



Velkommen til
Hagebyveien 56, 9404 Harstad

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Hagebyveien 56
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1951
BRA/BRA-i	191 / 175 m ²
Soverom	4

Energimerke



Eiendomsmegler 1 v/megler Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Hagebyveien 56 - en innholdsrik og oppgradert enebolig med utleiedel (ikke søkt godkjent), beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Hagebyen/Trondenes.

Her bor du sentralt med kort vei til skole, barnehage, butikk er, sentrum og flotte turområder - og med nydelig utsikt mot innseilingen til Harstad

Boligen inneholder:

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré

Loftsetasje: Gang og 2 soverom

Underetasje: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og 4 boder

Garasje: Oppført i mur/betong med pulttak

Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger i 2001-2005, blant annet med ny kledning og etterisolering, oppgraderte bad og kjøkken, samt nyere vinduer og dører. Det er også gjort tekniske forbedringer som ny varmtvannsbereder og varmepumpe.

Det er fremdeles mulighet til å kunne sette eget preg på boligen for de som måtte ønske det, men boligen har generelt god funksjonalitet og potensial.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hagebyveien 56, 9404 Harstad

Registerbetegnelse

Gnr. 63, Bnr. 82, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 449 240,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 83 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 84 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 33 838,- 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: 175 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 11 m²

Meglernes 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

4

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

På egen tomt

Tomt

Tomtestørrelse er 778 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er opparbeidet med plen, div. beplantning og støttemur. Gårdsplassen er gruset og gir god plass til parkering.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:

Drenering rundt bygningen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer:

Eier har oppført en støttemur i forbindelse med utvidelse av parkering i 2021.

Terrengforhold:

Tomten ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp. Utvendige vann- og avløpsrør er ifølge eier skiftet ut i 2005.

Byggeår

1951 for boligen og 2006 for garasjen ifølge kommunen.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1. etasje

BRA-i 68 m²: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom

BRA-e 16 m²: Garasje

2. etasje

BRA-i 37 m²: Gang og 2 soverom

BRA-e 0 m²:

Kjeller/U. etasje

BRA-i 70 m²: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og 4 boder(1 bod brukes som vaskerom)

BRA-e 0 m²:

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Det er etablert et bad/vaskerom i underetasje, dette går ikke frem av plantegninger som er mottatt.

Opprinnelige boder i utleiedelen er i dag en del av kjøkkenet.

I hovedetasjen er badet utvidet ved at det er tatt i bruk en tidligere bod.

Bruksendringer er fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette søknadspliktig.

Det fremkommer ikke i opplysninger fra Harstad kommune at dette er omsøkt.

Iflg. matrikkelutskrift er eiendommen registrert med 2 boenheter.

Dette betyr nødvendigvis ikke at ekstra boenhet i underetasjen er lovlig opprettet.

Det har tidligere vært en dør mellom uteleiedelen og hovedenheten, i dag er enhetene fysisk adskilt.

Det fremkommer ikke at dette er omsøkt.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard

Boligen fremstår som oppgradert og normalt vedlikeholdt. Det er foretatt en del ombygging og utskiftninger i perioden 2001-2005. Det gjenstår fremdeles ting som kan utbedres, men det blir ny eier som kan sette eget preg etter ønske.

Kjøkken:

IKEA kjøkken fra 2003 i hovedetasje. Innredning har lyst trefargede fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk. Kjøkken har integrert stekeovn og keramisk topp. Halvintegret oppvaskmaskin. Ventilator fastmontert i overskap. Avtrekk via tak.

Kjøkken i underetasje består av eldre skap, samt skap fra ca. 2001. Fronter er lyst trefargede eller i malt utførelse. Heldekkende vaskekum/beslag av stål. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer. Ventilator fastmontert i overskap med avtrekk via yttervegg.

Bad:

Bad i 1. etasje er i.h.t. eier oppgradert i 2001.

Overflate vegg: Keramiske fliser og malte bygningsplater

Overflate himling: Malte bygningsplater

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, badekar med dusjanretning, vegg med glassbyggerstein.

Kombinert bad/vaskerom i underetasje. Våtrommet er etablert ved årstall 2001.

Overflate vegg: Baderomsplater

Overflate himling: Malte bygningsplater

Overflate gulv: Vinylbelegg

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, åpen dusjløsning med forheng, opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er med ulike materialvalg. En del oppgradering er foretatt i perioden 2001-2005. Stedvis noen utskiftninger også den senere tid.

Vannledninger:

Vannrør av kobber. Flere utskiftninger er foretatt ved begynnelse av 2000-tallet. Innvendig hovedstoppekran befinner seg i bod i kjeller.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) fra byggeår.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu og klaffventiler på yttervegg.

Varmtvannstank:

VV-bereder tilhørende hovedenhet er fra 2022 og på 112 liter.

VV-bereder for utleiedel er fra 2001.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i hovedenheten har automatsikringer med 10 fordelingskurser. 50 ampere overlastvern.

Sikringssskap i leilighet har 5 kurser med automatsikringer, og 35 ampere overlastvern.

Branntekniske forhold:

Det er ikke registrert mangler eller skader på brannsløkkingsutstyr eller røykvarslere. Kontroll er utført i henhold til forenklet metode og gir ikke garanti for skjulte feil.

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

TG2 - Utvendig

Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utstyr på tak:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er også et manglende vindskibord på tak over inngang.

Takkonstruksjon/Loft:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Dette ble påvist i område rundt pipe. Under luftelyre ble de registrert en bøtte, det er ikke kjent om det har vært drypplekkasje i dette området tidligere.

Vinduer:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist andre avvik: Vannbord er ikke ført inn under kledningen over vindu i.h.t anbefalinger fra Sintef Byggforsk. Det ble registrert råteskade i et vannbord. Det er påvist litt treghet i enkelte mekanismer på vindu. Vinduer som er fra byggeåret i kjeller har fuktskade.

Dører:

- Det er avvik: Noe slitasje påvist i overflater/mekanismer. Dør til leilighet har fuktskade utvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Fuktsikring og drenering:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

- Det har vært noen sprekker på muren som eier har slammet/tettet igjen i 2019.

Oljetank:

- Det er ikke gitt pålegg fra kommunen, men etter forskrift skal tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.
- I spesielle tilfeller kan tank rengjøres og fylles med sand. Dette etter tillatelse fra det lokale feiervesen.

