/2 2025.
Isdannelser av tak kan oppstå når konstruksjonen ikke er tilstrekkelig luftet, men også skyldes andre forhold.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen tiltak på takkonstruksjonen de senere år.

TG 2 Vinduer

Boligen har trekarmvindu med både to- og tre lags glass.
Vindu er i all hovedsak fra perioden 1984-1985. Enkeltvindu fra 1997.
Eldre vindu på vaskerom med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte vindu med værslitte karmer.
Noen vindu har treghet i åpne/lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu har normalt begrenset gjenværende restlevetid før disse må skiftes ut.
Ut fra alder er det erfaringsmessig en forhøyet risiko for punkterte glass, dette kan være vanskelig å oppdage ved ulike lys/værforhold.



TG 2 Dører

Balkongdør med glass fra 1985.
Eldre malt ytterdør ved hovedinngang, denne er det montert ny elektronisk lås på.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe slitte overflater utvendig.
Det er fuktsvelling utvendig i brystningspanelet på balkongdør.

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas vedlikehold eller utskifting.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har balkong vendt mot sør/øst.
Konstruksjonen ligger over oppvarmet rom (leilighet på undersiden).
Gulv har impregnerte terrassebord med ukjent type tekking og utførelse på undersiden.
Rekkverk av tre med stående, malte, profilerte bord.

Ved hovedinngang til leiligheten er det en terrasse med overbygd tak.
Det har tidligere vært lekkasjer/skader i dette taket som eier har utbedret. Det er montert stålplater på undersiden.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det var ikke mulig å lokalisere hvordan lufting av takkonstruksjon under gulvet er utført.
Rekkverket er målt til 78 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.
Utfra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å øke høyden på rekkverk.
Terrasser på oversiden var delvis dekket av snø og ble ikke undersøkt i detalj.



Balkong ved stue/kjøkken



Terrasse ved hovedinngang. Tak over denne er utbedret av eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflate gulv: Laminat
Overflate vegger: Malte strie, malt panel/MDF
Overflate himling: Malte himlingsplater og malt panel.
Overflater er tilsynelatende med ulik alder.
Slitasjegrad oppfattes som normal i leiligheten ut fra alder på de ulike overflatene.
Det er utført noe maling/oppussing den senere tid.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

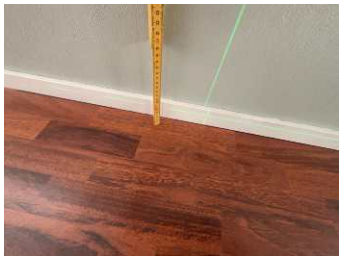
Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Lydisolasjon og egenskaper vedrørende branncelleinndeling er ikke kjent.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen lokale svanker/skjevheter i gulv.
Det er ikke målt større nivåavvik over lengre måleavstander.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe avretting kan evt. gjøres hvis man ønsker å skifte gulvoverflate.



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger ingen informasjon om at det er utført radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skal boligen leies ut er det krav i strålevernforskriften å dokumentere radonnivået.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglpipe fra byggeår.
Det er ikke etablert ildsted i leiligheten.
Sotluke ble ikke lokalisert og befinner seg normalt i etasjen under.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte tredører innvendig av noe eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen dører som tar mot karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen dører trenger justering.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ved siden av bad.
Våtrommet er av eldre årstall med ukjent dokumentasjon.
Vaskerommet har ikke tilstrekkelig tett utførelse m.h.t. dagens strenge våtromskrav.
Det anbefales renovering.

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Tapet og malte trefiberplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Materiale på vegger er uegnet og tilfredsstiller ikke krav til tetthet i våtrom.
Det er ikke våtromsutførelse i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet er kun egnet til forsiktig bruk.
Direkte vannsøl må unngås.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser uten varme i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist litt fall mot sluk, målt til ca. 1 cm fra dørterskel.
Dette er for svakt sammenlignet med dagens forskrifter.
Manglende våtromsutførelse med sokkelflis i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk bør renses regelmessig.
Gulvet er ikke egnet for direkte vannsøl.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern fra byggeår.
Ukjent type membran i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert membran i sluket, men det mangler klemring.
Det er påvist en del rust i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membranen har utettheter ved sluket, og det er ikke våtromsløsning i overgang gulv/vegger.
Det anbefales renovering av gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel med benkeplate, gulvmontert toalett og servant.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er vanlig å etablere dette ved dørterskel eller i dørblad.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i tilstøtende rom ved siden av vaskerom.
Våtrommet er anslagsvis ca 25 år gammelt med ukjent dokumentasjon på utførelsen.
Ønsker man at å forvisse seg om at rommet er tilstrekkelig tett, samt tilfredsstiller våtromskrav må det foretas en renovering.
Alder medfører også risiko for svekkelser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Keramiske fliser, delvis baderomsplater ved brannmur/pipe.
Overflate himling: Malte himlingsplater

I.h.t tidligere salgsoppgave oppstod det en lekkasje fra leiligheten over ca. 2013.
Det ble da foretatt utskifting av himling og deler av veggfliser i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overgang mellom veggfliser lagt i 2013 og fliser som er eldre, har estetiske forskjeller og fremstår noe ufagmessig utført.
Det stilles også spørsmål ved hvordan løsning med membran er utført mot gammel del bak flisene.
Det er ikke pen utførelse av fliser ved gjennomføringer i vegg bak badekar

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet bør benyttes forsiktig uten direkte vannsøl på vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Gulv har ikke fall mot begge sluk og er tilnærmet flatt.
Dette medfører risiko for at det kan oppstå vannskader utenfor våtrommet ved eventuell lekkasje.
Det er opplyst fra tidligere eier at det ikke er varme fra varmekabler alle steder på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sluk bør renses regelmessig. Hvis rommet ikke renoveres bør det monteres lekkasjevarsler/aqua-stopp.
Endret bruk uten dusjkabinett eller badekar vil medføre problemer.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring under badekar.
Det er også et sluk under dusjkabinett. P.g.a risiko får å skade avløpet til kabinettet ble dette ikke flyttet frem på befaringen.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist membran i sluk under badekar.
Utførelse under klemring ikke mulig å kontrollere.
Løsning med membran bak nyere veggfliser ved badekar mot gammel del er ukjent.
Lokal utbedring der membranen skjøtes mot eldre membran er i utgangspunktet ikke anbefalt, og kan kun gjøres under spesielle forutsetninger.
Det er også usikre gjennomføringer i gulv bak badekar.
Membranen/tettesjiktet er videre vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I.h.t eier har det vært lekkasje fra badet til leilighet i etasjen under i 2024.
Dette ble behandlet som forsikringssak.
Det er ikke kjent om dette skyldes utettheter i membran/tettesjiktet.
Membran i rommet kan ha svakheter, det anbefales renovering.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett, badekar.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er vanlig å etablere dette ved dørterskel eller i dørblad.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tidligere utført hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken) i.f.b med vann og avløp i vegg ved badekar.
Området ble fuktmålt på nytt på befaringen uten at det ble registrert unormale avvik.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for at tilstanden nødvendigvis er den samme andre steder i rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med med oppmalte overflater.
Innredning har profilerte fronter, nyere benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Delvis fliser og stålplate over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert keramisk topp og stekeovn.
Det er den senere tid satt inn skapdører i kjøkkendelen som vender mot stue.
Innredning har noen bruksmerker men vurdert som funksjonelt.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i felles bod i underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør som ble observert er av nyere plast.
Det er imidlertid påvist en støpejernssluk på vaskerom, det kan derfor ikke utelukkes at deler av avløp er soilrør fra byggeår.

