

Velkommen til

Hålogalands gate 27, 9405 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hålogalands gate 27
9405 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 000 000,-
Omkostninger	kr	151 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 151 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1911
BRA/BRA-i	360 / 314 m²
Soverom	5

Energimerke G

EiendomsMegler 1 v/ Bente N. Larsen har gleden av å ønsker velkommen til den ærverdige gamle Bothnervillaen fra 1911 i Hålogalands gate 27!
Eneboligen er meget innholdsrik, og fremstår som påkostet og velholdt. Den er ombygd gjennom årenes løp men har fremdeles en stor del av den opprinnelige byggestilen godt bevart.
Eiendommen ligger på pynten, rett over sentrum i et av Harstads mest ettertraktede, sentrumsnære boligområder, med kort vei til skoler, barnehager, Kirkeparken, idrettsanlegg, byens fasiliteter, kulturliv og havnepromenade. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, men med alt byen har å by på like rundt hjørnet.
Boligen inneholder følgende:
1. etg: Entre, gang m/trapperom, stue, kjøkken, spisestue, bibliotek, toalettrom, bad/vaskerom, vindfang og bod
2. etg: Gang m/trapperom, 4 sov og bad
Loftsetg: Loftstue/arbeidsrom og sov
Kjeller: Gang m/trapperom 6 boder, gang, eldre vaskerom, vinkjeller og bod under veranda
God parkering på gårdsplassen, og i garasje med carport

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
Hålogalands gate 27, 9405 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 302, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 000 000,-
Omkostninger	kr	151 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 151 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 165 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 150 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 151 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 43 960,- 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.

Andre faste 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.

Areal
BRA - i: 314 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 360 m²
TBA: 35 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
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje og carport, samt oppstillingsplasser på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 658 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

En flott og opparbeidede hagen omkranser boligen og består av gressplen, div. beplantning, gjerde, utvendige trapper, støttemurer, og flere flotte solplasser både i hagen og på verandaene.
Gårdsplassen har grusdekke.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering med ukjent alder og utførelse.

Grunnmur og fundamenter
Bygningen har såkalt "Ålesundsmur" med oppbygning av naturstein
og betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
I.h.t tidligere takst skal det utvendige avløpsrøret være skiftet til
kommunalt punkt ca.1997
Det er indikasjon på at vannledning inn til huset er av eldre årstall.

Byggeår
1911 ifølge kommunen, garasje m/carport i 2020 og tilbygg entre i 2023..

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 131 m²:Entre, gang m/trapperom, stue, kjøkken, spisestue, bibliotek, toalettrom, bad/vaskerom, vindfang og bod
BRA-e 0 m²:

2. etasje
BRA-i 81 m²: Gang m/trapperom, 4 soverom og bad
BRA-e 0 m²:

Loftsetasje:
BRA-i 34 m²: Loftsstue/arbeidsrom og soverom
BRA-e 0 m²:

Kjeller
BRA-i 70 m²: Gang m/trapperom 6 boder, gang og vinkjeller
BRA-e 14 m²: Bod under veranda

Frittstående garasje m/carport:og bod
BRA-i 0 m²:
BRA-e 30 m²: Garasje

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

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

Bolig;
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder bad i 2. etasje som er utvidet med at et soverom er inkludert inn i badet. I 1. etasje er ikke boligen bygd som på tegningene. Arbeidsrom er blitt til toalettrom og garderobe er blitt til bad/vaskerom. Det er tatt i bruk spiskammer (bod) som del av kjøkken.
Dette er normalt søknadspliktige bruksendringer.
Bygningen er ombygd ved flere tilfeller gjennom årenes løp og det er vanskelig å vurdere om alle tiltak er omsøkt eller har søknadsplikt.
Det er også ukjent om alle opplysninger om byggesak er mottatt fra Harstad kommune. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.
Det er gitt igangsettingstillatelse fra kommunen i 2023 i.f.b med utvidelse av vindfang i 1. etasje.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger av kjeller og loft i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av disse etasjene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Eier opplyser om at vegg til liten bod i loftsetasjen er fjernet og den delen er tatt inn i loftsstua.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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

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

Standard
Eneboligen er meget innholdsrik, og fremstår som påkostet og velholdt. Den er ombygd gjennom årenes løp men har fremdeles en stor del av den opprinnelige byggestilen godt bevart.

Kjøkken:
Kjøkken er opplyst å være av merke JKE fra ca.1998.
Innredning har profilerte fronter i eik utførelse.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin (ca 5 år), stekeovn (nylig
montert), induksjonstopp, og kjøl/frys. Ventilator over platetopp med avtrekk via yttervegg.

Bad i 2. etasje:
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk. servanter, veggmontert toalett, bidé og flislagt dusjnisje med dører.
Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Våtrommet er anslagvis renovert ved slutten av 1990- tallet.

Bad/vaskerom i 1. etasje:
Rommet inneholder: Dusjkabinett, innredning med benkeplate og nedfelt skyllekar av stål, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Våtrommet er oppgradert i ca 2019.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte bygningsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg

Toalettrom i 1. etasje:
Rommet inneholder: Gulvmontert toalett og servant.
Overflate vegg: Keramiske fliser og malerstrie.
Overflate himling: Malte bygningsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser

Innvendige overflater:
Velholdte innvendige overflater med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort noen utskiftinger de senere år eller tilbake i tid.
Oppgradering er eksempelvis foretatt i loftsetasjen, samt ved utvidelsen av vindfang i 1. etasjen.
En del overflater er også av eldre årstall.
Etasjeskillere er med trebjelkelag.

Kjeller har åpne konstruksjoner av mur/betong på gulv og vegger.

Det er originale malte trapper innvendig, samt malte tredører innvendig både av eldre og nyere årstall.

Vannledninger:
Vannrør av kobber. Noen av disse er av eldre dato.
I.h.t eiere er det montert ny stoppekran i kjeller ved slutten av mai 2025, utført av firma Trio Rør AS.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) av eldre årstall.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Varmtvannstank:
VV-bereder av av noe nyere dato og er plassert i kjeller.
Bereder har et volum på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre årstall, men der det er etablert ny inntakskabel og utvendig skap med inntakssikringer i 2024.
Arbeidet er opplyst utført av firma Hitt Elektro AS.
Innvendig sikringsskap har automatsikringer med ca. 20 fordelingskurser.

Sentralstøvsuger:
I.h.t eiere er dette utført som skjult anlegg fra 3. etasje t.o.m. kjeller.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere og brannslokningsapparat i boligen.

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

TG2 – Utvendig:

Taktekking:
Det er påvist en del rust på takplater.
Dette er registrert på tilbygg mot sør, samt ved takfot og gradrenner noen steder.

Nedløp og beslag:
Takstige er av type med bøyle over møne og er ikke lenger godkjent som adkomst for feier.
I.h.t kommunal informasjon ble pipen likevel feiet i 2025.

Veggkonstruksjon:
Kledningen er noe værslitt, stedvis med tørkesprekker.
Det er påvist spredte råteskader i sammenføyninger på hjørner.

Vinduer - 2:
Det ble registrert flere vindu fra 1996 i 1. etasje.
I 1. etasje er det også et eldre blyglass vindu fra 1950- tallet.
Eldre vindu er i hovedsak vurdert ut fra alder.

Det er stedvis avflassing på utvendige karmer.
Vindu har en forventet levetid på 20-40 år, avhengig av vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Utvendige trapper:
Rekkverk på trappen er for lavt og har for store lysåpninger etter dagens krav.

Fuktsikring og drenering:
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Drenering/tettesjikt kan ha begrenset effekt, med bakgrunn i noe saltutslag/avflassing på mur i kjeller (se rom under terreng)
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

Grunnmur og fundamenter:
Det ble ikke påvist større sprekker eller skader på grunnmuren.
Vurdering er basert på alder/byggemetode.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder på vannledning.
Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.
Mer enn halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt på bygningsdelen.

TG2 – Innvendig:

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

Rom under terreng:
nordvestlig hjørne av kjelleren er det påvist noe spor av avflassing/saltutslag i overgang gulv/vegg.
Dette er ofte et tegn på kapillærfukt fra grunnen.
Det ble ikke påvist synlig vanninntrengning på befaringen.

Innvendige trapper:
Trappene har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter.
Det er målt for store lysåpninger i rekkverk.

Det er for lav frihøyde mellom trappetrinn og himling i kjeller.

Overflater gulv - Bad i 2. etasje:
Det er påvist noe lokalt fall mot sluk inne i dusjnisje.
Det er ikke sluk i gulv utenfor dusjnisjen og gulvet her har ikke fall.
Ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner er det risiko for at dette vil finne vei ut av våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad i 2. etasje:
Ved kontroll i sluk er det påvist plastlignende folie under klemring.
Membranen/tettesjiktet er vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Sanitærutstyr og innredning - Bad i 2. etasje:
Sanitært utstyr er funksjonelt men vurdert ut fra alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt.

Ventilasjon- Bad i 2. etasje:
Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Overflater gulv - Bad/vaskerom i 1. etasje:
Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 0.7 cm mellom dørterskel og sluk.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav til fall som sier, 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Overflater og konstruksjon - Toalettrom i 1. etasje:
Det er påvist riss i en gulvflis.
Det er også bom (dårlig limkontakt) under noen av flisene.

Vannledninger:
Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer enn halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt på en del av installasjonen.

Avløpsrør:
Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år.
Mer en halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt på disse.

TG3 – Utvendig:

Dører:
Balkongdør i 1. etasje mot sør har råteskade utvendig.

TG3 – Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er i gang i 2. etasje målt et nivåavvik på 4.5 cm.
I stue i 1. etasje ble det målt et nivåavvik på 2.9 cm.
Det er stedvis knirk i gulv i boligen.

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 påvist hull i bunn av sikringsskap som gir automatisk TG 3 i denne type rapport/tilstandsanalyse.
Dette må påregnes utbedret p.g.a risiko for brannspredning fra skapet.
I kjeller er det en del eldre ledningsnett fra 1950-1960- tallet som det anbefales nærmere ettersyn av.
Kostnadsestimat gjelder kontroll med noen mindre utbedringer.

TG IU:

Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Begge tilbygg har også innebygde konstruksjoner.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Comfortbutikken +Farveland
Beskrivelse av arbeidet: vaskerom i 1. etg. rørarbeid utført av Comfortbutikken og gulvbelegg lagt av fagmann fra Farveland.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 5:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Hinnøy elektro A/S el. instalasjon, snekker Marius Aleksejus
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av loftsetg., isolering, retting av gulv, skifting av vinduer.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: JK Bygg A/S, Hitt Elektro, graving Bendiksen Maskin
Beskrivelse av arbeidet: bygging av vindfang, isolering og flytting og fornying av strøm inntak.