TG2 - Innvendig

Overflater:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist noen gulvoverflater med slitasje. Enkelte overflater har noe ufagmessig utførelse, eller ikke helt ferdigstilt.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

- Det er avvik: Sotluke var vanskelig å åpne på befaringen og har en del rust.

Rom under terreng:

- Det er avvik: Det er påvist steder med saltutslag i overgang gulv/vegg i kjeller.

Krypkjeller:

- Det er avvik: Det ble ikke registrert skader i krypkjelleren. Det er målt litt forhøyning av fuktighet i trekonstruksjon mot yttervegg (19 vektprosent).

Innvendige dører:

- Det er avvik: Det er enkelte dører som tar noe mot karm eller terskel. Noen dørhåndtak er ikke komplett montert.

Vannledninger:

- Det er avvik: Det er påvist en del irr på rør og noe kondens ved hovedinntaket i kjeller.

Avløpsrør:

- Det er avvik: Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år. De eldre rørene har passert den anbefalte brukstiden.

Varmtvannstank - 2 (utleiedel):

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Elektrisk anlegg:

- Tidligere avvik fra DLE er utbedret av elektrofirma, eier har fremvist dokumentasjon.
- Ett avvik gjeldende sikring og innkledning av inntakskabel, som ikke inngår som elektroarbeid, er utbedret av eier selv etter befaringen.
- Foreløpig er det derfor ikke mottatt tilbakemelding fra DLE om at alle avvikene på anlegget er lukket.
- Av den grunn vurderes anlegget til TG 2.
- Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

Overflater vegger og himling - 1. Etasje - Bad:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater gulv - 1. Etasje - Bad:

- Det er registrert fall mot sluk, målt til ca 2 cm mellom dørterskel og sluk.
- Fallforhold er noe svakere enn dagens preaksepterte krav til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt - 1. Etasje - Bad:

- Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket.
- Eier opplyser at gulvet har membran og at denne ligger under klemring.
- Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Sanitærutstyr og innredning - 1. Etasje - Bad:

- Det er påvist en sprekk i glassbyggerstein.
- Noe riss i emalje på servant.

Ventilasjon - 1. Etasje - Bad:

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

Overflater og innredning - Underetasje - Stue/kjøkken:

- Det er påvist noe slitasje i mekanismer.

Overflater vegger og himling - Underetasje - Bad/vaskerom:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Fuger under baderomsplater har misfarging, tegn på svertesopp.
- Det er også tegn på dette i himling.

Sluk, membran og tettesjikt - Underetasje - Bad/vaskerom:

- Tettesjiktet er vurdert ut fra alder.
- Vinylbelegg på gulv har i.h.t NBI en forventet levetid mellom 15-35 år.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Sanitærutstyr og innredning - Underetasje - Bad/vaskerom:

- Det er påvist at det lekker vann fra sisternen til toalettskålen.
- Sannsynlig årsak er feil med flottør.

Ventilasjon - Underetasje - Bad/vaskerom:

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

TG3 - Utvendig:

Utvendige trapper:

- Det er ikke montert rekkverk.

Andre utvendige forhold (Garasje):

- Garasjen har skjevheter og setningsskader.
- Underdimensjonert takkonstruksjon

TG3 - Innvendig:

Innvendige trapper:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trapp mellom 1- og loftsetasje mangler rekkverk.
- Håndløper på vegg er montert for lavt.
- Trapp til kjeller er bratt i forhold til dagens krav, og fremstår en del slitt

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

? Ja Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Vann & Varme, Evensen Elektrtro

Beskrivelse av arbeidet: V&V la inn avløp og vannrør og en hurtigstøp over dette. Evensen la varmekabler og hurtigstøp over dette.

? Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Jeg støpte deretter fall på gulvet og la membran etter Norsk Standar på gulv og opp på vegg. Så la jeg flis på gulv og på vegg i våtsonen, tapet på resten av veggene.

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

? Ja

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

Membran ble utført av meg. tettesjikt og sluk ble lagt av Vann & Varme.

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

? Ja

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

? Ja

Garasjen har sprekker i vegg og er kondemnabel. Innervegg i kjeller har noe saltutslag mot veien.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet:

Tak: Skifte av tak. Det er lagt blikktak fra Lindab, undertak og duk på undertak og 10 cm lufting, mellom duk og plater. Nye takrenner og nedløp. Taket er isolert med 25 cm fra innsiden.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet:

Yttervegger er lektet ut med 50 mm, isolert med 50 mm isolasjon og dekt med vindduk. Deretter lektet ut med 50mm og lagt liggende panel. Som er grunnet og malt med to lag beis. Veggene og vinduene har blitt malt igjen fra 2016-2021. Vinduene og ytterdører ble satt inn av meg selv i 2005

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

? Ja

Det er små sprekke i på nedside av grunnmur. Det har kommet etter at jeg slammet mur med Heide grunnmurslam i 2014-2015.

? Ja Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har slammet området på nytt for å fjerne sprekken.

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

? Ja Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1952

Beskrivelse av arbeidet: Mot vei er det lagt stor stein og pukk inn mot mur, som skaper luft mot mur.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg fikk skiftet ut vann og avløps-rør ble det gravd vekk masser ned til 2,4 m for å legge rørene. Det ble da brukt gammel fyll masse og et nytt lag med grus og sand rundt rørene.

? Deler av boligen

Beskrivelse: Der hvor vann- og avløpsrør kommer inn.

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

? Ja

Jeg har sett mus oppe på stue og kjøkken og i kjeller.

? Ja Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

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

? Ja Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Vann & Varme

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut for skifte av vann og avløp ute og delvis inne.

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

? Ja Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: De monterte vannpumpe i stua med utedel på gavlvegg mot nord.

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

? Ja Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Tok ut kombiovn parafin/ved og satte inn en moderne vedovn. Fikk en til å bore hull, så tettet jeg det gamle og monterte ovnen etter instruksjoner fra Varmefag hvor jeg kjøpte ovnen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

? Ja

Den ligger under trappa mot vei. Den er på 800 liter.