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år.
Deler av sluk/avløpsrør har passert den anbefalte brukstiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Lufting av avløpsanlegget ble ikke lokalisert, dette vil normalt kreve bedre tilgang til loft.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.
Dagens krav til ventilering er vesentlig strengere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har varmepumpe luft/luft, opplyst montert av Aurora Klima i 2024.
Vurdering gjelder alder.



TG 2 Varmtvannstank

VV-bereder plassert i felles bod i underetasje.
Bereder er fra 2014 og har et volum på 198 liter

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Det bør derfor etableres en fast tilkobling



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap av eldre dato, hovedsakelig med skrusikringer.
Det er tilsynelatende skiftet noe ledningsnett i leiligheten en del år tilbake.
Det er ca 7 fordelingskurser i skapet.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ukjent

6. 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 Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell

Tilstandsrapport

kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er indikasjon på at vifte på vaskerommet ikke er montert av elektriker.
Kursliste i sikringsskap fremstår uoversiktlig og bør oppdateres.
Besvarelse på spørsmål om det elektriske anlegget er ikke mottatt fra eier.
Det er anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.
Det er ikke tilfredsstillende fuktsikring av grunnmur utvendig (Eternitplater er observert).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undertegnede har ikke mulighet til å undersøke eventuell svikt, dette krever tilgang til leiligheten under.
Ut fra alder og utførelse kan det være behov for tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker på utside av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold kan påregnes.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er i.h.t tidligere salgstakst etablert nytt ved årstall 2014.
Dette er ikke videre undersøkt.
Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/109 m²

Seksjonert leilighet: Stue/kjøkken, Gang, Vindfang, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stråbakken 1 ,9404 HARSTAD 62 m²	1954	2 sov	04-01-2023	2 500 000	**2 700 000**		2 700 000	**43 548**
2	Skjærveien 24 ,9404 HARSTAD 62 m²	1954	2 sov	24-08-2023	2 650 000	**2 600 000**		2 600 000	**41 935**
3	Stråbakken 1 ,9404 HARSTAD 63 m²	1954	2 sov	13-10-2021	2 690 000	**2 600 000**		2 600 000	**41 270**
4	Skjærveien 20 ,9404 HARSTAD 63 m²	1954	2 sov	15-02-2023	2 200 000	**2 370 000**		2 370 000	**37 619**
5	Trondenesveien 78 ,9404 HARSTAD 63 m²	1958	2 sov	03-04-2024	2 100 000	**2 030 000**		2 030 000	**32 222**
6	Trondenesveien 78 ,9404 HARSTAD 63 m²	1958	2 sov	20-09-2023	2 100 000	**1 950 000**		1 950 000	**30 952**
7	Trondenesveien 78 ,9404 HARSTAD 63 m²	1958	2 sov	10-10-2021	1 700 000	**1 775 000**		1 775 000	**28 175**
8	Trondenesveien 91 ,9404 HARSTAD 84 m²	1964	3 sov	19-02-2025	2 300 000	**2 300 000**		2 300 000	**27 381**

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.

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (prognose for 2025)	Kr.	25 884
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**26 000**

Teknisk verdi bygninger

Seksjonert leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Seksjonert leilighet	Kr.		**2 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi

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

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

Kommentar
Seksjonens andel av tomteverdien er stipulert.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

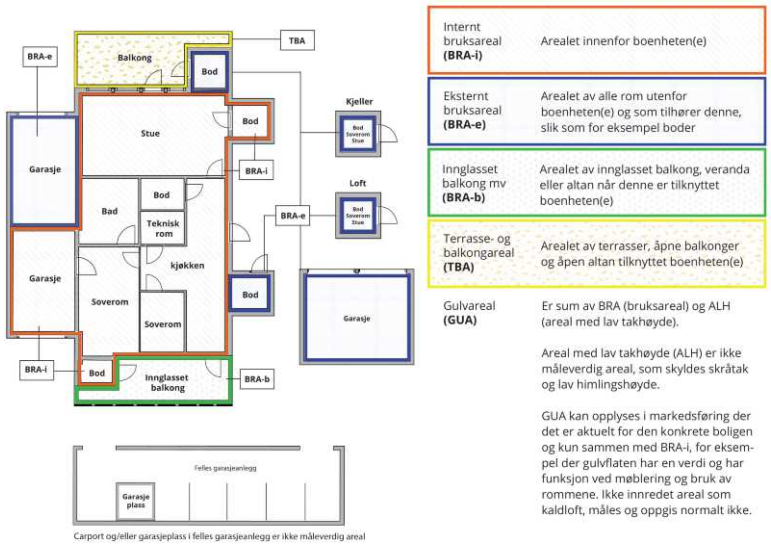
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer

Seksjonert leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	109			109	25
Underetasje		7		7	
SUM	**109**	**7**			**25**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Vindfang, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Soverom 3		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Bod tilhørende seksjonen i underetasje er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e)
Balkong/terrasser er definert som åpent areal (TBA).
Terrasse til venstre i trappeoppgangen, tilhører leiligheten iflg. seksjoneringstegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I følge tegninger fra 2001 er det en trapp til underetasje fra leiligheten, denne er senere gjenbygget og avviker med dette fra tegningene.
Underetasje består i dag av en leilighet som det ble gitt ferdigattest på av Harstad Kommune i 2010.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Abraham Gebrezgabiher	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	63	139		2	905 m²	Seeiendom/kartverket	Eiet

Adresse

Trondenesveien 91

Hjemmelshaver

Gebrezgabiher Abraham Habtemariam, Misghina
Rahel Haile

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Trondenes/Hagebyen.
Det er pen utsikt mot innseilingen til Harstad og gode solforhold i området.
Nærhet til skole og barnehage, samt turområder som Hagavannet og "Stien Langs sjøen".
Bygningen består av 3 eierseksjoner. Den takserte seksjonen ligger i mellomliggende etasje (1. etasje).

Avstander:
-Hagebyen barnehage 500 m
-Hagebyen skole 400 m
-Coop Extra Sama 1.4 km
-Harstad sentrum 2.7 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 362
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Sama Trondenes del 1 og 2
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 26.05.1999
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og har generell opparbeidelse med terrasser, støttemur og noe grøntarealer.
Begrenset besiktigelse på befaringen p.g.a snødekke.
Gårdsplass/parkering på eiendommen har grusdekke. Det er ikke anviste parkeringsplasser på tomten

Trondenesveien 91 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 139
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier	Gjennomgått		Nei
Kommunal info med tegninger		Harstad Kommune	Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift		Harstad Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		WEB	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 16.02.2025 Gebrezgabiher, Abraham Habtem...

bankID SIGNERT 18.02.2025 Misghina, Rahel Haile

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

Rahel Misghina

Abraham Gebrezgabiher

Boligen

Trondenesveien 91
9404 Harstad

5503-63/139/0/2

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det var en lekkasje fra badet til etasjen under 18.08.2024. Lekkasjen ble reparert leiligheten under.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: If forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke på hva som ble gjort siden det var i etasjen under, men jeg fikk en faktura for egenandel for reparasjonsarbeidet som ble utført. Siden lekkasjen kom fra min leilighet, sa borrettslag at jeg måtte betale egenandelen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Aurora Klima

   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 139, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Trondenesveien 91, gatenr 1074	**Grunnkrets:**	502	Trondenes Hageby
(fra bruksenhet)	9404 Harstad	**Valgkrets:**	19	Hagebyen
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:	20.04.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 178/3 306
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	905,0 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	5503/63/139	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/63/139/0/1	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/2	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/63/139	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/63/139/0/1	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/2	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/63/139/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/63/139/0/2	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	16.04.2010	Avgiver	5503/63/139	0,0
	Matrikkelført:	16.04.2010	Mottaker	5503/63/139/0/1	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/2	0,0
			Mottaker	5503/63/139/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trondenesveien 91	H0101	Bolig	109,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	294,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	294,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	12474636			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		109,0		109,0				
H01	1		103,0		103,0				
H02	1		82,0		82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hilde Langseth Bakke - 3230003
Vår referanse: 3069491/20460988
Bestilling: C3 2023-01-24 (4) 105