Pkt. 6:
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?
? Ja
punktert vindu? i soverom 2. etg.(hovedsoverom)
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 7:
. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Marius Akeksejus, Nydal maskin A/S
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny garasje og carport

Pkt. 13:
Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja
tidligere eier har opplyst at det kan forekomme skrukketroll i kjelleren og de har foretatt tiltak.
Vi har registrer et fåtall i sommerhalvåret og har fjernet disse.
Tidligere eiere opplyste at det hadde forekommet mus i det ene stuetaket. Etter tiltak som ble gjort merket de ikke noe til mus i samme området. Vi har registrert mus i ovennevnte område i januar 2025. Meldt til skadedyrkontrollen og tiltak ble gjort. Fremdeles ikke utbedret, ny melding sendt til skadedyrkontrollen i mai. Det forutsettes nye tiltak.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Skadedyrkontroll, Rentokil forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av adkomstmuligheter for mus

Pkt. 19:
. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Det var registrert et avvik ift brannmur som var delvis panelet enkelte steder.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Harstad varme, flis og steinsenter A/S
Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert stålrør i pipa ifm fjerning av eksisterende peis og overgang til kakkelovn

Pkt. 20:
Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: se forklaring ovenfor!
Beskrivelse av arbeidet: Det er installert stålrør i pipe, da ny kakkelovn ble installert i stue.

Pkt. 23:
. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hitt elektro A/S
Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny intakskabel og el-skap.

Pkt. 25:
Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
? Ja
Eiendommen står på en sefrak liste i kommunen.

Pkt. 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Det ble gjort tilbygg ca. 1950.
Det er bygget garasje og carport i 2020, Utvidet vindfang ferdigstilt 2024.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Kommunen godkjente bygging av garasje og carport i 2020.
Kommunen godkjente utvidelse av vindfang høsten 2023.

Pkt. 27:
Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Se punktet om isolering, skifting av vinduer o.l. for loftsetasjen.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Det har fra tidligere vært etablert pikeværelse i loftsetasjen, altså soverom og oppholdsrom.
Det er installert rømmningsutstyr fra soverommet.

Pkt. 33:
Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
? Ja
Vi har tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2020.

Pkt. 39:
. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Ja
Ny oppvaskmaskin ble installert av tidligere eier umiddelbart etter at vi overtok eiendommen.
Vi har byttet ut innebygd stekeovn i 2023.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elkjøp
Beskrivelse av arbeidet: Elkjøp sine montører installerte ny oppvaskmaskin
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elkjøp
Beskrivelse av arbeidet: Elkjøp sine montører installerte ny stekeovn.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har saltakkonstruksjoner med ukjent oppbygning.
Over inngang mot nord er det flat takkonstruksjon under veranda.
Taktekke er stålplater med steinprofil.

Takrenner og nedløp av stål:
Pipebeslag av stål med blybeslag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har tømmer- og bindingsverkskonstruksjoner.
Det er liggende trekledning utvendig. Stående kledning ved inngang mot nord.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
Flere av vinduene er fra 2016.
Vindu på kontor og takvindu i loftsetasjen er montert i 2020.
Vindu i kjeller byttet i 2005 i.h.t tidligere takst.
Øvrige vindu er av eldre årstall.
Det ble registrert flere vindu fra 1996 i 1. etasje.
I 1. etasje er det også et eldre blyglass vindu fra 1950- tallet.

Dører:
Balkongdører med 2 lags isolerglass.
Fabrikkmalt ytterdør med glass ved inngang mot nord.
Dørene er fra 1990- tallet.
Ytterdør ved den andre inngangen mot gaten er en 2-fløyet tredør av eldre årstall.

Balkonger/terrasser:
Veranda i 1. etasje med utgang fra stue mot sør.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med liggende, malte kledningsbord.
Veranda er fundamentert med tresøyler på betongfundament.

Veranda i 2. etasje ligger delvis over oppvarmet rom (vindfang)
Impregnert terrassedekke som er opplyst lagt nytt i 2024.
Rekkverk med liggende, malte kledningsbord.

Utvendig trapp:
Utvendig trapp av betong med rekkverk av stål.

Garasje m/carport:
Bygningen er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger.
Liggende trekledning utvendig med vindsperre på innsiden.
Taket har saltaksform og har stålplater med steinprofil som taktekke.
Innvendig i garasje er det støpt betonggulv, ringmur av Leca.
Garasje har leddport av stål.
I.h.t eiere er det klargjort for El-bil lader i bygningen.
Det er åpen carport ved siden av garasjen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på pynten, rett over sentrum i et av Harstads mest ettertraktede, sentrumsnære og barnevennlige boligområder, med kort vei til skoler, barnehager, Kirkeparken, idrettsanlegg, byens fasiliteter, kulturliv og havnepromenade. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, men med alt byen har å by på like rundt hjørnet.

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

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

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

Viktig informasjon
Boligen er registrert som SEFRAK-minne, dvs at bygningen (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1911, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Selger opplyser at tilbygget er oppført iht. nye regler uten søknadsplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest på bygget.

Garasje:
Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk

Det er varmekabler i badegulvet i 2. etasje.

Boligen har en opprinnelig mursteinspipe som er rehabilitert med
innvendig stålrør i 2023. Sotluke i pipen er i kjeller.
I stue i hovedetasjen er det montert ny rentbrennende påkostet kakkelovn

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
G - Oransje

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Altibox

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

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

Regulering
Området er del av sentrumsplanen i kommuneplanens arealdel.
Planidentifikasjon: 672
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B20
krafttredelse 08.12.2016

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 041 105,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 164 421,-.

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
Karin Vabog Christensen og Steinar Christensen

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser om at det er skiftet nytt blandebatteri i dusjen på badet i 2. etasje

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (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 31-05-2025 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.

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 31.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.05.2025
Energiattest, datert 30.05.2025
Bygningstegninger boligen, datert
Bygningstegninger tilbygg, datert 07.12.2023
Bygningstegninger garasje, datert 19.07.2020
Matrikkelrapport, datert 02.05.2025
Brannforebygging, datert 26.02.2025
Eiendomskart med grenser, datert 02.05.2025
Kommuneplans arealdel, datert 08.12.2016
Reguleringsplankart, datert 02.05.2025
Kommuneplankart, datert 02.05.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: 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.

HÅLOGALANDS GATE 27

Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad kirke	Linje 11, 15, 270	4 min, 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		45 min

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	371 elever, 23 klasser	3 min, 0.3 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)	290 elever, 16 klasser	5 min, 2.1 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	298 elever, 16 klasser	6 min, 2.5 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	285 elever, 21 klasser	22 min, 1.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	325 elever, 28 klasser	22 min, 1.9 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	13 min, 1.1 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	11 min, 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trekanten Parkeringshus	4 min
Kople Scandic Harstad	4 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

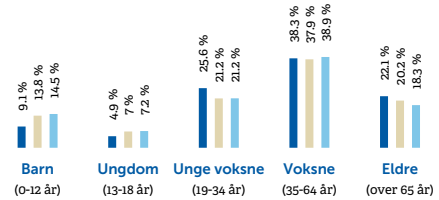
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ...	42 barn	2 min, 0.2 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	61 barn	12 min, 1 km
Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1...	42 barn	19 min, 1.6 km

DAGLIGVARE

Joker Bysenteret	6 min
Coop Extra Fjordgata	7 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

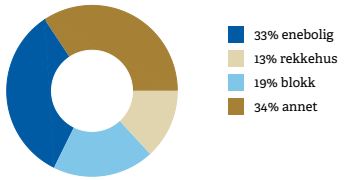
TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

SPORT

Harstad ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill	2 min, 0.2 km
Harstad Stadion	Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	5 min, 0.4 km
Feel24 Grottebadet		4 min
Feel24 Harstad Sentrum		5 min

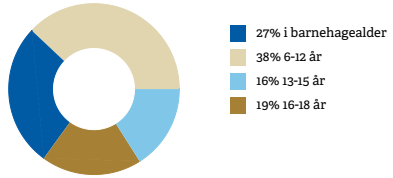
BOLIGMASSE



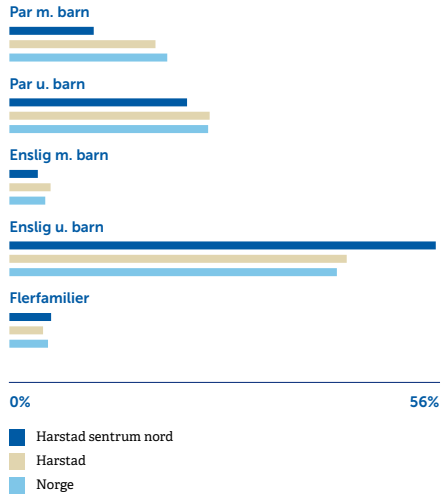
VARER/TJENESTER

Bysenteret	6 min
Vitusapotek Harstad	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