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

? Ja Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Evensen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Strakk ny stigledning og satte opp sikringssskap i kjeller hos meg og i hybelleilighet. De trakk nye ledninger og stikk til stue og noe til kjøkken.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Elektric

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt elektrisk på kjøkken og gang. i gang ble det også lagt varmekabler.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Rettet på feil som ble påvist ved inspeksjon av det elektriske anlegget.

Beskrivelse av arbeidet: Med musefeller og tetting av mulige inntrengingsmuligheter har jeg ikke hatt dette problemet på 3-4 år.

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

2021: Jeg bygget en mur og fylte masser innenfor for bedre plass til parkering. Den ble bygget med et fundament og med drenering på innsiden noe lavere enn fundamentet.

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

? Ja

En del av kjeller er en sokkelleilighet. Denne ble totalrenovert av meg i 2000. Med bod er den på ca 40 kvm. Det er eget sikringsskap.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

? Ja, sokkelleilighet, som nevnt, i kjeller.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? ? Nei, ikke som jeg kjenner til,

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

? Ja

Takstmann Knut Bjørklund takserte boligen i 2007 for refinansiering.

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

? Ja

Hagebyveien er en trafikkert gate.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ? Ja

Garasjen bør rives. Grunnmuren til den kan, etter min mening, benyttes til å bygge ny.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Bygningen har saltak med tresperrer. Undertak består av taktro av tre. Taktekke er stålplater med steinprofil fra 2005. Takrenner og nedløp av stål. Pipe- og luftebeslag av stål med blybeslag. Fastmontert takstige. Takrenner/beslag er fra 2005.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår. Fasadene ble i 2005 etterisolert 5 cm og etablert med ny kledning.

Krypkjeller:

Under utleiedel i underetasje er det en krypkjeller.

Tilgang til denne er via luke i gulv.

Etasjeskiller i krypkjeller ble rehabilitert ved begynnelse av 2000- tallet, det er lagt plast mot bakken.

Vinduer:

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass. De fleste av disse er fra perioden 2001-2005. I kjeller er det påvist enkeltvindu fra byggeår.

Dører:

Ytterdører i teak utførelse. Balkongdør fra 2005.

Balkonger/terrasser:

Balkong i betongkonstruksjoner utenfor stue i 1. etasje. Det er nylig montert nytt rekkverk på konstruksjonen.

Utvendig trapp:

Utvendig trapp i trekonstruksjoner foran hovedinngang.

Garasje:

Garasje oppført i mur/betong.

Taket har pultakkonstruksjon med tresperrer.

Eldre vippeport fra byggeåret 1963.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Hagebyen/Trondenes i Harstad. Her bor du sentralt med gangavstand til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. Området byr på flotte turområder som Hagavannet og den populære "Stien langs sjøen", og fra eiendommen har du en nydelig utsikt mot innseilingen til Harstad.

Avstander:

- Hagebyen skole 100 m
- Hagebyen barnehage 100 m
- Extra Sama 950 m
- Harstad sentrum 2 km

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

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

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

Viktig informasjon

Takstmannen opplyser om følgende:

Det er ikke tilstrekkelig branncelleinndeling etter dagens krav mot utleiedelen.

Selger opplyser om at det i garasjen er en åpning i garasjegulvet på 70X140 cm, som gjør at man kan jobbe under bilen - meget praktisk. Der har han bl. a. skiftet olje, tatt ut dieselpatrickelfilter, eksosanlegg, nedre bærearmer bak etc.

Brukstillatelse/ferdigattest

Bolig:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1951, 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.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:

Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Oppvarming

Elektrisk

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2022.

Boligen har teglpipe fra byggeår.

Vedovn i stue i hovedetasje er montert i 2009.

Det er 2 sikringskap i boligen

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 - Gul

Adgang til utleie

Deler av boligens areal i kjeller er utleid pr. i dag med 1 mnd oppsigelse, og den fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen iht mottatte tegninger, Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v.

Dette da utleiedelen er fysisk avstengt fra hoveddelen og derfor fremstår som en egen boenhet, i motsetning til byggegodkjente tegninger hvor det er intern forbindelse mellom hoveddelen og deler av arealet som leies ut.

Det er også registrert en egen bruksenhet i underetasjen, i matrikkelen, selv om det ikke er dokumentasjon på denne endringen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se <http://www.dsa.no> for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 362

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Sama - Trondenes del 1 og 2

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 26.05.1999

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

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 855 369,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 421 476,-.

Andre opplysninger

Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

Budgivning

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

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

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

Personvern

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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

Erik Dürselen

Heftelser og servitutter

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglernes vederlag

Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva)

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

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 07-10-2025 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst & Bygg.

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 eiendomsmeidler 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 kjøper 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 brukslitasje 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 07.10.2025

Selgers egenerklæring, datert 21.10.2025

Energiattest, datert 19.09.2025

Bygningstegninger - Garasje og fasade tegninger, datert 18.05.2006

Bygningstegninger, ikke datert

Matrikelrapport, datert 19.08.2025

Eiendomskart med grenser, datert 19.08.2025

Reguleringsplan, datert 26.05.1999

Brannforebygging, datert 19.08.2025

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.

HAGEBYVEIEN 56

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Hagebyen skole	1 min
Linje 10, 240, 275, 280, 290	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	43 min

SKOLER

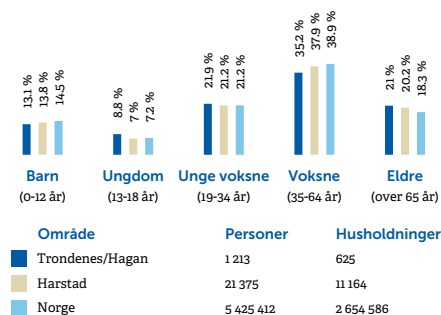
Harstad skole (1-7 kl.)	16 min
371 elever, 23 klasser	1.3 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	5 min
298 elever, 16 klasser	2.4 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	5 min
285 elever, 21 klasser	0.3 km
Heggen videregående skole	5 min
480 elever, 18 klasser	2.4 km
Stangnes Rå videregående skole	11 min
600 elever, 40 klasser	6.2 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 94/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1...) 1 min
42 barn 0.1 km

Trondenes kulturbarnehage (1-5 år) 10 min
14 barn 0.9 km

Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ..16 min) 16 min
42 barn 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama 11 min
PostNord 0.9 km