Dato
24.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
282320	200	20.4.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5402 HARSTAD	63	139	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

WULFF & NERSEN EIENDOM AS
BYGDEVEIEN 20
9475 BORKENES

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Saksnr. 10/936

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1901	HARSTAD	63	139		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
6	FRANTZ ARONSEN	1/1

Doknr: 282320 Tinglyst: 20.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1232		13				25				37				49			
2	B	1178		14				26				38				50			
3	B	896		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 3306 = nevner: 3306

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 PÅ lager: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bjørkenes, 12/2-2010	FRANTZ ARONSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [9]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

MATRIKKELFØRT
Dato: 16/4-2010
HARSTAD KOMMUNE

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

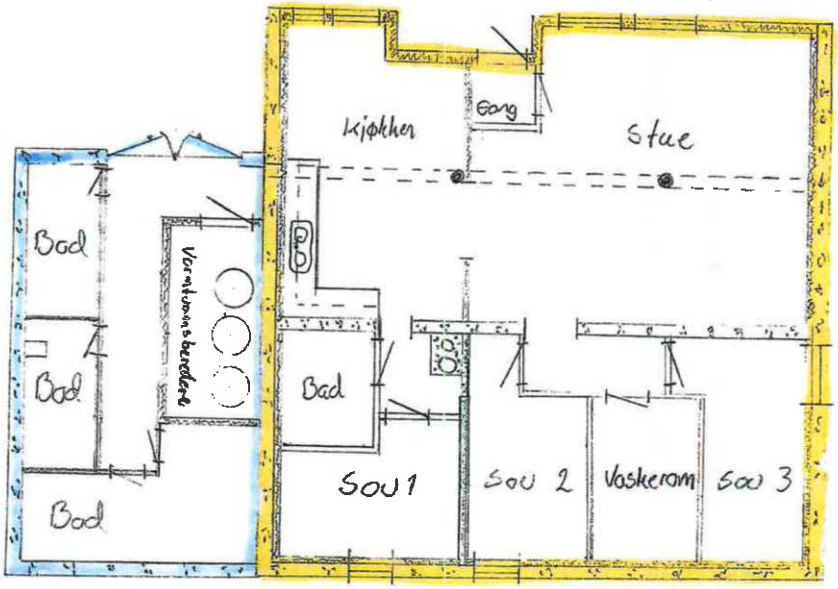
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
63	139	-	-	Harstad kommune

Dato	Stempel og underskrift
23/3-10	Harstad Kommune Arealog Byggesaksjenesten Jan-Inge [illegible]

Noter:

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

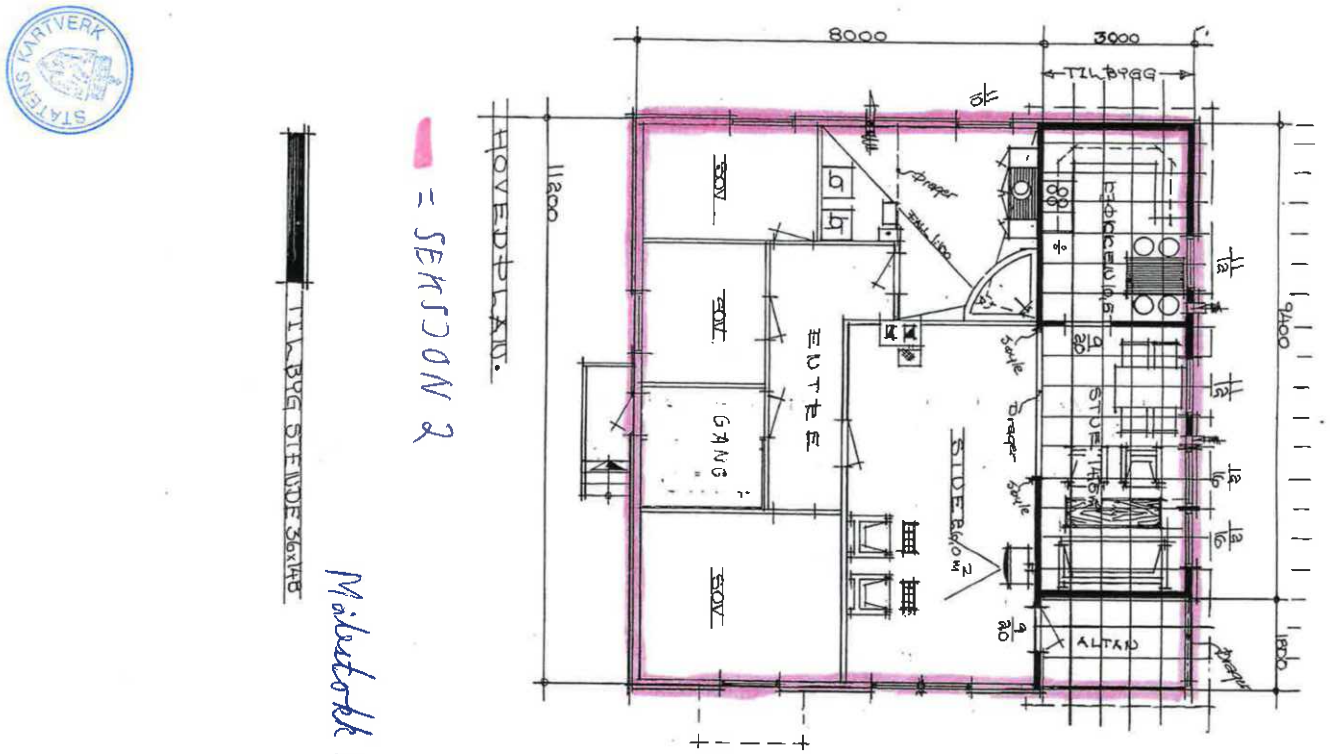
Plantegning for kjeller.