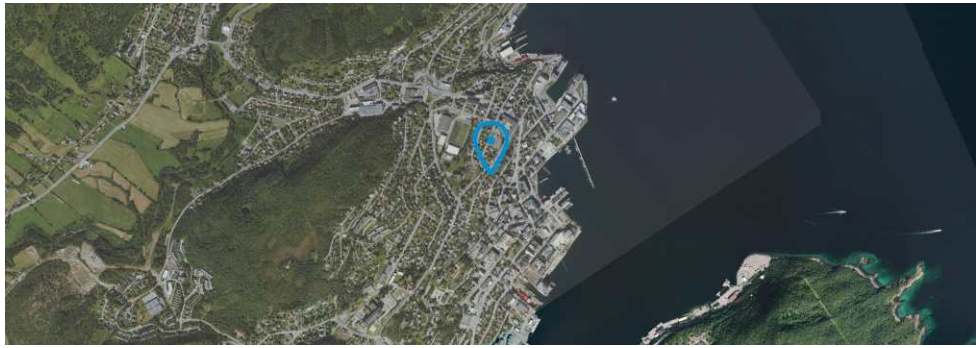


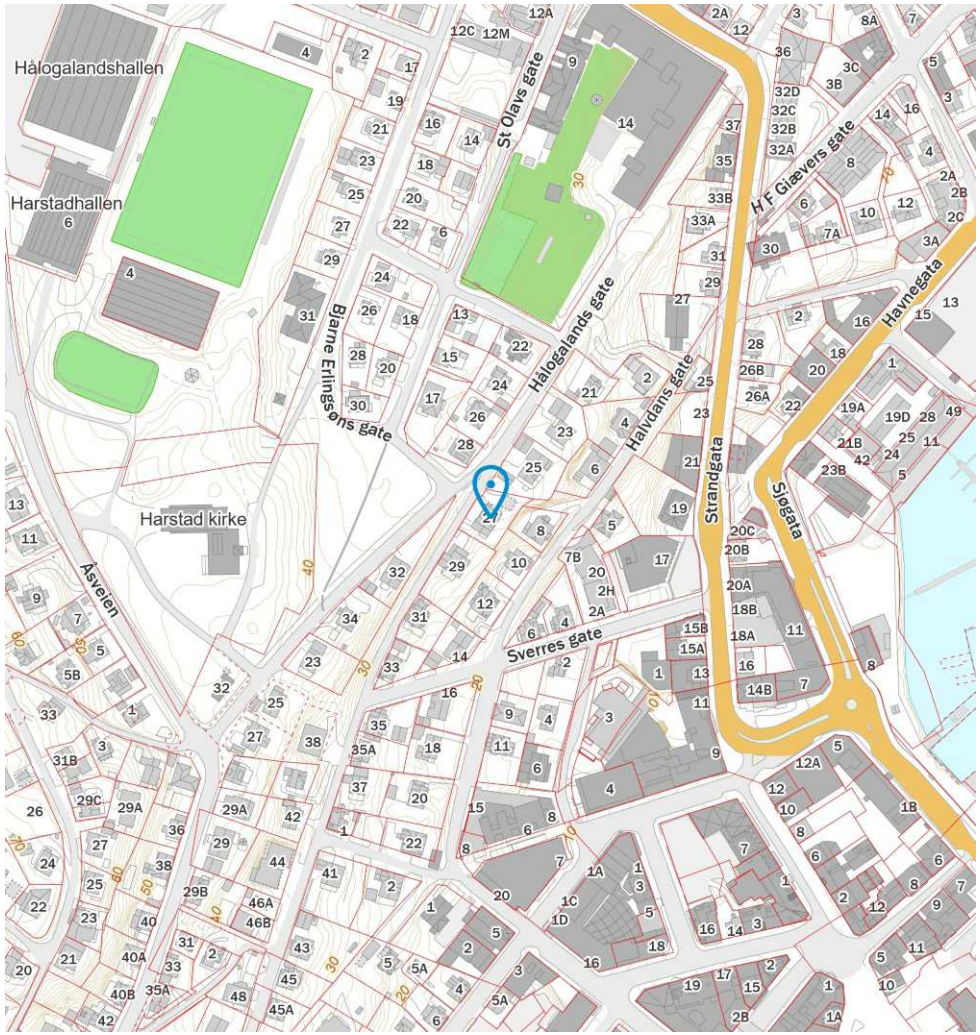
SIVILSTAND

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

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





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

Enebolig
Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 302

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 31.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1451 **Referansenummer:** PC6000

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:

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



Rapportansvarlig

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

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branneller 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

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjoner med ukjent oppbygning.
Over inngang mot nord er det flat takkonstruksjon under veranda.
Taktekke er stålplater med steinprofil.

Takrenner og nedløp av stål.
Pipebeslag av stål med blybeslag.

Yttervegger har tømmer- og bindingsverkskonstruksjoner.
Det er liggende trekledning utvendig. Stående kledning ved inngang mot nord.

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
Flere av vinduene er fra 2016.
Vindu på kontor og takvindu i loftsetasjen er montert i 2020.
Vindu i kjeller byttet i 2005 i.h.t tidligere takst.
Øvrige vindu er av eldre årstall.
Det ble registrert flere vindu fra 1996 i 1. etasje.
I 1. etasje er det også et eldre blyglass vindu fra 1950- tallet.

Balkongdører med 2 lags isolerglass.
Fabrikkmalt ytterdør med glass ved inngang mot nord.
Dørene er fra 1990- tallet.
Ytterdør ved den andre inngangen mot gaten er en 2-fløyet tredør av eldre årstall.

Veranda i 1. etasje med utgang fra stue mot sør.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med liggende, malte kledningsbord.
Veranda er fundamentert med tresøyler på betongfundament.

Veranda i 2. etasje ligger delvis over oppvarmet rom (vindfang)
Impregnert terrassedekke som er opplyst lagt nytt i 2024.
Rekkverk med liggende, malte kledningsbord.

Utvendig trapp av betong med rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Overflater med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort noen utskiftinger de senere år eller tilbake i tid.
Oppgradering er eksempelvis foretatt i loftsetasjen, samt ved utvidelsen av vindfang i 1. etasjen.
En del overflater er også av eldre årstall.

Etasjeskillere er med trebjelkelag.

Boligen har en opprinnelig mursteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålrør i 2023.
Sotluke i pipen er i kjeller.
I stue i hovedetasjen er det montert ny rentbrennende kakkelovn (påkostet type).

Kjeller har åpne konstruksjoner av mur/betong på gulv og vegger.

Det er malte trapper innvendig av eldre årstall/byggeår.

Det er malte tredører innvendig både av eldre og nyere årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje.
Våtrommet er anslagvis renovert ved slutten av 1990- tallet.
Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk. servanter, veggmontert toalett, bidé, flislagt dusjnisje med dører.

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet er oppgradert i ca 2019.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte bygningsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder: Dusjkabinett, innredning med benkeplate og nedfelt skyllekar av stål, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er opplyst å være av merke JKE fra ca.1998.
Innredning har profilerte fronter i eik utførelse.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin (ca 5 år), stekeovn (nylig montert), induksjonstopp, og kjøl/frys.
Ventilator over platetopp.
Avtrekk via yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Overflate vegg: Keramiske fliser og malerstrie.
Overflate himling: Malte bygningsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser
Rommet inneholder: Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Noen av disse er av eldre dato.
I.h.t eiere er det montert ny stoppekran i kjeller ved slutten av Mai 2025, utført av firma Trio Rør AS.
Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) av eldre årstall.

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

VV-bereder av av noe nyere dato og er plassert i kjeller.
Bereder har et volum på ca 200 liter.

Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre årstall, men der det er etablert ny inntakskabel og utvendig skap med inntakssikringer i 2024.
Arbeidet er opplyst utført av firma Hitt Elektro AS.
Innvendig sikringsskap har automatsikringer med ca. 20 fordelingskurser.

Boligen har sentralstøvsuger.
I.h.t eiere er dette utført som skjult anlegg fra 3. etasje t.o.m. kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent alder og utførelse.

Bygningen har såkalt "Ålesundsmur" med oppbygning av naturstein og betong.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
I.h.t tidligere takst skal det utvendige avløpsrøret være skiftet til kommunalt punkt ca.1997
Det er indikasjon på at vannledning inn til huset er av eldre årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	360 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	330 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Antall soverom og plassering av bad i 2. etasje avviker fra mottatte bygningstegninger fra 1956.
I 1. etasje går ikke vaskerom frem av tegningene og det er annen plassering på eksempelvis toalettrom.
Det er tatt i bruk spiskammer (bod) som del av kjøkken, dette er normalt en søknadspliktig bruksendring.
Bygningen er ombygd ved flere tilfeller gjennom årenes løp og det er vanskelig å vurdere om alle tiltak er omsøkt eller har søknadsplikt.
Det er også ukjent om alle opplysninger om byggesak er mottatt fra Harstad Kommune.
Det er ikke mottatt tegninger av loftsetasjen og kjeller. I.h.t eiere er det foretatt noe endring av loftsetasjen de senere år.
Det er gitt igangsettingstillatelse fra kommunen i 2023 i.f.b med utvidelse av vindfang i 1. etasje.

Garasje

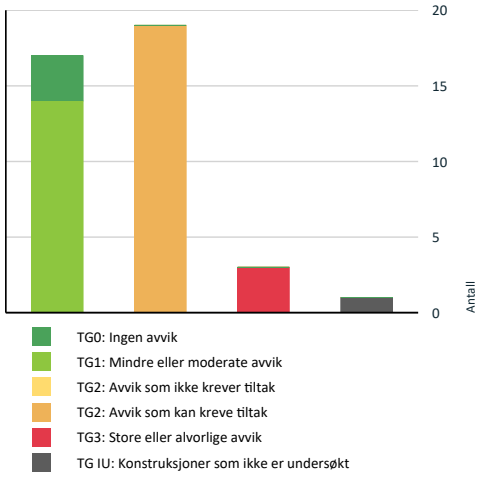
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

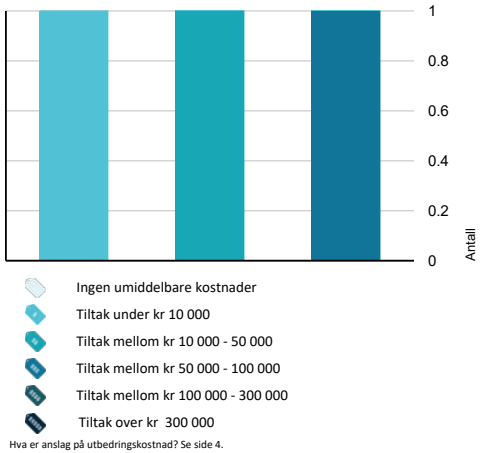
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** 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 - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1911

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Bygningen er ombygd gjennom årenes løp men der en del av den opprinnelige byggestilen er bevart.
Eiendommen har lokalhistorisk karakteristikk og var eid av slekten Bothner tilbake i tid.

Vedlikehold
Bygningen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Utvidelse av vindfang
1969	Tilbygg mot sør	Årstall iflg. beskrivelse fra Sefrakregisteret
1956	Tilbygg/påbygg	Årstall iflg. beskrivelse Sefrakregisteret

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er stålplater med steinprofil.
Kontroll av taket er utført fra bakkenivå og innvendig i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en del rust på takplater.
Dette er registrert på tilbygg mot sør, samt ved takfot og gradrenner noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takplater bør vedlikeholdes/behandles med rustmiddel.
Det anbefales en nærmere kontroll av taktekket med hensyn til vedlikehold.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Pipebeslag av stål med blybeslag.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takstige er av type med bøyle over møne og er ikke lenger godkjent som adkomst for feier.
I.h.t kommunal informasjon ble pipen likevel feiet i 2025.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fastmontert takstige må monteres.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har tømmer- og bindingsverkskonstruksjoner.
Det er liggende trekledning utvendig. Stående kledning ved inngang mot nord.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er noe værslitt, stedvis med tørkesprekker.
Det er påvist spredte råteskader i sammenføyninger på hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger av kledningsbord.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltakkonstruksjoner med ukjent oppbygning.
Over inngang mot nord er det flat takkonstruksjon under veranda.

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

Begge tilbygg har også innebygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser hvis mulig.
Det er foretatt oppgradering av loftsetasjen, evt. dokumentasjon foreslås innhentet hos eiere.



TG 1 Vinduer

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
Flere av vinduene er fra 2016.
Vindu på kontor og takvindu i loftsetasjen er montert i 2020.
Vindu i kjeller byttet i 2005 i.h.t tidligere takst.





TG 2 Vinduer - 2

Øvrige vindu er av eldre årstall.
Det ble registrert flere vindu fra 1996 i 1. etasje.
I 1. etasje er det også et eldre blyglass vindu fra 1950- tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vindu er i hovedsak vurdert ut fra alder.
Det er stedvis avflassing på utvendige karmer.
Vindu har en forventet levetid på 20-40 år, avhengig av vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noen vindu kan ha begrenset gjenværende levetid.
Ut fra alder er det erfaringsmessig en forhøyet risiko for punkterte glass, dette kan være vanskelig å oppdage ved ulike lys/værforhold.