Bunnpris Havnegata 16 min
Post i butikk, søndagsåpent 1.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

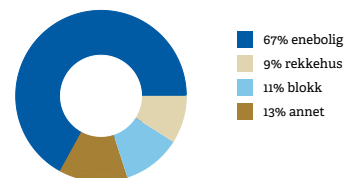
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

SPORT

Kraftløkka Fotball	4 min
	0.3 km
Hagebyen ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min
	0.4 km
Feel24 Sama	11 min
Feel24 Grottebadet	21 min

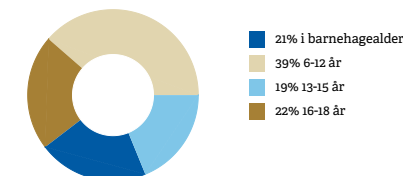
BOLIGMASSE



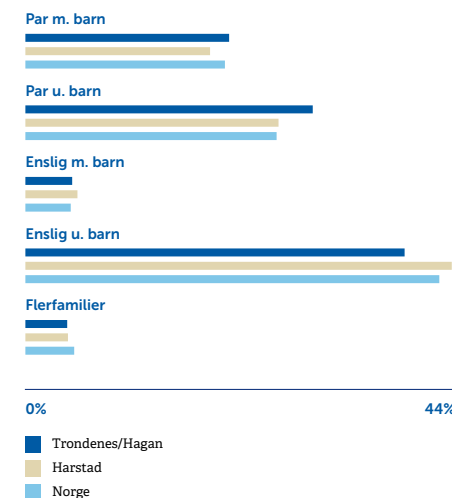
VARER/TJENESTER

Bysenteret	21 min
Vitusapotek Harstad	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

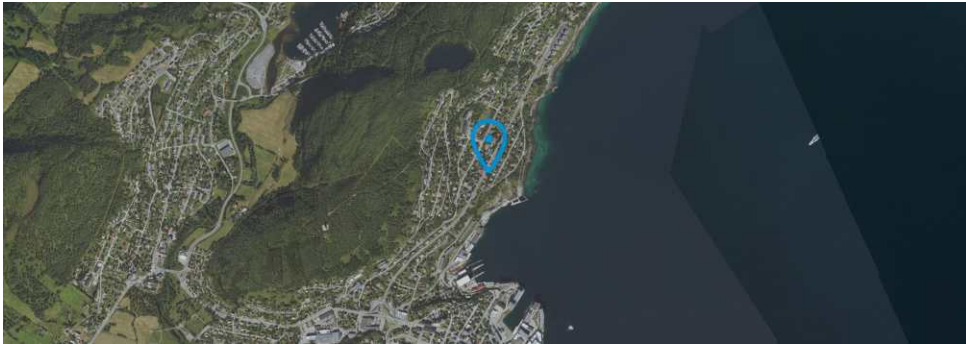


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Trondenes/Hagan	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hagebyveien 56, 9404 HARSTAD
- HARSTAD kommune
- # gnr. 63, bnr. 82

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 Rapportdato: 07.10.2025 Oppdragsnr.: 20415-1495 Referansenummer: PG1381

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS Sertifisert Takstingeniør: Robert Jakobsen



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

Robert Jakobsen

robert@jtob.no

928 42 296



Hagebyveien 56 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 82
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkeveien 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 blir 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 byggeeregler

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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal 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.



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har saltak med tresperrer. Undertak består av taktro av tre. Taktekke er stålplater med steinprofil fra 2005.

Takrenner og nedløp av stål.

Pipe- og luftebeslag av stål med blybeslag. Fastmontert takstige. Takrenner/beslag er fra 2005.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.

Fasadene ble i 2005 etterisolert 5 cm og etablert med ny kledning.

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.

De fleste av disse er fra perioden 2001-2005. I kjeller er det påvist enkeltvindu fra byggeår. Ytterdører i teak utførelse. Balkongdør fra 2005.

Balkong i betongkonstruksjoner utenfor stue i 1. etasje.

Det er nylig montert nytt rekkverk på konstruksjonen.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner foran hovedinngang.

Garasje oppført i mur/betong.

Taket har pultakkonstruksjon med tresperrer. Eldre vippeport fra byggeåret 1963.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er med ulike materialvalg. En del oppgradering er foretatt i perioden 2001-2005. Stedvis noen utskiftinger også den senere tid.

Etasjeskillere er med trebjelkelag.

Underetasje har delvis betong og bjelkelag mot krypkjeller.

Boligen har teglpipe fra byggeår.

Vedovn i stue i hovedetasje er montert i 2009. Sotluke i kjeller.

Under utleiedel i underetasje er det en krypkjeller.

Tilgang til denne er via luke i gulv. Etasjeskiller i krypkjeller ble rehabilitert ved begynnelse av 2000-tallet, det er lagt plast mot bakken.

Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

Innvendige dører er hovedsakelig fyllingsdører i furu.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje er i.h.t eier oppgradert i 2001. Overflate vegg: Keramiske fliser og malte bygningsplater Overflate himling: Malte bygningsplater Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, badekar med dusjanretning, vegg med glassbyrgerstein.

Kombinert bad/vaskerom i underetasje.

Våtrommet er etablert ved årstall 2001. Overflate vegg: Baderomsplater Overflate himling: Malte bygningsplater Overflate gulv: Vinylbelegg Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, åpen dusjløsning med forheng, opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i underetasje består av eldre skap, samt skap fra ca. 2001. Fronter er lyst trefargede eller i malt utførelse. Heldekkende vaskeum/beslag av stål. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer. Ventilator fastmontert i overskap med avtrekk via yttervegg.

IKEA kjøkken fra 2003 i hovedetasje.

Innredning har lyst trefargede fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskeum/beslag av stål. Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk. Kjøkken har integrert stekeovn og keramisk topp. Halvintegert oppvaskmaskin. Ventilator fastmontert i overskap. Avtrekk via tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Flere utskiftinger er foretatt ved begynnelse av 2000-tallet Innvendig hovedstoppekran befinner seg i bod i kjeller. Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu og klaffventiler på yttervegg.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2022.

VV-bereder tilhørende hovedenhet er fra 2022 og på 112 liter. VV-bereder for utleiedel er fra 2001.