= FELLESAREAL = SEKSJON 1

Målestokk 1:100

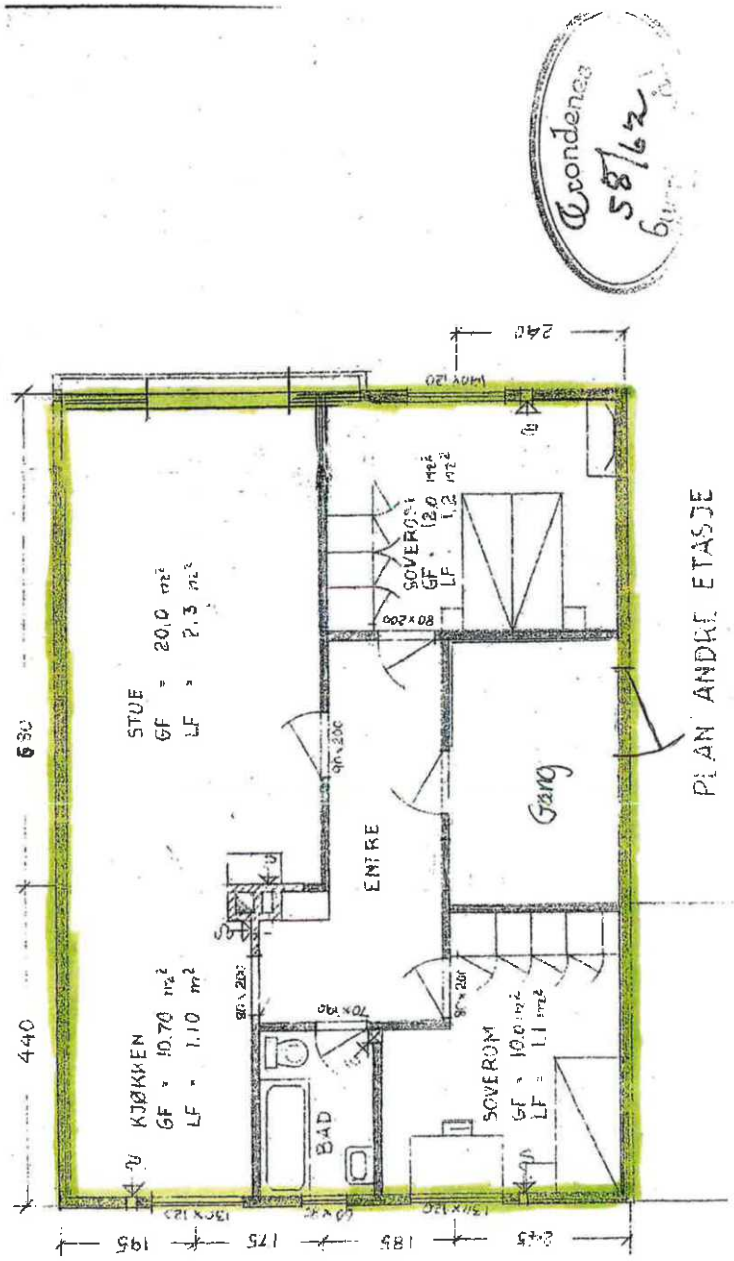
50

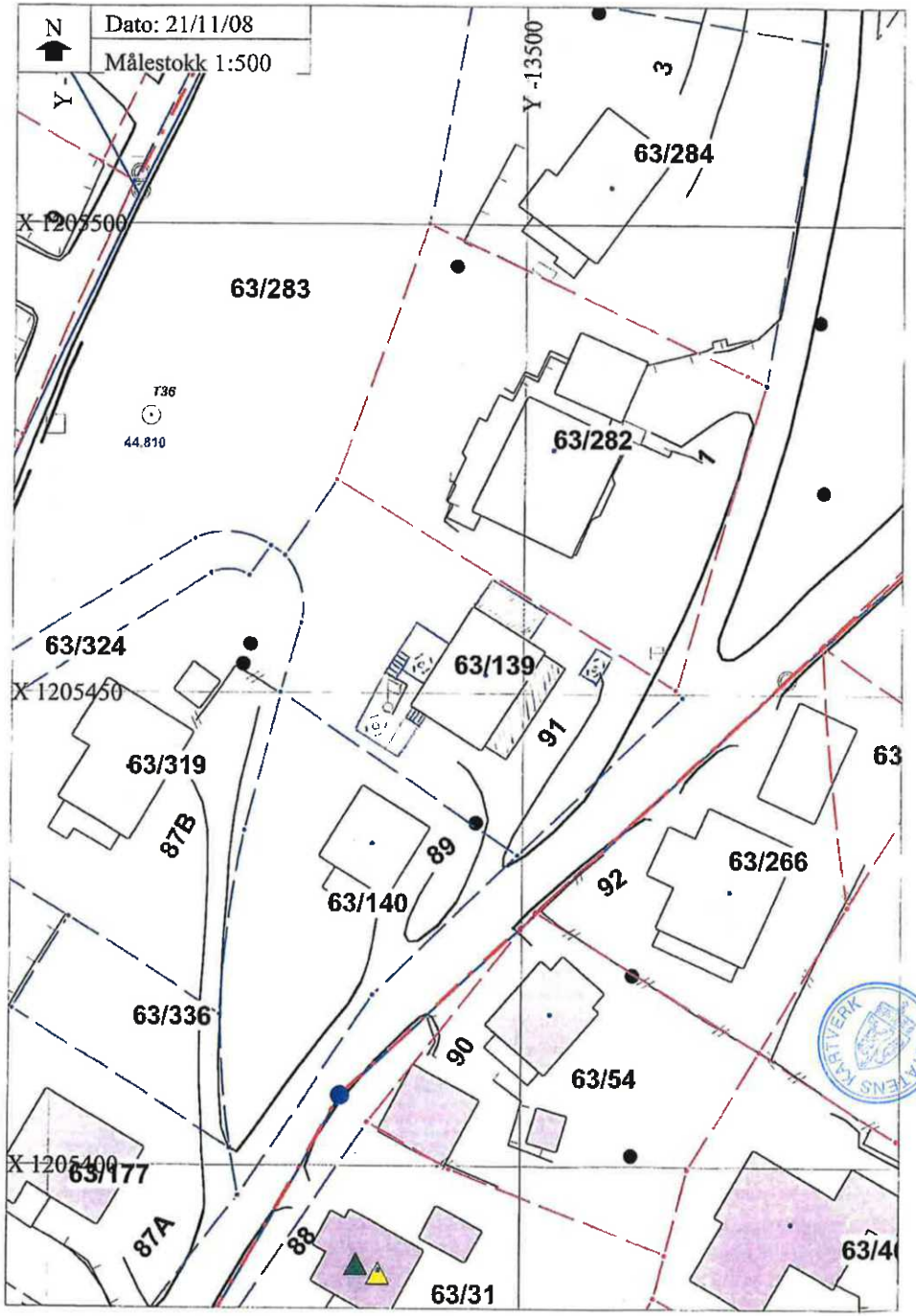


= SEKSJON 2

TILBYGG STENUE 36x48

Målestokk 1:100.


STUE
GF = 20,0 m²
LF = 2,3 m²
SOVEROM 1
GF = 12,0 m²
LF = 1,2 m²
ENTRE
Gang
KJØKKEN
GF = 10,70 m²
LF = 1,10 m²
BAD
SOVEROM
GF = 10,0 m²
LF = 1,1 m²
PLAN ANDRE ETASJE
Målestokk 1:70.
= SEKSJON 3


N
Dato: 21/11/08
Målestokk 1:500
Y -13500
X 1205500
63/284
63/283
63/282
63/324
63/139
63/319
63/140
63/266
63/336
63/54
63/177
63/31
87B
87A
89
90
91
92
88
T36
44.810

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN	DELEGERT SAK: 10/127

Saksbeh:	Tommy Jenssen	Saksnr:	2010/936
Dato	23.03.2010	Arkiv:	63/139
Avgj. av:	Enhetsleder		

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER - GNR 63 BNR 139

Viser til søknad registrert innkommet 12.03.2010, angående seksjonering av eiendom gnr. 63 bnr. 139, Trondenesvelen 91 i Harstad kommune.

Saken har vært til behandling på areal og byggesakstjenesten. Faktura for saksbehandlingen og tinglysning er registrert betalt 25.02.2010

Med hjemmel i lov av 23. mai 1997 nr. 31 § 8 om eierseksjoner, kommunestyrets vedtak den 30.04.98 i sak 49/98, rådmannens delegasjonsvedtak den 01.07.03 i sak 03/215 fattes følgende.