TG 3 Dører

Balkongdører med 2 lags isolerglass.
Fabrikkmalt ytterdør med glass ved inngang mot nord.
Dørene er fra 1990- tallet.
Ytterdør ved den andre inngangen mot gaten er en 2-fløyet tredør av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i 1. etasje mot sør har råteskade utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdør må repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Råteskade i balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje med utgang fra stue mot sør.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med liggende, malte kledningsbord.
Veranda er fundamentert med tresøyler på betongfundament.

Veranda i 2. etasje ligger delvis over oppvarmet rom (vindfang)
Impregnert terrassedekke som er opplyst lagt nytt i 2024.
Rekkverk med liggende, malte kledningsbord.

Begge konstruksjonene er oppgradert den senere tid.
Veranda i 1. etasje er utvidet noe, samt etablert med trapp til bakkenivå.
Rekkverkshøyde på veranda i 2. etasje er stedvis litt lavere en dagens krav til 1 meter.



Veranda 2. etasje mot nord.



Veranda 1. etasje mot sør.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk på trappen er for lavt og har for store lysåpninger etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å utbedre rekkverket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort noen utskiftinger de senere år eller tilbake i tid.
Oppgradering er eksempelvis foretatt i loftsetasjen, samt ved utvidelsen av vindfang i 1. etasjen.
En del overflater er også av eldre årstall.
Den generelle slitasjegraden i boligen er vurdert som forventbar ut fra alder på de ulike overflatene.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er med trebjelkelag.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i gang i 2. etasje målt et nivåavvik på 4.5 cm.
I stue i 1. etasje ble det målt et nivåavvik på 2.9 cm.
Det er stedvis knirk i gulv i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Evt. kjøper må vurdere om skjevhet i gulv er en vesentlig ulempe, og om det er rasjonelt å foreta oppretting.
Et slikt tiltak vil i så tilfelle være omfattende da gulvoverflaten også må skiftes ut.
Kostnadsestimatet gjelder kun selve opprettingen og gjenspeiler hvis man velger å gå for denne løsningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





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 1 Pipe og ildsted

Boligen har en opprinnelig mursteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålrør i 2023.
Sotluke i pipen er i kjeller.
I stue i hovedetasjen er det montert ny rentbrennende kakkelovn (påkostet type).

I.h.t kommunal informasjon ble pipen feiet i 2025.
Det bemerkes at takstige på taket ikke er typegodkjent etter dagens krav (se nedløp/beslag).







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har åpne konstruksjoner av mur/betong på gulv og vegger.
Det er derfor ikke relevant med hulltaking/fuktmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I nordvestlig hjørne av kjelleren er det påvist noe spor av avflassing/saltutslag i overgang gulv/vegg.
Dette er ofte et tegn på kapillærfukt fra grunnen.
Det ble ikke påvist synlig vanninntrengning på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eiere opplyser at det kan oppstå noe sommerkondens i kjelleren.
Det er installert en vifte i kjelleren med avtrekkskanal som er ført ut.
Overvåk tilstanden. Fukt i eldre kjellere kan variere med årstid/værforhold.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Det er malte trapper innvendig av eldre årstall/byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter.
Det er målt for store lysåpninger i rekkverk.
Det er for lav frihøyde mellom trappetrinn og himling i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det og utbedre lysåpninger i rekkverk.





TG 1 Innvendige dører

Det er malte tredører innvendig både av eldre og nyere årstall.
Det ble registrert enkelte dører som trenger litt justering.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje.
Våtrommet er anslagvis renovert ved slutten av 1990- tallet.
Det er utover dette ingen kjent historikk eller dokumentasjon på utførelsen.
Den teoretiske levetiden på membran/tettesjikt er oppbrukt og det anbefales renovering.

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe lokalt fall mot sluk inne i dusjnisje.
Det er ikke sluk i gulv utenfor dusjnisjen og gulvet her har ikke fall.
Ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner er det risiko for at dette vil finne vei ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis ikke våtrommet renoveres bør det foretas noen forebyggende tiltak med lekkasjedetektor e.l.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnisje.
Ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll i sluk er det påvist plastlignende folie under klemring.
Membranen/tettesjiktet er vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membranløsningen i sluk fremstår usikker og ukjent, det er også risiko for aldringssvekkelser.
Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk. servanter, veggmontert toalett, bidé, flislagt dusjnisje med dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitært utstyr er funksjonelt men vurdert ut fra alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er 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.



2.ETASJE > BAD

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/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet er oppgradert i ca 2019.
Det er utover dette ingen kjent dokumentasjon på utførelsen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte bygningsplater



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Vinylbelegg

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 0.7 cm mellom dørterskel og sluk.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav til fall som sier, 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket ved dagen bruk (dusjkabinett).
Endret bruk vil medføre problemer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under innredning.
Tettesjikt er vinylbelegg som har oppbrett langs ytterkanter og som ligger under klemring i sluk.
Detaljer av utførelse under dusjkabinett var ikke mulig å se. P.g.a risiko for å skade avløp fra kabinettet, ble det valgt å ikke trekke dette frem på befaringen. Foreta nærmere undersøkelser hvis mulig.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Dusjkabinett, innredning med benkeplate og nedfelt skyllekar av stål, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert mot yttervegg.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er opplyst å være av merke JKE fra ca.1998.
Innredning har profilerte fronter i eik utførelse.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin (ca 5 år), stekeovn (nylig montert), induksjonstopp, og kjøl/frys.
Kjøkkenet fremstår funksjonelt med noen bruksmerker.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.
Avtrekk via yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Overflate vegg: Keramiske fliser og malerstrie.
Overflate himling: Malte bygningsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser
Rommet inneholder: Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i en gulvflis.
Det er også bom (dårlig limkontakt) under noen av flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke vurdert behov for tiltak.
Sanitært utstyr i rommet er av eldre årstall og kan ha begrenset gjenværende levetid.



Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Noen av disse er av eldre dato.
I.h.t eiere er det montert ny stoppekran i kjeller ved slutten av Mai 2025, utført av firma Trio Rør AS.
Dette er gjort etter befaringen ble gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer enn halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt på en del av installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.
Hvis det eksempelvis foretas renovering av våtrom må man påregne en del utskiftinger, som oftest som et rør-i-rør system av plast.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år.
Mer en halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt på disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Overvåk tilstanden og vurder en rør-sjekk.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

VV-bereder av av noe nyere dato og er plassert i kjeller.
Bereder har et volum på ca 200 liter.

Bereder er tilkoblet via stikkontakt. Det bemerkes at nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Dette kravet kom i 2014, og det er ukjent om berederen ble montert før denne tid.
Krav har ikke tilbakevirkende kraft men bør likevel vurderes utbedret p.g.a brannfare.



TG 3 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.

Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre årstall, men der det er etablert ny inntakskabel og utvendig skap med inntakssikringer i 2024.
Arbeidet er opplyst utført av firma Hitt Elektro AS.
Innvendig sikringsskap har automatsikringer med ca. 20 fordelingskurser.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
   Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
   Det er påvist hull i bunn av sikringsskap som gir automatisk TG 3 i denne type rapport/tilstandsanalyse.
   Dette må påregnes utbedret p.g.a risiko for brannspredning fra skapet.
   I kjeller er det en del eldre ledningsnett fra 1950-1960- tallet som det anbefales nærmere ettersyn av.
   Kostnadsestimat gjelder kontroll med noen mindre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre installasjon i kjeller



Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Hull i bunn av sikringsskap.



Nytt skap utvendig i 2024

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent alder og utførelse.
Fuktsikring av grunnmur utvendig er ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering/tettesjikt kan ha begrenset effekt, med bakgrunn i noe saltutslag/avflassing på mur i kjeller (se rom under terreng)
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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringen anbefales nærmere undersøkt m.h.t funksjon.
Når det må tas en større oppgradering er vanskelig å si noe om.
Overvåk tilstanden.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har såkalt "Ålesundsmur" med oppbygning av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke påvist større sprekker eller skader på grunnmuren.
Vurdering er basert på alder/byggemetode.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre grunnmurer har en svakere oppbygning m.h.t fundamentering og mangler som regel armert stål.
Dette kan medføre setninger, samt at muren må vedlikeholdes hyppigere.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
I.h.t tidligere takst skal det utvendige avløpsrøret være skiftet til kommunalt punkt ca.1997
Det er indikasjon på at vannledning inn til huset er av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder på vannledning.
Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.
Mer enn halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

330 m²/316 m²

Enebolig: Loftstue, 4 Soverom, 4 Gang, 3 Trapperom, Bad, Kontor, Entré, 9 Bod, Kjøkken, 2 Stuer, Bibliotek, Vindfang, Bad/vaskerom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 000 000**

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	Asbjørn Selsbanes gate 23 ,9406 HARSTAD 244 m² 1952 3 sov	21-01-2024	8 900 000	**8 600 000**		8 600 000	**35 246**
2	Jørns gate 7 ,9405 HARSTAD 247 m² 1919 5 sov	20-12-2023	7 800 000	**8 000 000**		8 000 000	**32 389**
3	Harstadgårdsveien 5 ,9405 HARSTAD 198 m² 1958 3 sov	24-01-2025	6 050 000	**5 900 000**		5 900 000	**29 798**
4	Jonas Lies gate 3A ,9405 HARSTAD 183 m² 1929 4 sov	29-04-2025	4 790 000	**5 150 000**		5 150 000	**28 142**
5	St Olavs gate 69 ,9406 HARSTAD 214 m² 1985 4 sov	26-02-2025	5 800 000	**6 000 000**		6 000 000	**28 037**
6	Harstadgårdsveien 9 ,9405 HARSTAD 246 m² 1958 4 sov	13-05-2024	6 800 000	**6 700 000**		6 700 000	**27 236**
7	Jørns gate 42 ,9405 HARSTAD 217 m² 1955 5 sov	24-06-2021	5 350 000	**5 200 000**		5 200 000	**23 963**

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.