Sikringskap i hovedenheten har automatsikringer med 10 fordelingskurser. 50 ampere overlastvern. Sikringskap i leilighet har 5 kurser med automatsikringer, og 35 ampere overlastvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering rundt bygningen er fra byggeår.

Grunnmur av betong.

Eier har oppført en støttemur i.f.b. med utvidelse av parkering i 2021.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp. Utvendige vann- og avløpsrør er i.h.t eier skiftet ut i 2005.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er etablert et bad/vaskerom i underetasje, dette går ikke frem av plantegninger som er mottatt.

Opprinnelige boder i utleiedelen er i dag en del av kjøkkenet. I hovedetasjen er badet utvidet ved at det er tatt i bruk en tidligere bod.

Bruksendringer er fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette søknadspliktig.

Det fremkommer ikke i opplysninger fra Harstad Kommune at dette er omsøkt.

Iflg. matrikelutskrift er eiendommen registrert med 2 boenheter.

Dette betyr nødvendigvis ikke at ekstra boenhet i underetasjen er lovlig opprettet.

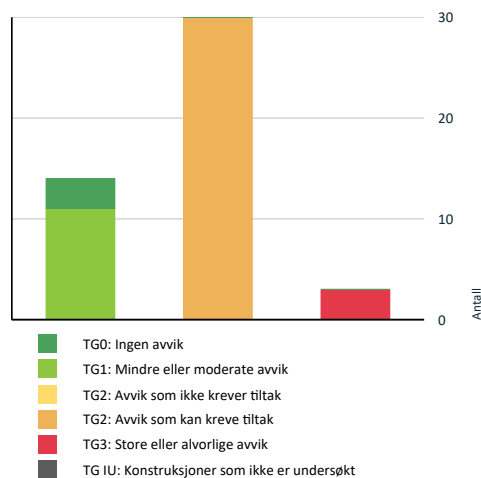
Det har tidligere vært en dør mellom uteleiedelen og hovedenheten, i dag er enhetene fysisk adskilt.

Det fremkommer ikke at dette er omsøkt.

Ønsker man mer informasjon må det tas kontakt med Harstad Kommune.

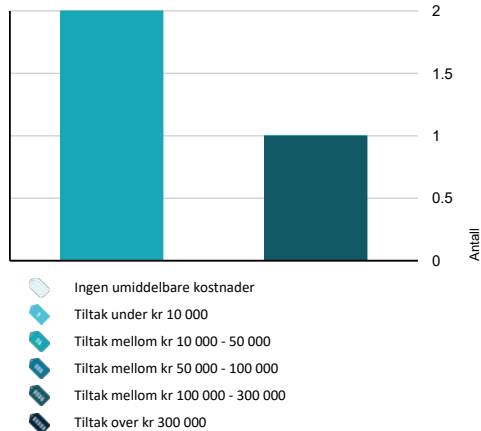
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikelutskrift

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt. Det er foretatt en del ombygging og utskiftinger i perioden 2001-2005. På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil. Se videre beskrivelse av tilstand.

Tilbygg / modernisering

1963	Tilbygg med garasje	Årstall iflg. tegninger
2005	Ombygging/utvedig rehabilitering	Årstall iflg. tegninger

UTVENDIG

❗ TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er stålplater med steinprofil fra 2005. Kontroll av taket er utført fra bakkenivå.

Det ble påvist litt rustmerker nederst på platene ved takfot. Det anbefales nærmere ettersyn av dette for vedlikehold.



❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe- og lufterbeslag av stål med blybeslag. Fastmontert takstige. Takrenner/beslag er fra 2005. Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



❗ TG 2 Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Referanse er byggeåret.

I dag er det krav til snøfangere på hele taket ved denne type taktekke og takvinkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan medføre skader på personer eller bygningsdeler og er anbefalt montert. Ved eventuell montering må imidlertid takkonstruksjonens bæreevne for snølast vurderes.

Tilstandsrapport



TG2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Fasadene ble i 2005 etterisolert 5 cm og etablert med ny kledning.

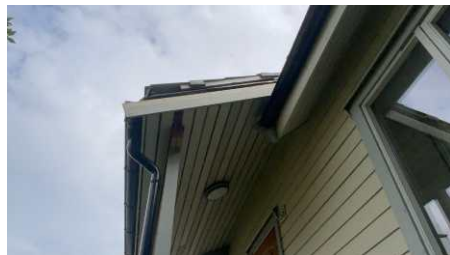
Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er også et manglende vindskibord på tak over inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør etableres.
Manglende vindskibord må monteres.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningen har saltak med tresperrer.

Undertak består av taktro av tre.

Takkonstruksjonen ble kun kontrollert i lukeåpning, da det var trangt og vanskelig å komme til.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Dette ble påvist i område rundt pipe.

Under luftelyre ble de registrert en bøtte, det er ikke kjent om det har vært drypplekkasje i dette området tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke indikasjon på at det er aktive lekkasjer på loftet, nærmere undersøkelser er likevel anbefalt.
I noen tilfeller kan det være små lekkasjer i takkonstruksjoner som er periodiske.



Tilstandsrapport



TG2 Vinduer

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.

De fleste av disse er fra perioden 2001-2005.

I kjeller er det påvist enkeltvindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vannbord er ikke ført inn under kledningen over vindu i.h.t anbefalinger fra Sintef Byggforsk.

Det ble registrert råteskade i et vannbord.

Det er påvist litt treghei i enkelte mekanismer på vindu.

Vinduer som er fra byggeåret i kjeller har fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold og enkelte utskiftinger.

Manglende innført vannbord/beslag under kledningen, øker risiko for fuktinntrengning og anbefales utbedret.



Fuktskade kjellervindu.



Råteskade i vannbord

TG2 Dører

Ytterdører er teak utførelse.

Balkongdør fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje påvist i overflater/mekanismer.
Dør til leilighet har fuktskade utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og enkelte utskiftinger.



Tilstandsrapport



TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner utenfor stue i 1. etasje. Det er nylig montert nytt rekkverk på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

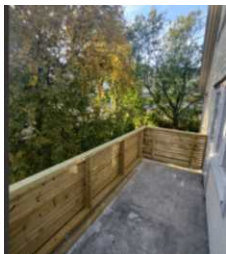
- Andre tiltak:

Konstruksjonen er innebygd og er vanskelig å vurdere m.h.t lufting og tettesjikt mot boligrom.