Vedtak:

1. Søknaden fra Wulf & Iversen eiendom AS om seksjonering av eiendom gnr. 63, bnr 139 i Harstad innvilges.

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

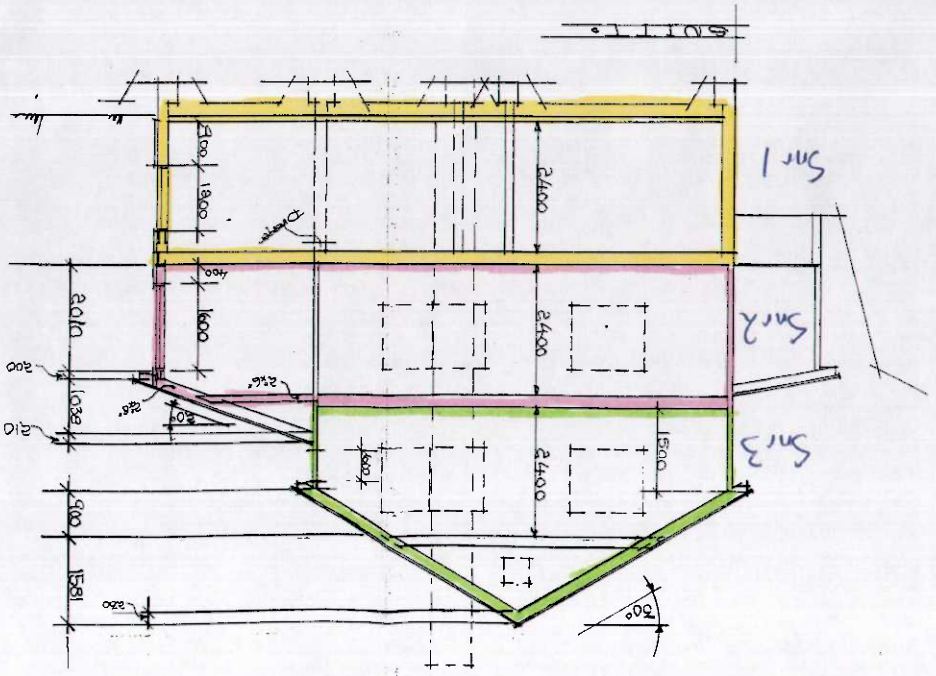
Jan-Inge Laksa
enhetsleder

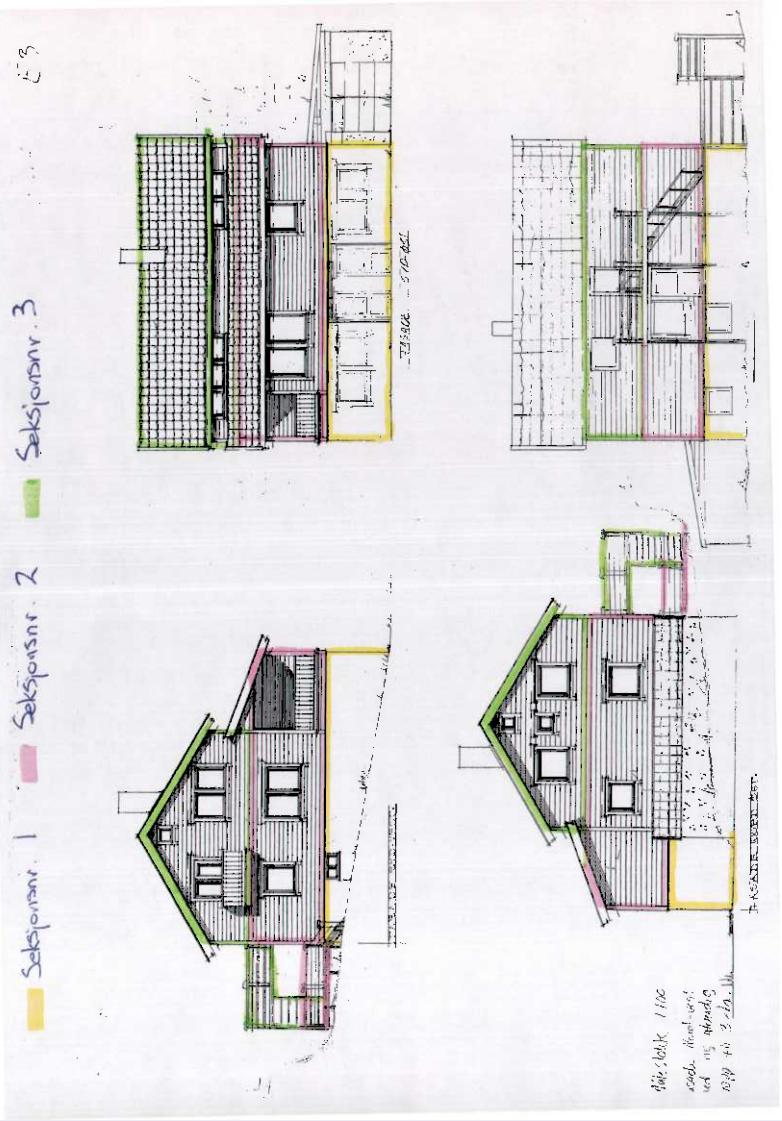
Utskrift til leietakere i bygget og hjemmelshaver på eiendommen:

Roy Arne Ernstsen	Trondenesveien 91	9404	HARSTAD
Finn Ero Brustadmo og Benedikte Bottolfsen	Trondenesveien 91	9404	HARSTAD
Karoline Tøttermann	Trondenesvelen 91	9404	HARSTAD
Frantz Aronsen	Gammelvegen 21	9475	BORKENES

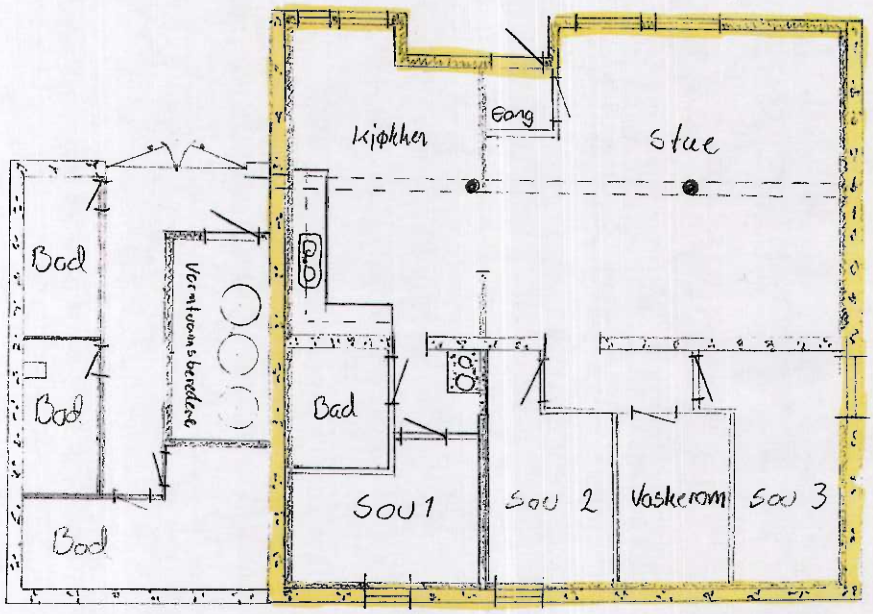
HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Sak M2/08 Dato 29/4/02