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (prognose for 2025)	Kr.		43 960
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**44 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**430 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 830 000**

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.		2 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 950 000**

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

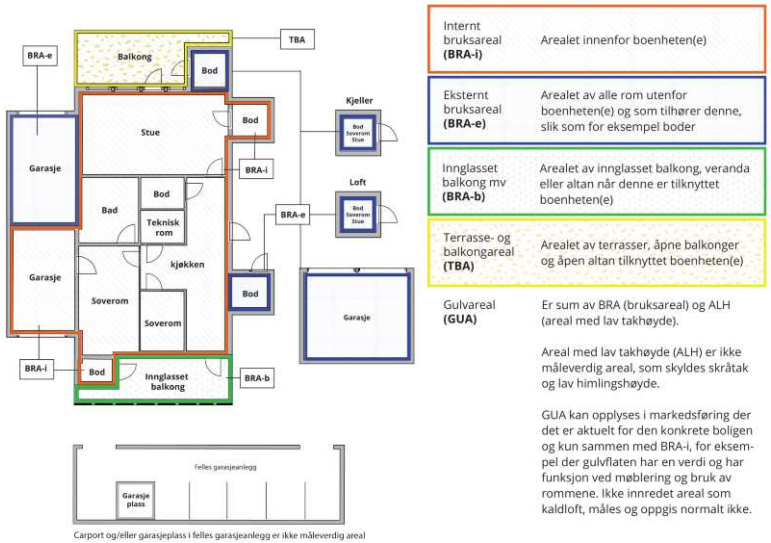
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	34			34	
2.Etasje	81			81	20
1. Etasje	131			131	15
Kjeller	70	14		84	
SUM	**316**	**14**			**35**
SUM BRA	**330**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Loftstue/arbeidsrom, Soverom		
2.Etasje	Gang, Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Soverom/kontor		
1. Etasje	Entré, Trapperom, Bod, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bibliotek, Gang, Vindfang, Bad/vaskerom, Toalettrom		
Kjeller	Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vinkjeller, Gang 1, Gang 2	Bod under veranda	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/balkonger er definert som åpent areal (TBA).
Bod under veranda er vurdert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Antall soverom og plassering av bad i 2. etasje avviker fra mottatte bygningstegninger fra 1956.
I 1. etasje går ikke vaskerom frem av tegningene og det er annen plassering på eksempelvis toalettrom.
Det er tatt i bruk spiskammer (bod) som del av kjøkken, dette er normalt en søknadspliktig bruksendring.
Bygningen er ombygd ved flere tilfeller gjennom årenes løp og det er vanskelig å vurdere om alle tiltak er omsøkt eller har søknadsplikt.
Det er også ukjent om alle opplysninger om byggesak er mottatt fra Harstad Kommune.
Det er ikke mottatt tegninger av loftsetasjen og kjeller. I.h.t eiere er det foretatt noe endring av loftsetasjen de senere år.
Det er gitt igangsettingstillatelse fra kommunen i 2023 i.f.b med utvidelse av vindfang i 1. etasje.

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på befaringen.
Det er også carport ved ved siden av garasjen som er oppmålt til ca. 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	256	60
Garasje	0	30

Hålogalands gate 27 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 302
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.5.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Karin Vabog Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5503 HARSTAD	61	302		0	658.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hålogalands gate 27

Hjemmelshaver

Christensen Karin Vabog, Christensen Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Harstad sentrum.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, spisesteder, og andre publikumsrettede virksomheter.
Harstad skole, barnehage og Hålogalandshallen ligger innenfor en gangavstand på ca 200 meter fra eiendommen.
Det er flott utsikt fra eiendommen i retning Harstad sentrum og innseilingen til Harstad.
Gode solforhold.

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

Området er del av sentrumsplanen i kommuneplanens arealdel.

Planidentifikasjon: 672
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B20

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet, bestående av gressplen, beplantning, gjerde, utvendige trapper, støttemurer, m.m.
Gårdsplass har grusdekke.
Det er normalt gode parkeringsforhold på tomten.
Det er også oppført garasje m/carport på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er opplyst av eiere.

Standard
Bygningen er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger.
Liggende trekledning utvendig med vindsperre på innsiden.
Taket har saltaksform og har stålplater med steinprofil som taktekke.
Innvendig i garasje er det støpt betonggulv, ringmur av Leca.
Garasje har leddport av stål.
I.h.t eiere er det klargjort for El-bil lader i bygningen.
Det er åpen carport ved siden av garasjen.

Vedlikehold
Bygningen fremstår i normal stand men er ikke videre vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Kommunal info med tegninger			Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	
2	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.





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

Karin Vabog Christensen

Steinar Christensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hålogalands Gate 27
9405 Harstad

5503-61/302/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: comfortbutikken +farveland

Beskrivelse av arbeidet: vaskerom i 1. etg. rørarbeid utført av comfortbutikken og gulvbelegg lagt av fagmann fra farveland.

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

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Hinnøy elektro A/S el. instalasjon, snekker Marius Aleksejus

   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av loftsetg., isolering, retting av gulv, skifting av vinduer.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: JK Bygg A/S, Hitt Elektro, graving Bendiksen Maskin

   Beskrivelse av arbeidet: bygging av vindfang, isolering og flytting og fornying av strøm inntak.

6. 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?

• **Ja**

punktert vindu? i soverom 2. etg.(hovedsoverom)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Marius Akeksejus, Nydal maskin A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny garasje og carport

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

tidligere eier har opplyst at det kan forekomme skrukketroll i kjelleren og de har foretatt tiltak.
Vi har registrer et fåtall i sommerhalvåret og har fjernet disse.
Tidligere eiere opplyste at det hadde forekommet mus i det ene stuetaket. Etter tiltak som ble gjort merket de ikke noe til mus i samme området. Vi har registrert mus i ovennevnte område i januar 2025. Meldt til skadedyrkontrollen og tiltak ble gjort. Fremdeles ikke utbedret, ny melding sendt til skadedyrkontrollen i mai. Det forutsettes nye tiltak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Skadedyrkontroll, Rentokil forsikring
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av adkomstmuligheter for mus.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var registrert et avvik ift brannmur som var delvis panelet enkelte steder.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Harstad varme, flis og steinsenter A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert stålrør i pipa ifm fjerning av eksisterende peis og overgang til kakkelovn

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: se forklaring ovenfor!
   Beskrivelse av arbeidet: Det er installert stålrør i pipe, da ny kakkelovn ble installert i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Hitt elektro A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny intakskabel og el skap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Eiendommen står på en sefrak liste i kommunen.

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

Det ble gjort tilbygg ca. 1950.
Det er bygget garasje og carport i 2020, Utvidet vindfang ferdigstilt 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Ja

Kommunen godkjente bygging av garasje og carport i 2020.
Kommunen godkjente utvidelse av vindfang høsten 2023.

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

Se punktet om isolering, skifting av vinduer o.l. for loftsetasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Ja

Det har fra tidligere vært etablert pikeværelse i loftsetasjen, altså soverom og oppholdsrom.
Det er installert rømmningsutstyr fra soverommet.

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Vi har tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2020.

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Ja

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

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

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• Ja

Ny oppvaskmaskin ble installert av tidligere eier umiddelbart etter at vi overtok eiendommen.
Vi har byttet ut innebygd stekeovn i 2023.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: El kjøp
   Beskrivelse av arbeidet: Elkjøp sine montører installerte ny oppvaskmaskin,

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Elkjøp

   Beskrivelse av arbeidet: Elkjøp sine montører installerte ny stekeovn.

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

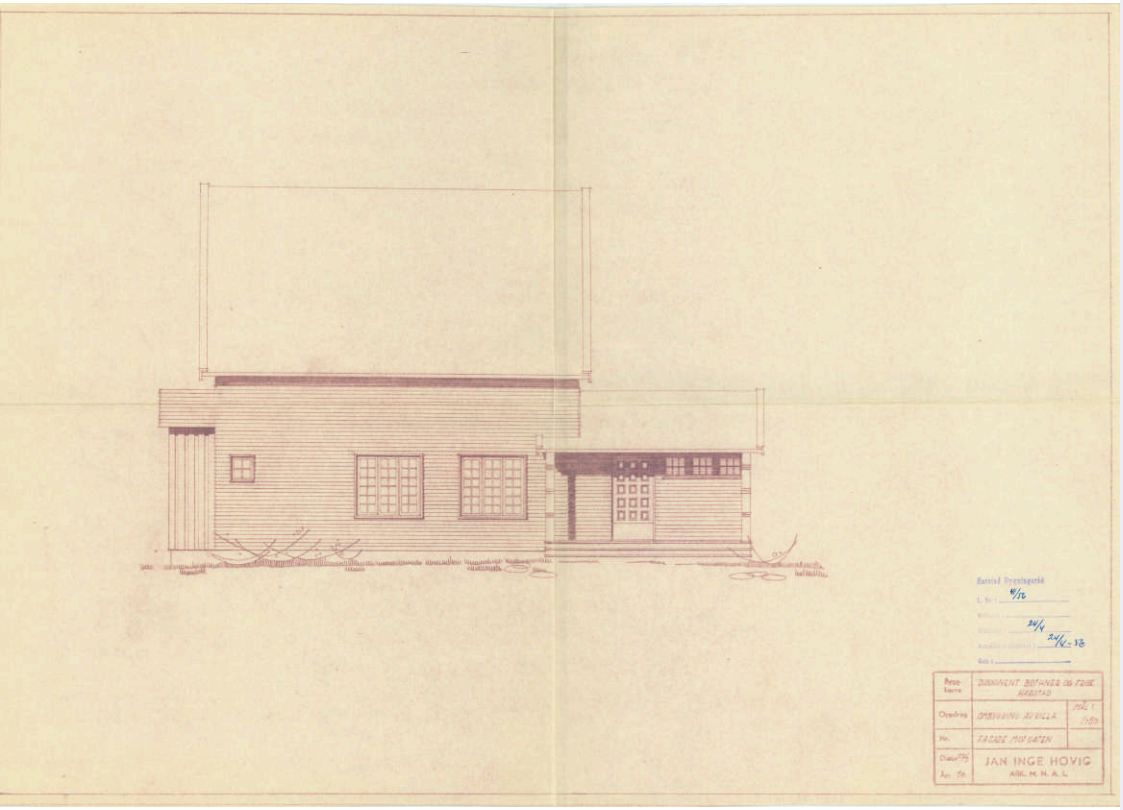
Bolig selges med boligselgerforsikring

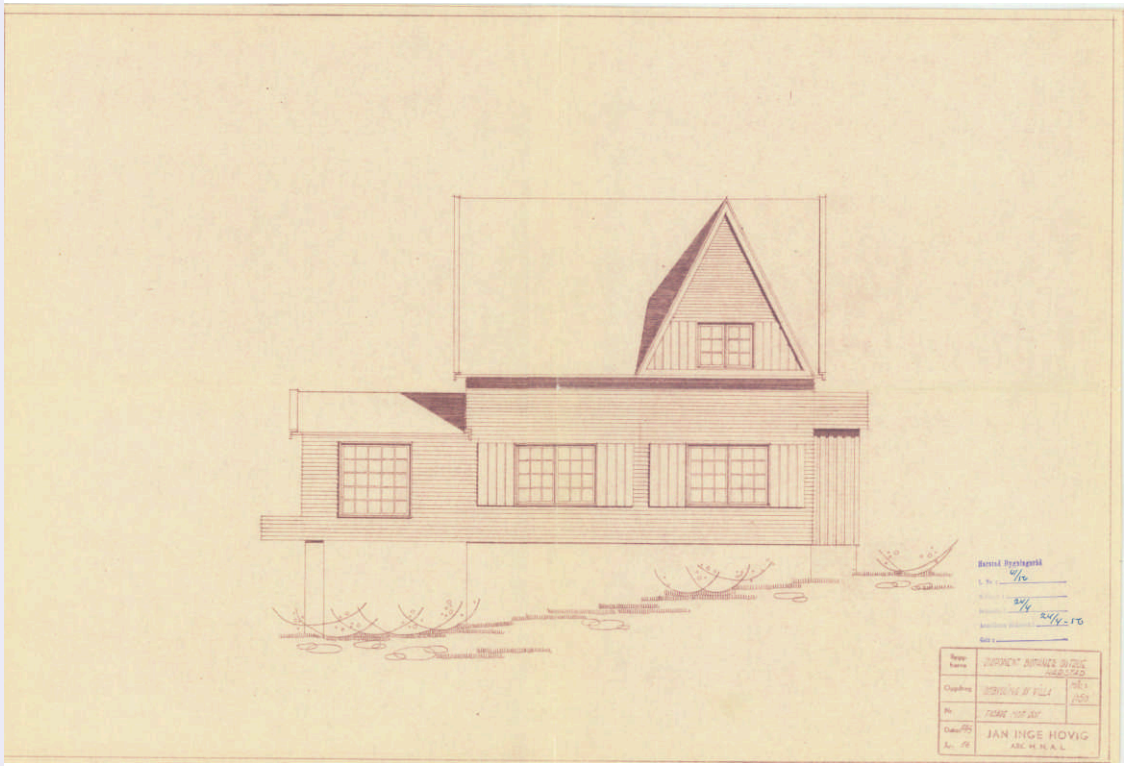
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