I.h.t eier ble det utført sikringstiltak på undersiden når utleiedelen ble oppgradert.

Det anbefales å overvåke tilstanden.

Det mangler håndlist på rekkverket, eier opplyser at dette skal monteres før salg.



TG3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjoner foran hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG3 Andre utvendige forhold

Garasje oppført i mur/betong. Taket har pultakkonstruksjon med tresperrer. Eldre vippeport fra byggeåret 1963.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen har skjevheter og setningskader. Underdimensjonert takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

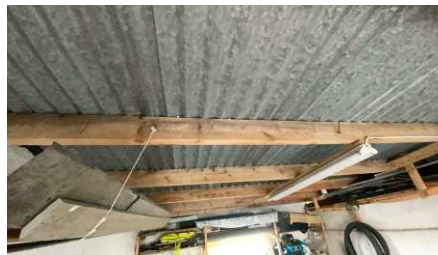
- Tiltak:

Bygningen må høyst sannsynlig rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG2 Overflater

Innvendige overflater er med ulike materialvalg. En del oppgradering er foretatt i perioden 2001-2005. Stedvis noen utskiftninger også den senere tid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

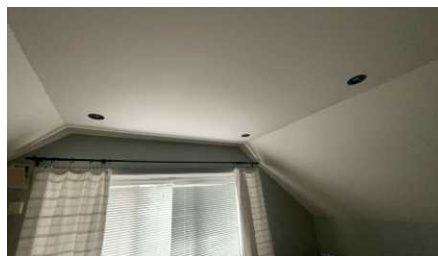
Det er påvist noen gulvoverflater med slitasje.

Enkelte overflater har noe ufagmessig utførelse, eller ikke helt ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En del oppussing eller utskiftninger bør normalt påregnes. Kjøper oppfordres til en selvstendig vurdering m.h.t omfang og kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.



TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er med trebjelkelag. Underetasje har delvis betong og bjelkelag mot krypkjeller. Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen. Kontrollmåling med nivåaser viste små avvik under 15 mm over lengre måleavstander.



TG2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG2 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe fra byggeår. Vedovn i stue i hovedetasje er montert i 2009. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke var vanskelig å åpne på befaringen og har en del rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluke bør smøres/vedlikeholdes.



Tilstandsrapport



🔧 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:
Det er påvist steder med saltutslag i overgang gulv/vegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag oppstår når fukt trenger gjennom grunnmur og krystalliseres på innsiden.

Dette indikerer kapillærfukt fra byggegrunn eller at utvendig drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Det anbefales å overvåke tilstanden, fuktinnslag i kjellere kan variere med årstid eller værforhold.

Se videre vurdering av utvendig drenering.

Merk at krypkjellere er å betrakte som risikokonstruksjoner, der det over tid kan utvikles skader.

Fuktnivå i slike konstruksjoner kan også variere mye utfra temperatur/årstid.

Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden.



🔧 TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom 1- og loftsetasje mangler rekkverk. Håndløper på vegg er montert for lavt.

Trapp til kjeller er bratt i forhold til dagens krav, og fremstår en del slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk på trapp må monteres.

Trapp til kjeller bør vurderes oppgradert.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



🔧 TG 2 Krypkjeller

Under utleiedel i underetasje er det en krypkjeller.

Tilgang til denne er via luke i gulv.

Etasjeskiller i krypkjeller ble rehabilitert ved begynnelse av 2000- tallet, det er lagt plast mot bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

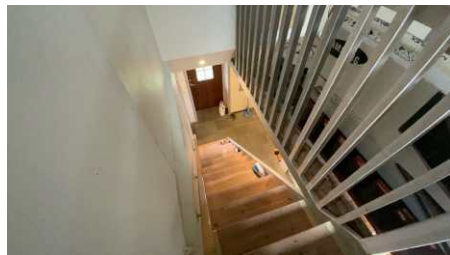
Det ble ikke registrert skader i krypkjelleren.

Det er målt litt forhøyning av fuktighet i trekonstruksjon mot yttervegg (19 vektprosent).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Innvendige dører



Innvendige dører er hovedsakelig fyllingsdører i furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte dører som tar noe mot karm eller terskel. Noen dørhåndtak er ikke komplett montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes lokal utbedring/justeringer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje er i.h.t eier oppgradert i 2001.



1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Keramiske fliser og malte bygningsplater
Overflate himling: Malte bygningsplater

Vurdering av avvik:

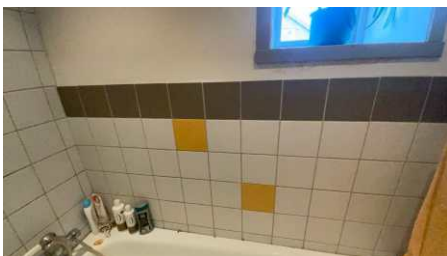
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fall mot sluk, målt til ca 2 cm mellom dørterskel og sluk. Fallforhold er noe svakere enn dagens preaksepterte krav til 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 ut fra dagens bruk (badekar). Endret bruk vil kunne medføre problemer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved badekar.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket. Eier opplyser at gulvet har membran og at denne ligger under klemring. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. fukt kondisjonering og temperatursvingninger. P.g.a alder er det økt risiko for svekkelser. Eventuell svikt i tettesjiktet kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, badekar med dusjanretning, vegg med glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en sprekk i glassbyggerstein. Noe riss i emalje på servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke vurdert behov for tiltak.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bryterstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller.

Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden.

Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad/vaskerom i underetasje. Våtrommet er etablert ved årstall 2001.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte bygningsplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger under baderomsplater har misfarging, tegn på svertesopp. Det er også tegn på dette i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut fuger, samt fjerne misfarging i himling. I.h.t Sintef Byggforsk har baderomsplater en anslått levetid på ca 20 år. Når platene evt. må skiftes ut er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Overflate gulv: Vinylbelegg
Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.
Tettesjikt er vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet er vurdert ut fra alder.
Vinylbelegg på gulv har i.h.t NBI en forventet levetid mellom 15-35 år.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er økt risiko for svekkelser i tettesjiktet som følge av alder.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, åpen dusjløsning med forheng, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det lekker vann fra sisternen til toalettskålen.
Sannsynlig årsak er feil med flottør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring eller utskifting av toalett.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har en bryterstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluftspalte 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.