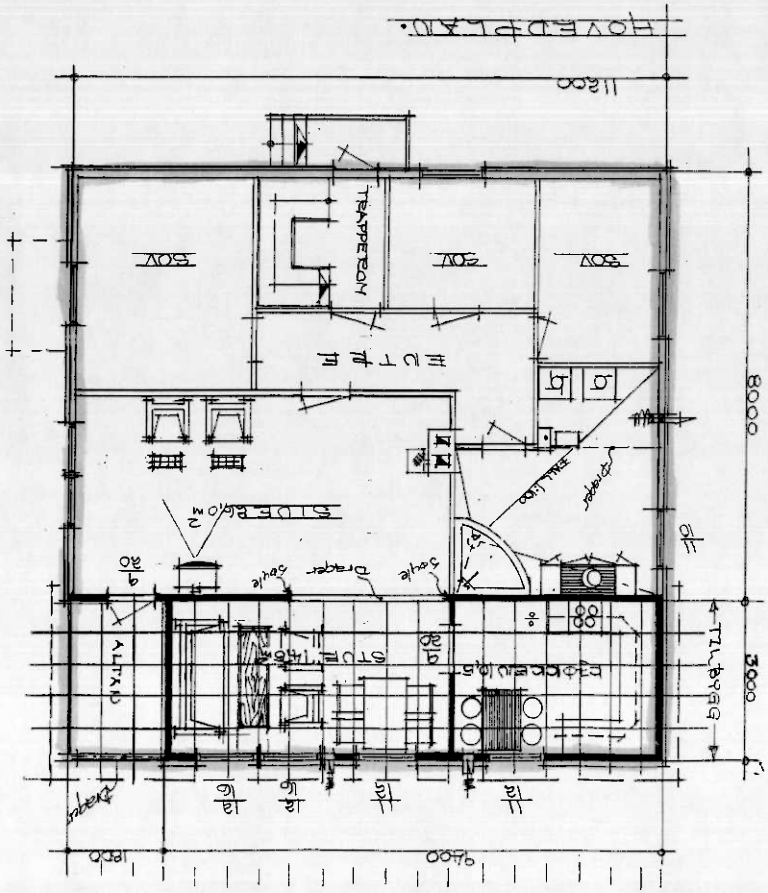
13368/01

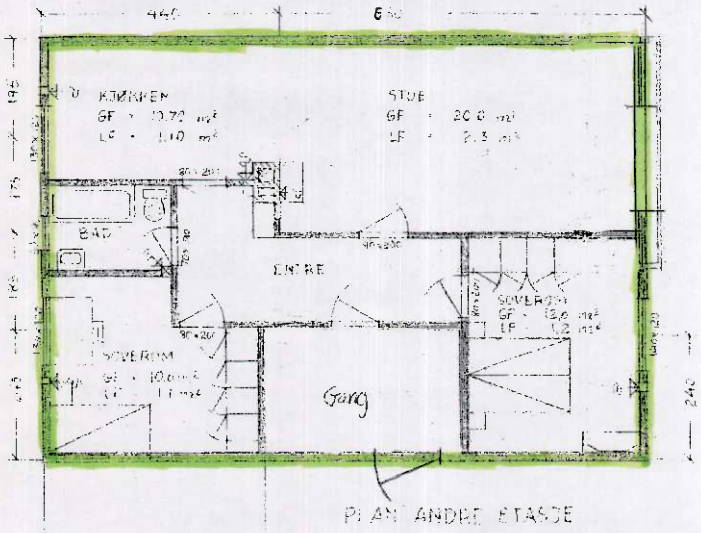




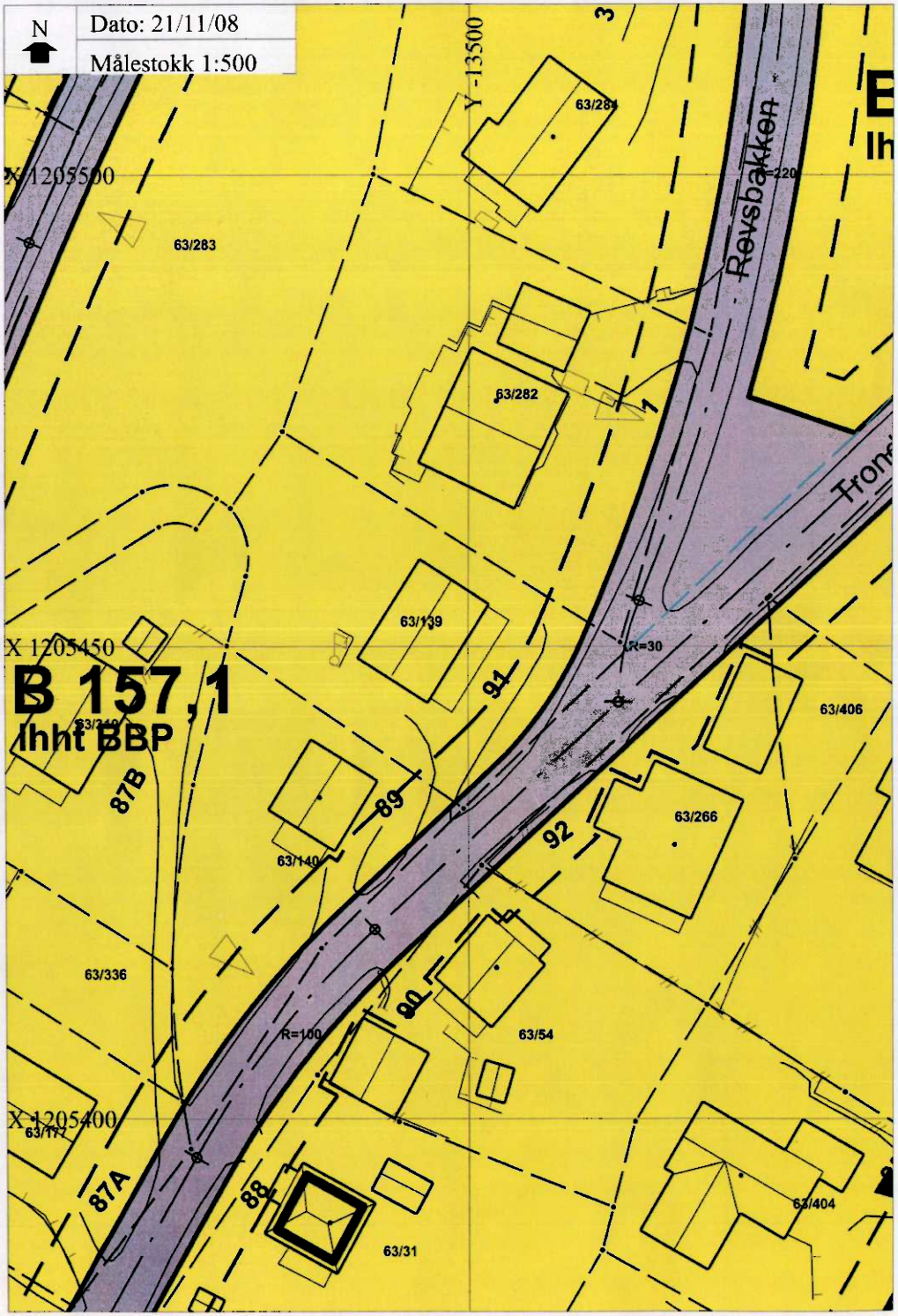
Plantegning for kjeller.




HOVEDPLAN.
TRAPPETRIN
STUE
8000
3000


KJØKKEN
STUE
ENTRE
Garg
PLAN ANDRE ETASJE


N
Dato: 21/11/08
Målestokk 1:500
Y -13500
X 1205500
X 1205450
X 1205400
63/284
63/283
63/282
63/324
63/139
63/319
63/140
63/266
63/336
63/54
63/177
63/31
87B
87A
89
91
92
90
88
T36
44.810
Snr3
Snr2
Snr1


N
Dato: 21/11/08
Målestokk 1:500
Y -13500
X 1205500
X 1205450
X 1205400
Revsbakken
B 157,1
Ihht BBP
63/283
63/282
63/139
63/140
63/266
63/406
63/336
63/54
63/177
63/31
63/404
87B
87A
89
91
92
90
88
R=30
R=100



FASADE SYD-VEST.



FASADE SYD-ØST.

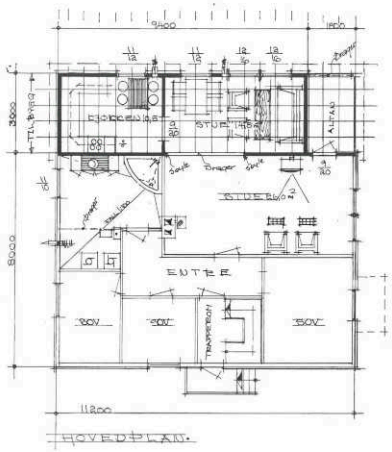


FASADE NORD-ØST.

HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Sak 112/02 Dok.nr. 290402

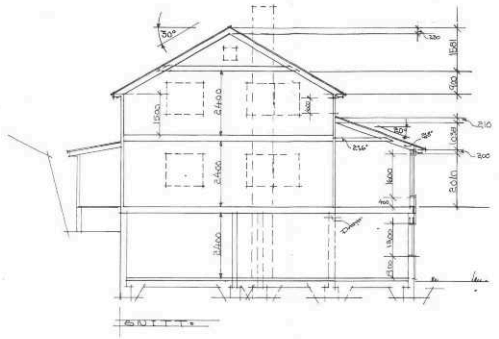
13388/01
14 SEPT 2001

TIL-/PÅBYGG AV BOLIG FOR KNUT ANDERSEN	TEGN NR. 02
TROUDEJESV. 91, 9404 HARSTAD	MÅL: 1:100
FASADER. GR.NR. 63, BR.NR. 139	TEGN AV: Odd
O.S. JAKOBSEN	AUGUST 2001



HOVEDPLAN.

TILBYG STENDER 36x146



SNITT.

13388/01
14 SEPT 2001

HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Sak 112/02 Dok.nr. 290402

A-6

TIL-/PÅBYGGING AV BOLIG FOR KNUT ANDERSEN	TEGN NR. 01
TROUDEJESV. 91, 9404 HARSTAD	MÅL: 1:100
PLAN-SNITT. GR.NR. 63, BR.NR. 139	TEGN AV: Odd
O.S. JAKOBSEN	AUGUS 2001

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

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

Eiendom/ byggested:	Gnr/ Bnr:	Fnr:	Snr:
Trondenesveien 91	63/139/L40/1074/91		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Maskin og Byggtjenester Storgata 17 9405 Harstad	Maskin og Byggtjenester Storgata 17 9405 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/ byggets art :	**Ombygging, etablering av leilighet i underetasje**
Journalnummer :	2009/455/SB
Dato vedtak :	**03.04.2009**
Saksnummer :	**155/ 09**
Dato sluttkontroll :	07.04.2010
Kontrollansvarlig :	Maskin og Byggtjenester

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

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

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ståle Fosli

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Harstad	27.04.2010	Tronn Pedersen

Harstad, 19. mars 1964.

310/64

A t t e s t ,

vedr. hus for herr Leif Aarberg, oppført på tomten "Høge nordre", gnr. 63, bnr. 139 i Trondenes.

I anledning søknad om konvertering har en idag foretatt bygningskontroll.

Til de utførte arbeider er intet å bemerke.

Endel arbeider gjenstår:

innvendig 1. og 2. etasje, vesentlig malerarbeider.

I kjeller gjenstår innredning og maling.

Utvendig gjenstår fjerning av masse m/ tilfylling, støping trapp, puss av grunnmur.

Endelig ferdigattest vil bli utstedt når disse arbeider er ferdig og godkjent.

E. Bendikssen,
bygningssjef.

Per Bjørback.

1.1 BOLIGER
Signaturen B

a) Bygningene bør ha saltak og takvinkelen skal være mellom 15 (23) og 45 grader.

b) Bebyggelsesplan skal tillate etablert etasjehøyde for bebyggelsen med adresse Samagata 10, Solgryvegen 8 - 14 og Trondenesvegen 106.

1.2 FORRETNINGER/KONTORER
Signaturen F (K)

a) Langs Hagebyvegen kan bebyggelsesplan tillate etablering av mindre bedrifter.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER
Signaturen P og vegnettet

a) Den viste atkomstpil angir at hele, eller deler av et byggeområde, skal ha atkomst til angitt offentlig veg. Unntatt fra dette er Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg.

b) De tillatte avkjørsler for tomter langs Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg er særskilt vist på planen .

6.4 VERNEDE BYGG OG ANLEGG.
Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

a) Som vedlegg til byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling av byggemeldinger og meldinger om andre tiltak innenfor det skraverte område.

b) Ved utarbeiding av forslag til endringer innenfor det skraverte området skal det legges spesielt vekt på at tiltaket skal virke harmonisk i forhold til de bevaringsverdige verdiene.

6.5 FREDET KULTURMINNE.
Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

a) Alle tiltak innenfor fredningssonen er meldepliktig etter Lov om kulturminner av 1978, p.8

b) Tiltak i nærområdet som på noen måte kan tenkes å skjule, tildekke, skjemme eller på annen måte virke inn på verneformålet, er likeledes meldepliktige etter kulturminnelovens p.3

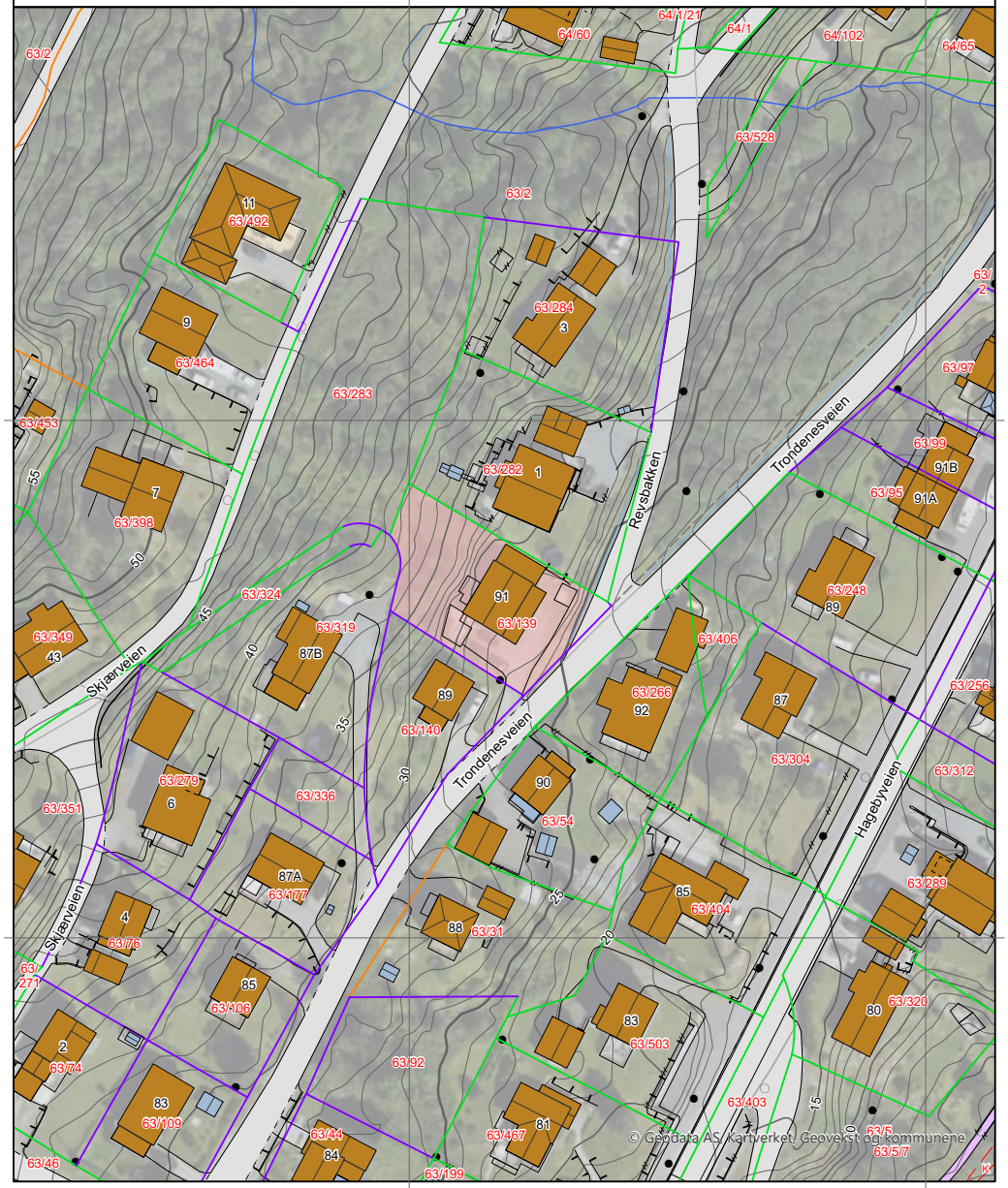
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/63/139/0/2