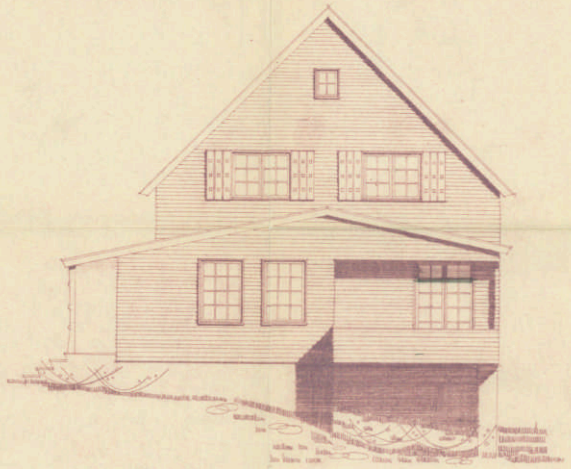
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

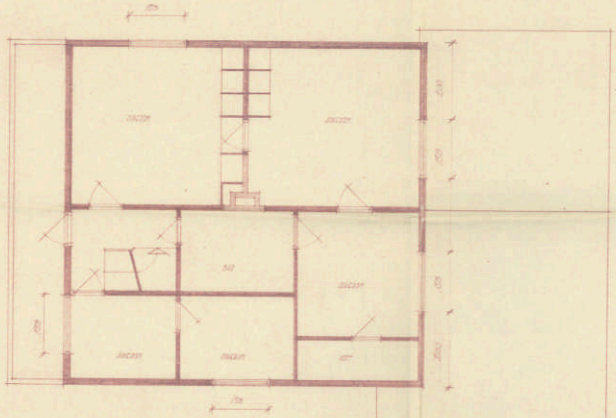
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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



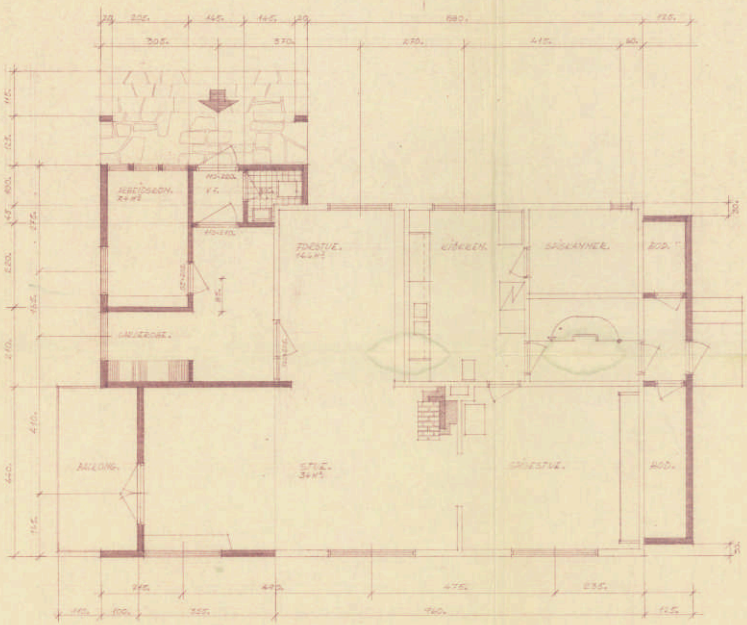




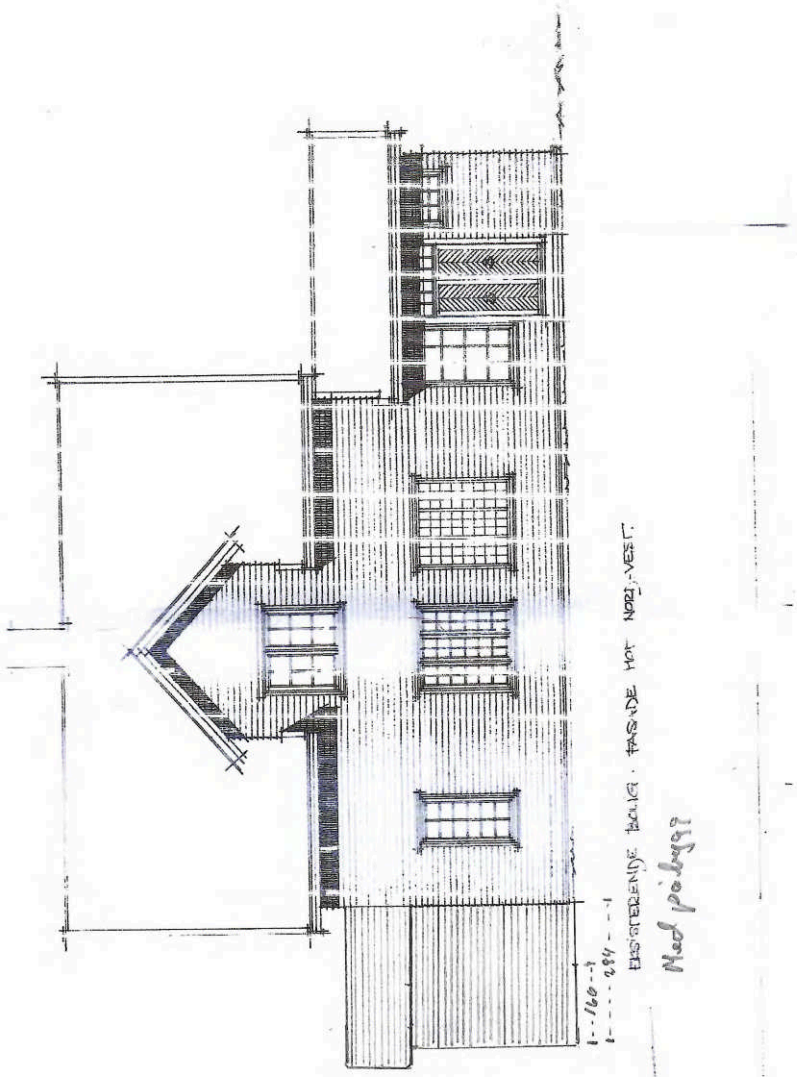




JAN INGE HOVIG
ARK. M.N.A.L.