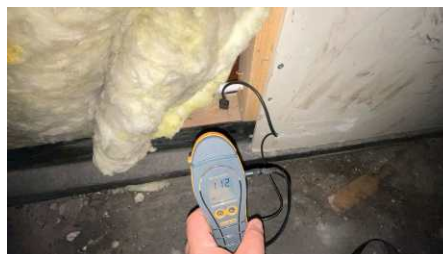


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Det var ikke nødvendig med hulltaking da konstruksjonen er delvis åpen mot våtrommet.
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.

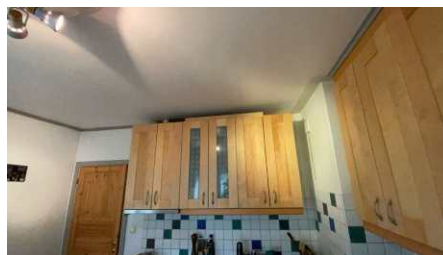


KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 1 Overflater og innredning

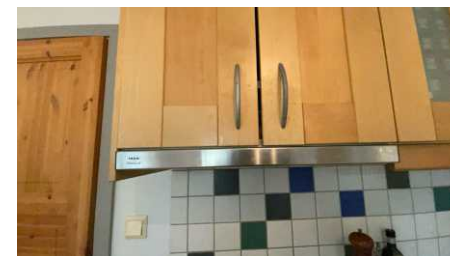
IKEA kjøkken fra 2003.
Innredning har lyst trefargede fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskeum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert stekeovn og keramisk topp.
Halvintegrert oppvaskmaskin.
Innredning er vurdert som funksjonell, noen bruksmerker påvist.



1. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via tak.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje består av eldre skap, samt skap fra ca. 2001.
Fronter er lyst trefargede eller i malt utførelse.
Heldekkende vaskeum/beslag av stål.
Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i mekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen lokale utbedringer kan påregnes.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG+ Avtrekk

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Flere utskiftninger er foretatt ved begynnelse av 2000- tallet
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en del irr på rør og noe kondens ved hovedinntaket i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Irr på rør indikerer at det er påbegynt en tæringsprosess som over tid kan føre til lekkasjer.
Det anbefales å sjekke dette nærmere.



TG2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år. De eldre rørene har passert den anbefalte brukstiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG+ Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu og klaffventiler på yttervegg.



TG1 Varmesentral

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2022.



TG1 Varmtvannstank

VV-bereder tilhørende hovedenhet er fra 2022 og på 112 liter.



TG2 Varmtvannstank - 2

VV-bereder for utleiedel er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG2 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.

Sikringskap i hovedenheten har automatsikringer med 10 fordelingskurser.
50 ampere overlastvern.
Sikringskap i leilighet har 5 kurser med automatsikringer, og 35 ampere overlastvern.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Stigledning, sikringskap til hybel og hoveddel installert i 2000. Elarbeider i 2. etasje i 2005, kjøkken, gang og rom nede mot gata i 2003.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Alt er utført etter 1.1.1999.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Haneseth Elektro har i 2023 rettet opp i avvik som forelå ved tidligere tilsynsrapport av DLE.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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 Tidligere avvik fra DLE er utbedret av elektrofirma, eier har fremvist dokumentasjon.

Ett avvik gjeldende sikring og innkledning av inntakskabel, som ikke inngår som elektroarbeid, er utbedret av eier selv etter befaringen. Foreløpig er det derfor ikke mottatt tilbakemelding fra DLE om at alle avvikene på anlegget er lukket. Av den grunn vurderes anlegget til TG 2.

Undertegnede 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.



Sikringsskap utleiedel



Sikringsskap hovedenhet

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 forenklete 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 brannslukningsutstyr 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 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt bygningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Dette er vurdert med bakgrunn i påviste saltslag i kjeller. Det er ikke moderne grunnmursplast/fuksikring av grunnmuren utvendig.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenevikt kunne være forventbart

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør undersøkes nærmere m.h.t funksjon. Når det må tas en større oppgradering er vanskelig å si noe om. Tilstand kan endres med årstid/værforhold. Det kan ikke utelukkes at hele dreneringen snart må skiftes ut.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært noen sprekker på muren som eier har slammet/tettet igjen i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



TG 1 Forstøtningsmurer

Eier har oppført en støttemur i.f.b. med utvidelse av parkering i 2021.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp. Utvendige vann- og avløpsrør er i.h.t eier skiftet ut i 2005.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.

TG 2 Oljetank

I.h.t eier er det nedgravd oljetank som ligger under trapp mot hovedvei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gitt pålegg fra kommunen, men etter forskrift skal tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. I spesielle tilfeller kan tank rengjøres og fylles med sand. Dette etter tillatelse fra det lokale feiervesen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetank bør fjernes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/175 m²

Enebolig: Gang, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Entré, Trapperom, Garasje, Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

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	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liljeveien 25 ,9404 HARSTAD 135 m ² 1968 3 sov	09-10-2023	3 300 000	3 100 000		3 100 000	22 963
2 Nordmarkveien 18 ,9404 HARSTAD 151 m ² 1961 3 sov	12-06-2025	2 900 000	3 500 000		3 500 000	21 739
3 Solgryveien 25 ,9404 HARSTAD 176 m ² 1964 5 sov	02-07-2024	3 990 000	3 700 000		3 700 000	20 219
4 Hagebyveien 29 ,9404 HARSTAD 176 m ² 1966 4 sov	08-01-2024	3 550 000	3 500 000		3 500 000	19 886
5 Nordmarkveien 14 ,9404 HARSTAD 145 m ² 1959 4 sov	30-03-2022	2 950 000	2 870 000		2 870 000	19 793
6 Roseveien 3 ,9404 HARSTAD 129 m ² 1958 4 sov	19-09-2024	3 000 000	2 950 000		2 950 000	18 790
7 Hagebyveien 33 ,9404 HARSTAD 167 m ² 1964 3 sov	16-12-2023	3 100 000	3 000 000		3 000 000	16 949
8 Trondenesveien 16 ,9404 HARSTAD 144 m ² 1900 4 sov	26-04-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	16 120

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (prognose inneværende år)	Kr.	33 838
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

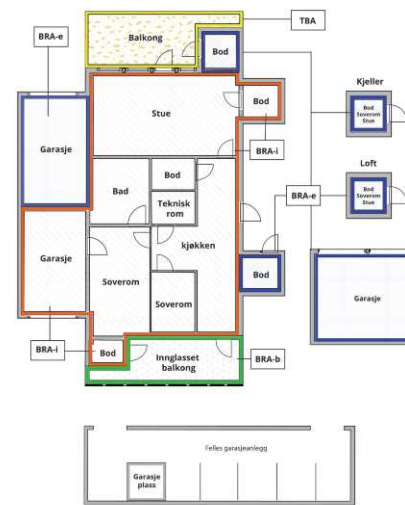
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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.