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.2.2025



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: 5503/63/139/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.2.2025



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

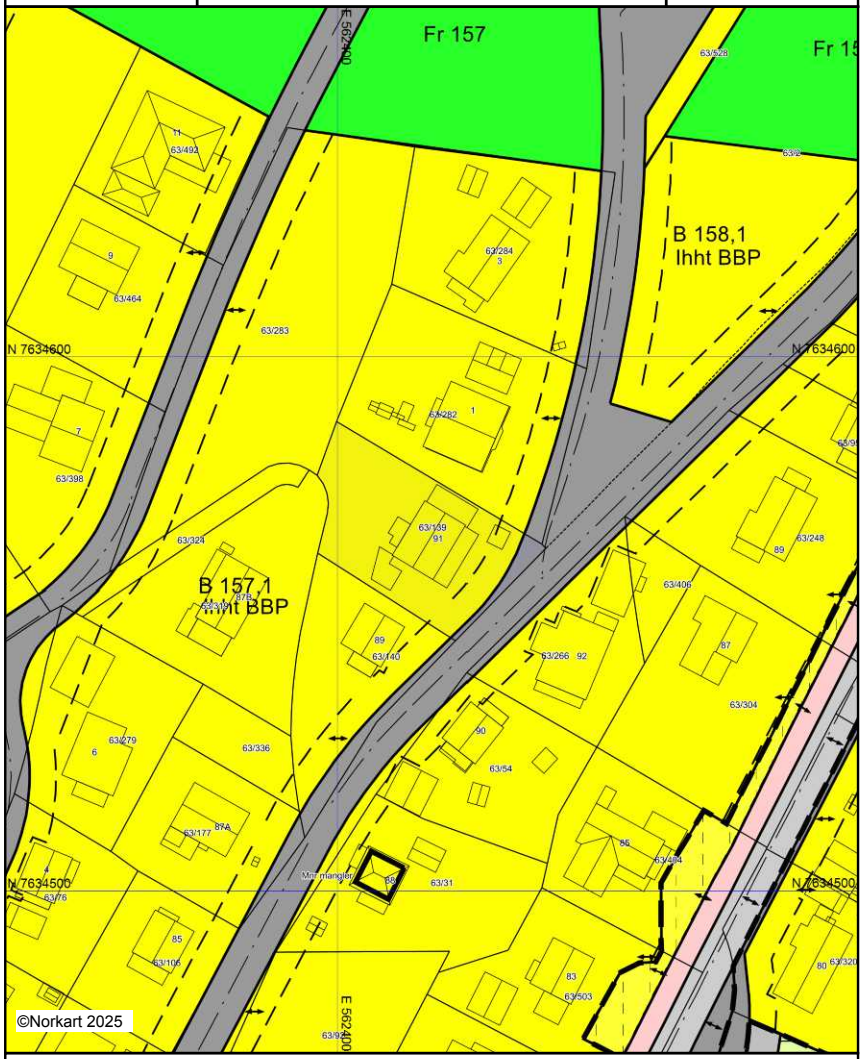
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/139/0/2
Adresse: Trondenesveien 91
Utskriftsdato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



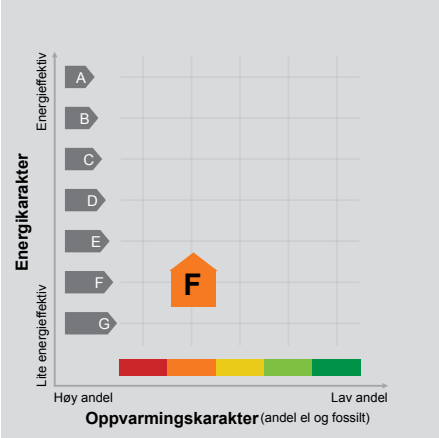
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Avløpsanlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Fortau
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Trondenesveien 91
Postnummer	9404
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12474636
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-85233
Dato	26.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

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

Boligkjøperforsikring

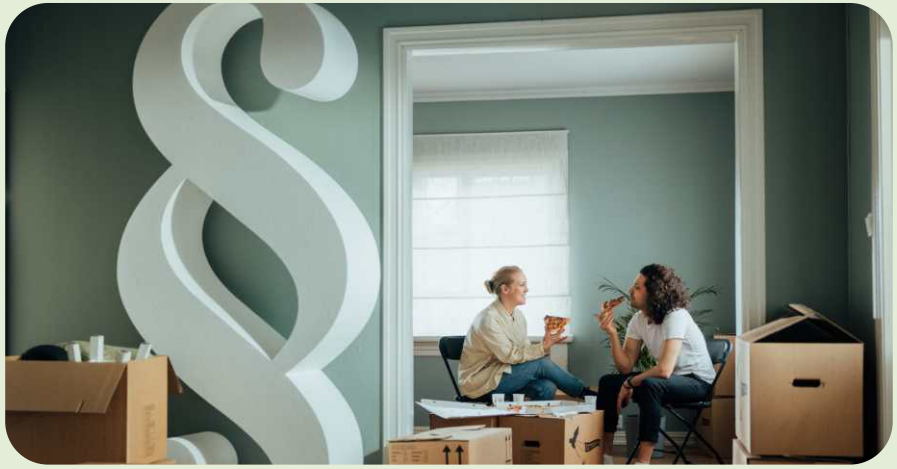
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

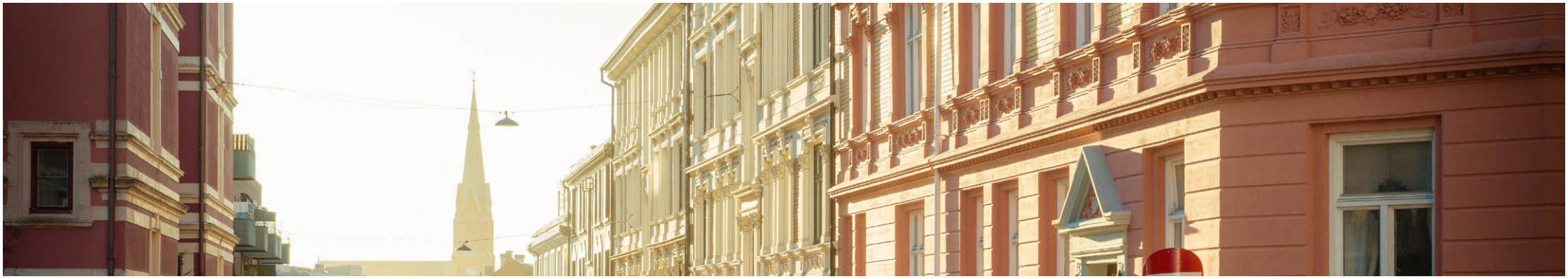
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 3250017 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Trondenesveien 91, 9404 Harstad.
Gnr. 63, Bnr. 139, 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: 3250017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no