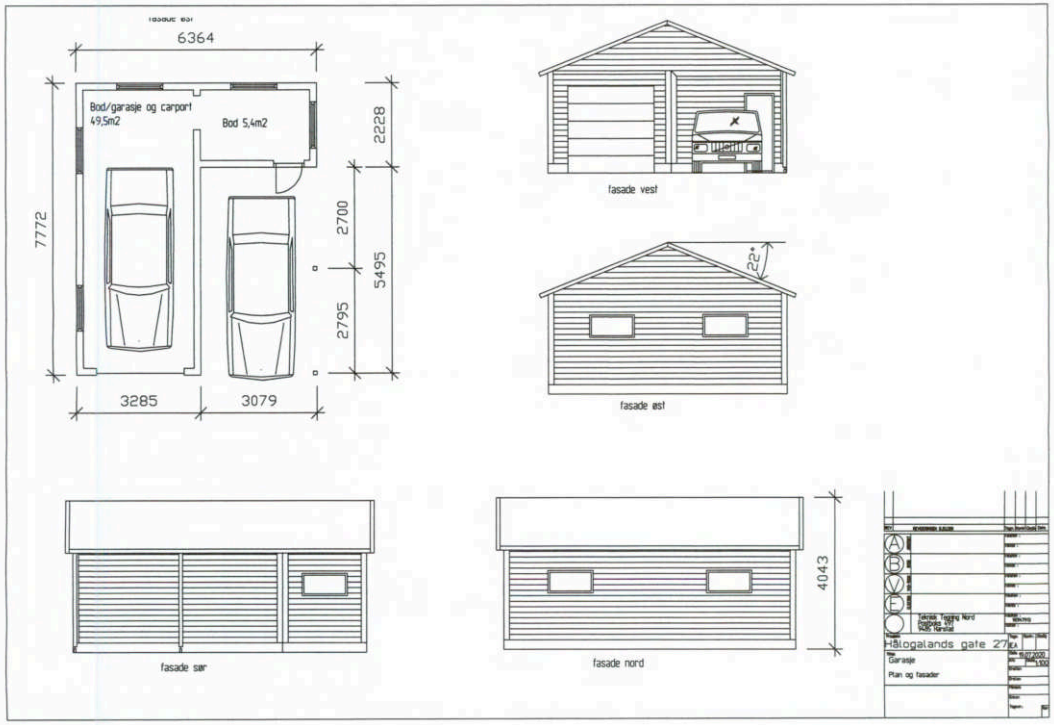


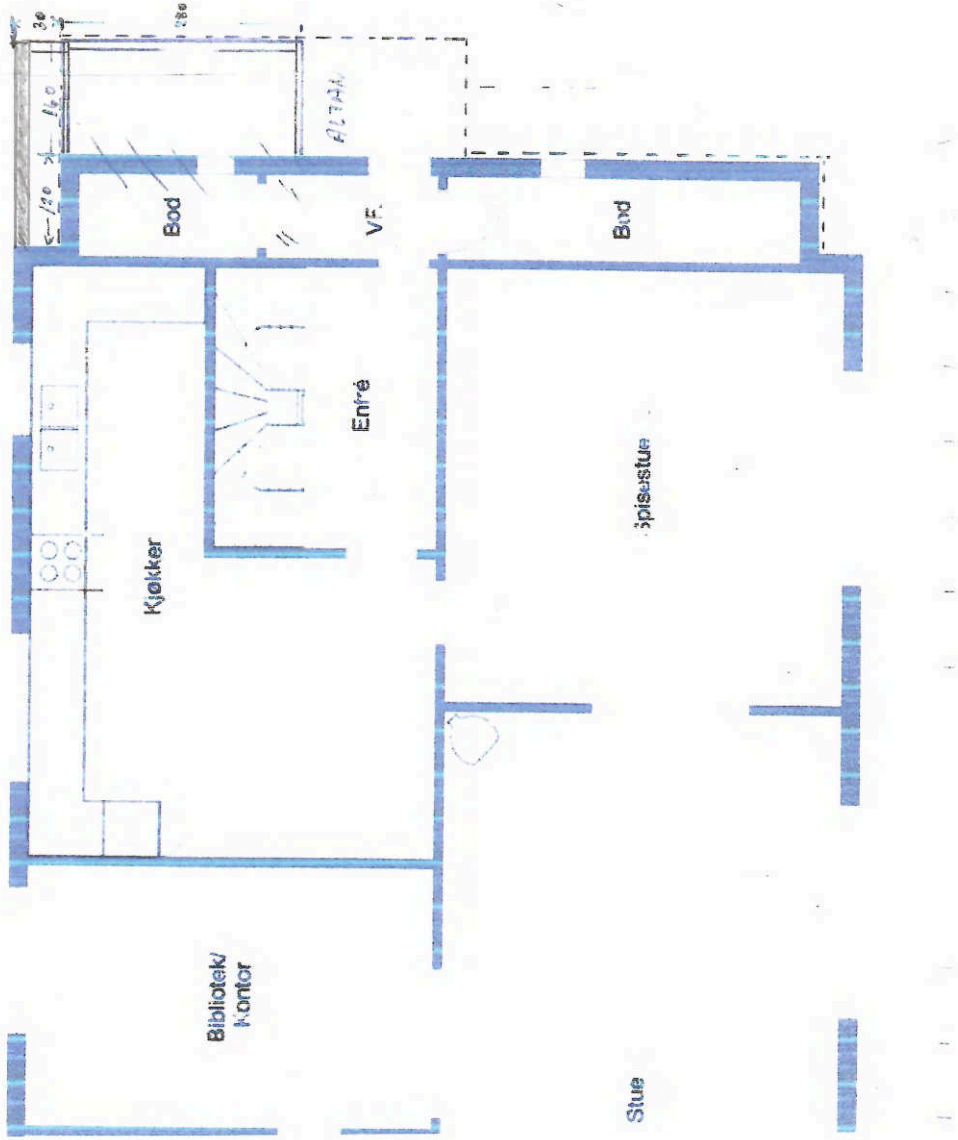
JAN INGE HOVIG
ARK. M.N.A.L.



Harstad kommune




6364
Bod/garasje og carport
49,5m2
Bod 5,4m2
7772
2228
2700
5495
2795
3285
3079
fasade vest
22°
fasade øst
fasade sør
4043
fasade nord
Hålogalands gate 27
Garasje
Plan og fasader


Bod
Bod
Entré
Kjøkken
Spisestue
Bibliotek/
kontor
Stue

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 302	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Hålogalands gate 27, gatenr 1130 9405 Harstad	**Grunnkrets:**	402	Sentrum nord
		Valgkrets:	1	Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	658,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/302	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	03.01.2020	Avgiver	5503/61/1	-130,0
	Matrikkelført:	29.04.2020	Berørt	5503/61/298	0,0
			Berørt	5503/61/300	0,0
			Berørt	5503/61/396	0,0
			Mottaker	5503/61/302	130,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.01.2020	Berørt	5503/61/1	0,0
	Matrikkelført:	29.04.2020	Berørt	5503/61/300	0,0
			Berørt	5503/61/302	0,0
			Berørt	5503/61/396	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/302	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/61/302	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Nymatrikulering	Forretning:	08.05.1916	Mottaker	5503/61/302	514,0
	Matrikkelført:				

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.05.2025 09:01 – Sist oppdatert 02.05.2025 09:00
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hålogalands gate 27	Bolig	296,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	296,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1911
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12460597			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		58,0		58,0			
H01	1	131,0		131,0			
H02		80,0		80,0			
L01		27,0		27,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1901 402 148	Bolighus, Hålogalandsg. 27, Åsen, Harstad	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Villa	
Tilbygg/ombygging:		Vån. Hus fra samme tid revet. Påbygd 1917 ?, påbygd 1956, i s ør påbygd 1969. Panel og tak skiftet på samme tid	

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hålogalands gate 27	Bolig	6,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	6,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	6,0	Igangset.till.:	07.12.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	12460597 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		6,0		6,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Christensen Steinar	110846

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.08.2020
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301313101			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			50,0	50,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Christensen Steinar	110846

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 02.05.2025

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	302	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6471540420	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12460597	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Hålogalands gate 27, 9405 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471540420.

BruksenhetId	131315950	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12460597	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hålogalands gate 27, 9405 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
19.11.2019	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	26.02.2025	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131315950

BruksenhetId	6471540415	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301313101	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471540415.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

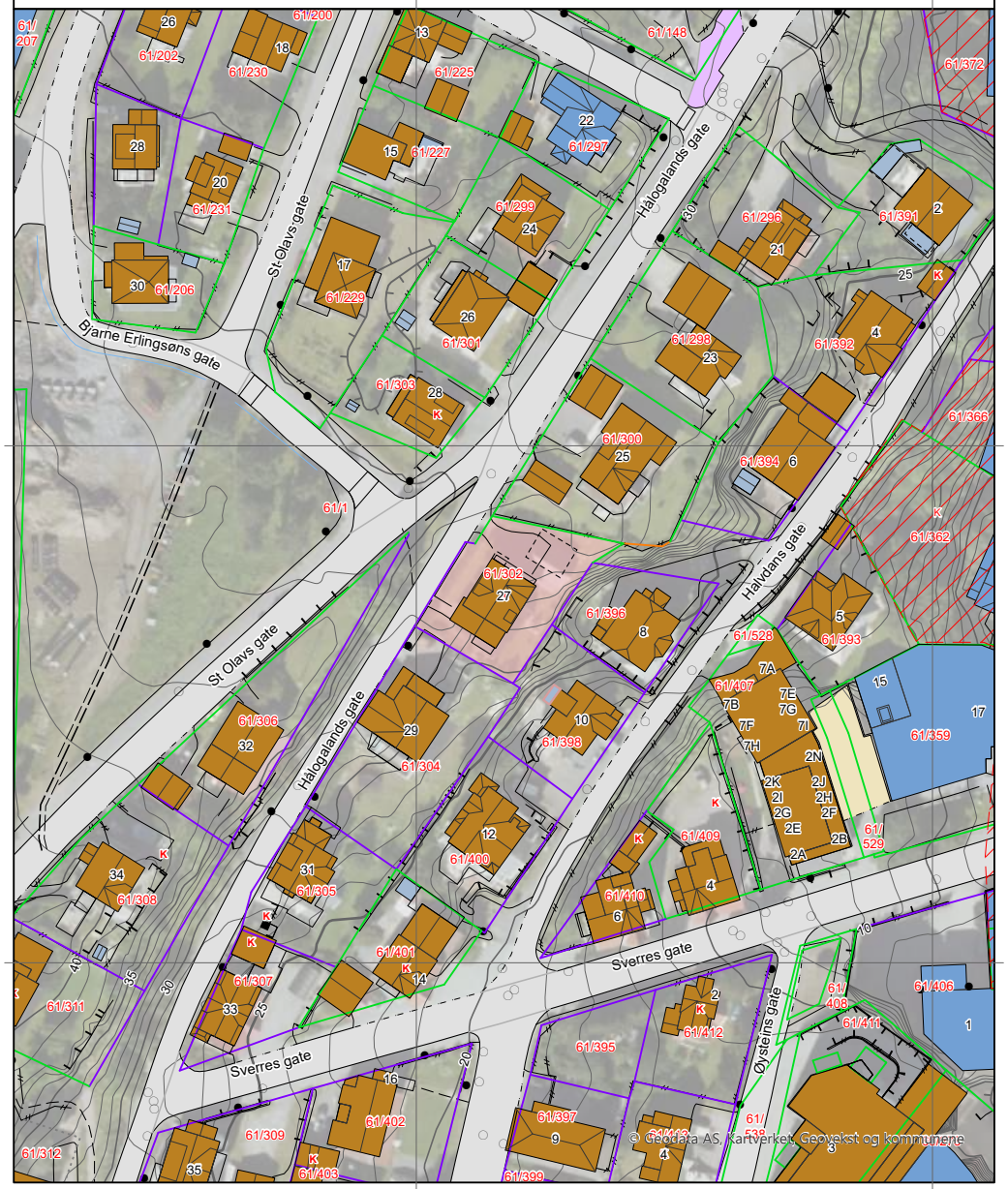
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/302/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2025



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

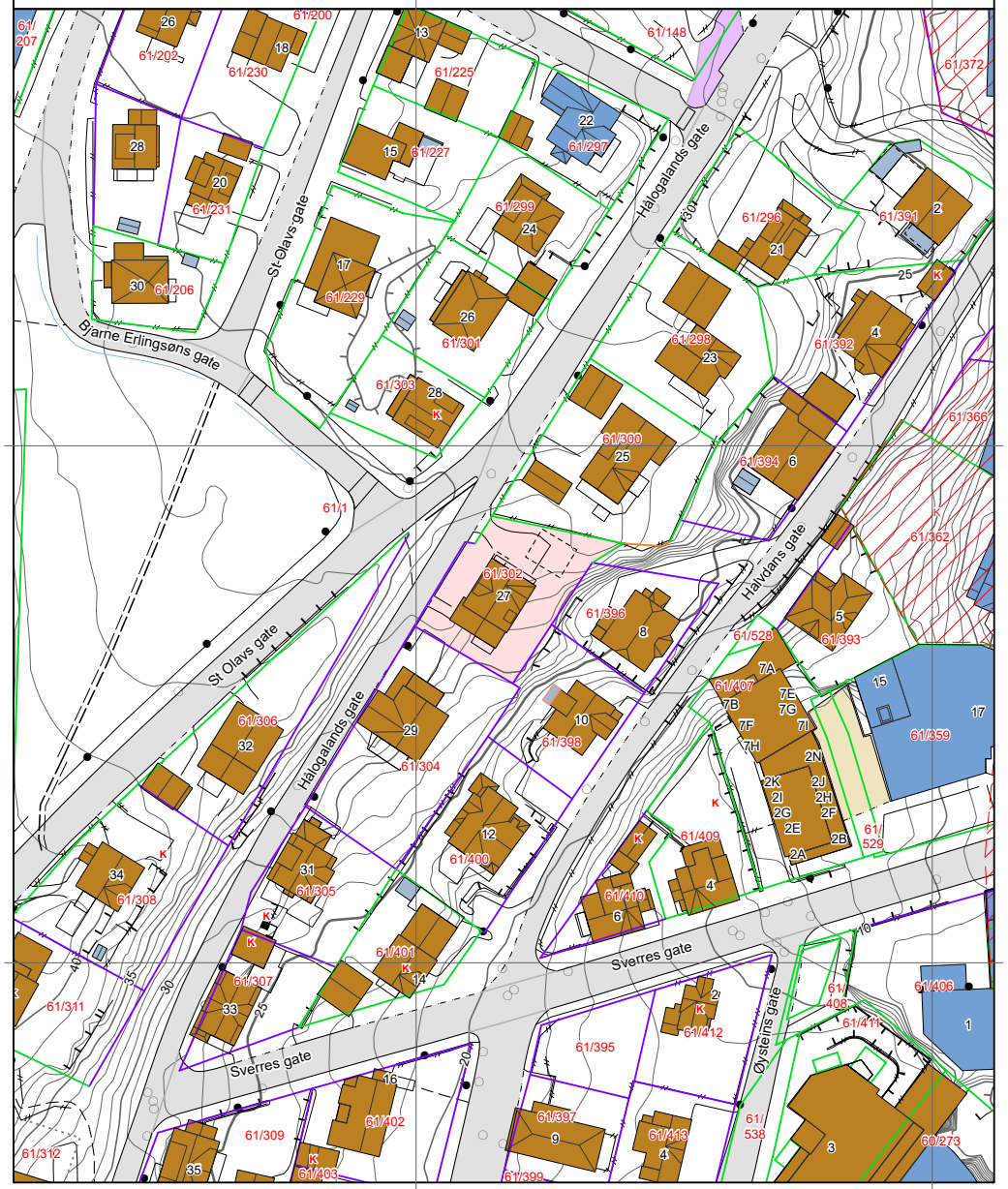
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/302/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

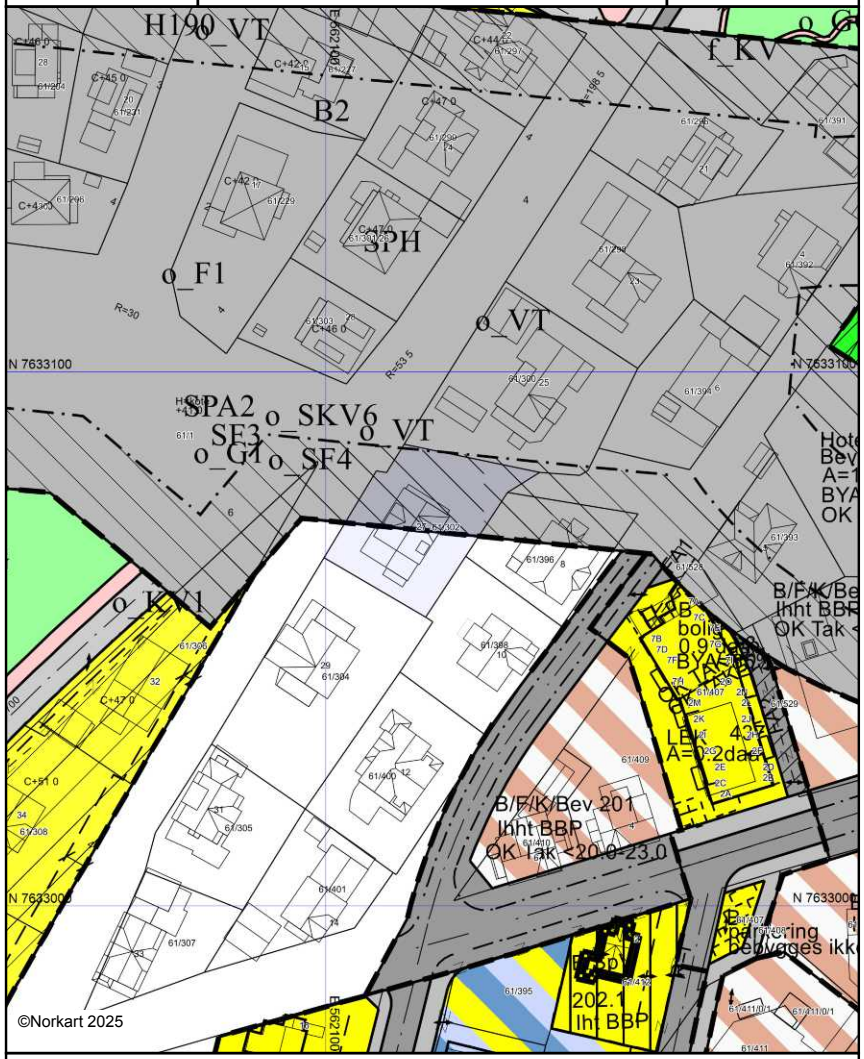
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/302
Adresse: Hålogalands gate 27
Utskriftsdato: 02.05.2025
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
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Torg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg i grunnen
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Uvanlig formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Undervisning
- Hotell
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan

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

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

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

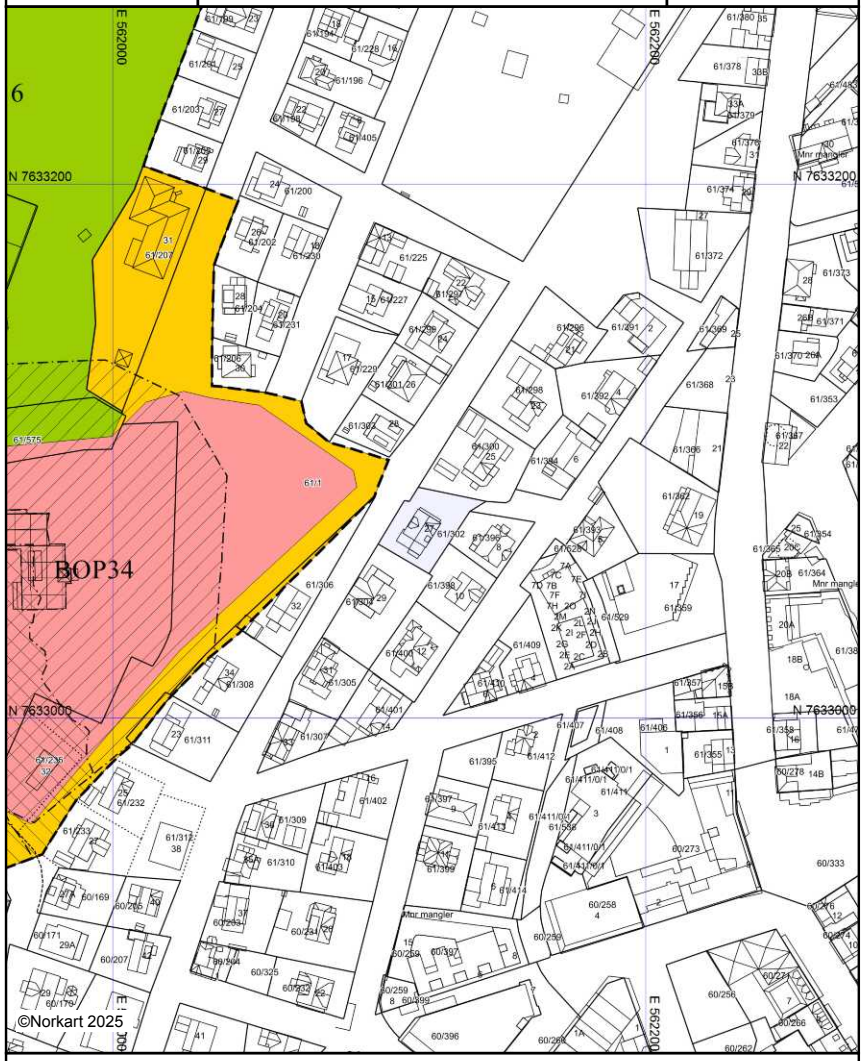
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/302
Adresse: Hålogalands gate 27
Utskriftsdato: 02.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Båndleggingggrense nåværende

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

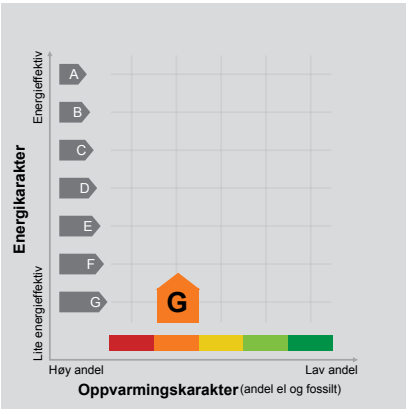
Planens begrensning

Grense for arealformål

Abc Kommune(del)plan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Hålogalands gate 27
Postnummer	9405
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	302
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12460597
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128507
Dato	30.05.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1911
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	316
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

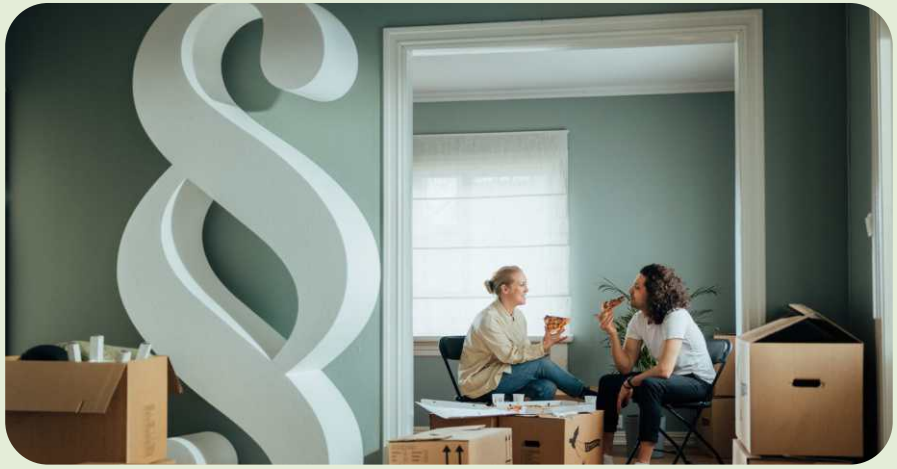
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

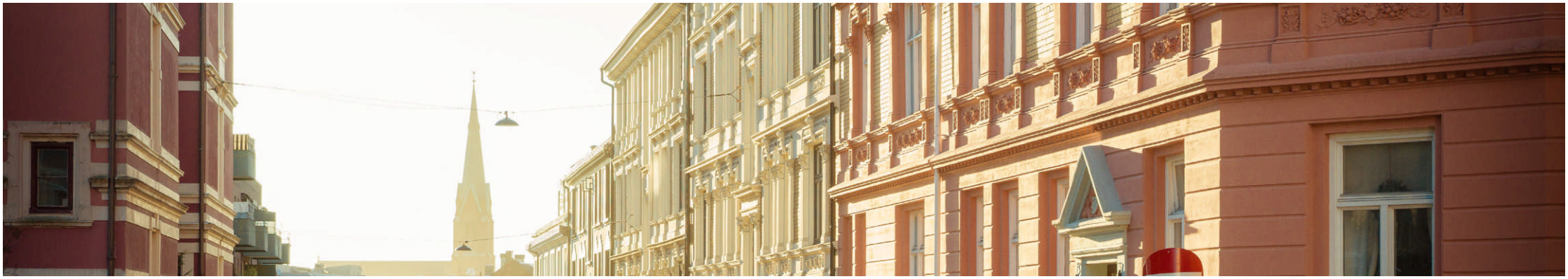
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

Notater

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: 3250081 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Hålogalands gate 27, 9405 Harstad.
Gnr. 61, Bnr. 302, 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: 3250081
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no