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

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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	37			37	
1. Etasje	68	16		84	9
Underetasje	70			70	2
SUM	175	16			11
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, entré, trapperom	Garasje	
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et bad/vaskerom i underetasje, dette går ikke frem av plantegninger som er mottatt. Opprinnelige boder i utleiedelen er i dag en del av kjøkkenet. I hovedetasjen er badet utvidet ved at det er tatt i bruk en tidligere bod. Bruksendringer er fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette søknadspliktig. Det fremkommer ikke i opplysninger fra Harstad Kommune at dette er omsøkt.

Iflg. matrikelutskrift er eiendommen registrert med 2 boenheter.

Dette betyr nødvendigvis ikke at ekstra boenhet i underetasjen er lovlig opprettet. Det har tidligere vært en dør mellom uteleiedelen og hovedenheten, i dag er enhetene fysisk adskilt. Det fremkommer ikke at dette er omsøkt. Ønsker man mer informasjon må det tas kontakt med Harstad Kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig branncelleinndeling etter dagens krav mot utleiedelen.

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, dagslyflate 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Erik Dürselen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	63	82		0	778.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagebyveien 56

Hjemmelshaver

Dürselen Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hagebyen/Trondenes i Harstad. Sentral beliggenhet i forhold til skole, barnehage, samt turområder som Hagavannet og "Stien langs sjøen". Fra eiendommen er det meget pen utsikt i retning innseilingen til Harstad. Det er gode solforhold i området. Noe trafikk kan påregnes fra hovedvei foran bygningen.

Avstander:

- Hagebyen skole 100m
- Hagebyen barnehage 100 m
- Extra Sama 950 m
- Harstad sentrum 2 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 362

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Sama - Trondenes del 1 og 2

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikrafttredelsesdato: 26.05.1999

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng, opparbeidet med gressplen, beplantning, støttemur m.m. Gårdsplass er belagt med grus og har parkering for 3-4 biler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	07.10.2025	
---	------------	--

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.

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 godkjenning 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

Erik Dürselen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hagebyveien 56

9404 Harstad

5503-63/82/0/0



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?:** 2001

Firmanavn: Vann & Varme, Evensen Elektrtro

Beskrivelse av arbeidet: V&V la inn avløp og vannrør og en hurtigstøp over dette. Evensen la varmekabler og hurtigstøp over dette.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

Beskrivelse av arbeidet: Jeg støpte deretter fall på gulvet og la membran etter Norsk Standar på gulv og opp på vegg. Så la jeg flis på gulv og på vegg i våtsonen, tapet på resten av veggene.

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

• **Ja**

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

Membran ble utført av meg. tettesjikt og sluk ble lagt av Vann & Varme.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasjen har sprekker i vegg og er kondemnabel. Innervegg i kjeller har noe saltutslag mot veien.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Tak: Skifte av tak. Det er lagt blikktak fra Lindab, undertak og duk på undertak og 10 cm lufting, mellom duk og plater. Nye takrenner og nedløp. Taket er isolert med 25 cm fra innsiden.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegger er lektet ut med 50 mm, isolert med 50 mm isolasjon og dekt med vindduk. Deretter lektet ut med 50mm og lagt liggende panel. Som er grunnet og malt med to lag beis. Veggene og vinduene har blitt malt igjen fra 2016-2021. Vinduene og ytterdører ble satt inn av meg selv i 2005

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er små sprekke i på nedsida av grunnmur. Det har kommet etter at jeg slammet mur med Heide grunnmurslam i 2014 -2015.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har slammet området på nytt for å fjerne sprekke.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1952

Beskrivelse av arbeidet: Mot vei er det lagt stor stein og pukk inn mot mur, som skaper luft mot mur.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg fikk skiftet ut vann og avløps-rør ble det gravd vekk masser ned til 2,4 m for å legge rørene. Det ble da brukt gammel fyll masse og et nytt lag med grus og sand rundt rørene.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Der hvor vann- og avløpsrør kommer inn .

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

Jeg har sett mus oppe på stue og kjøkken og i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Med musefeller og tetting av mulige inntrengingsmuligheter har jeg ikke hatt dette problemet på 3 -4 år.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Vann & Varme

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut for skifte av vann og avløp ute og delvis inne.

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: De monterte vannpumpe i stua med utedel på gavlvegg mot nord.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Tok ut kombiovn parafin/ved og satte inn en moderne vedovn. Fikk en til å bore hull, så tettet jeg det gamle og monterte ovnen etter instruksjoner fra Varmefag hvor jeg kjøpte ovnen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Ja

Den ligger under trappa mot vei. Den er på 800 liter.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• 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?:** 2000

Firmanavn: Evensen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Strakk ny stigledning og satte opp sikringsskap i kjeller hos meg og i hybelleilighet. De trakk nye ledninger og stikk til stue og noe til kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Elektric

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt elektrisk på kjøkken og gang. i gang ble det også lagt varmekabler.

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

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Rettet på feil som ble påvist ved inspeksjon av det elektriske anlegget.



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2021: Jeg bygget en mur og fylte masser innenfor for bedre plass til parkering. Den ble bygget med et fundament og med drenering på innsiden noe lavere enn fundamenter.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er en utleiedel i underetasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Sokkelleilighet, som nevnt, i kjeller.

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**

TAKstmann Knut Bjørklund takserte boligen i 2007 for refinansiering.

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



• **Ja**

Hagebyveien er en trafikkert gate.

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?

• **Ja**

Garasjen bør rives. Grunnmuren til den kan, etter min mening, benyttes til å bygge ny.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

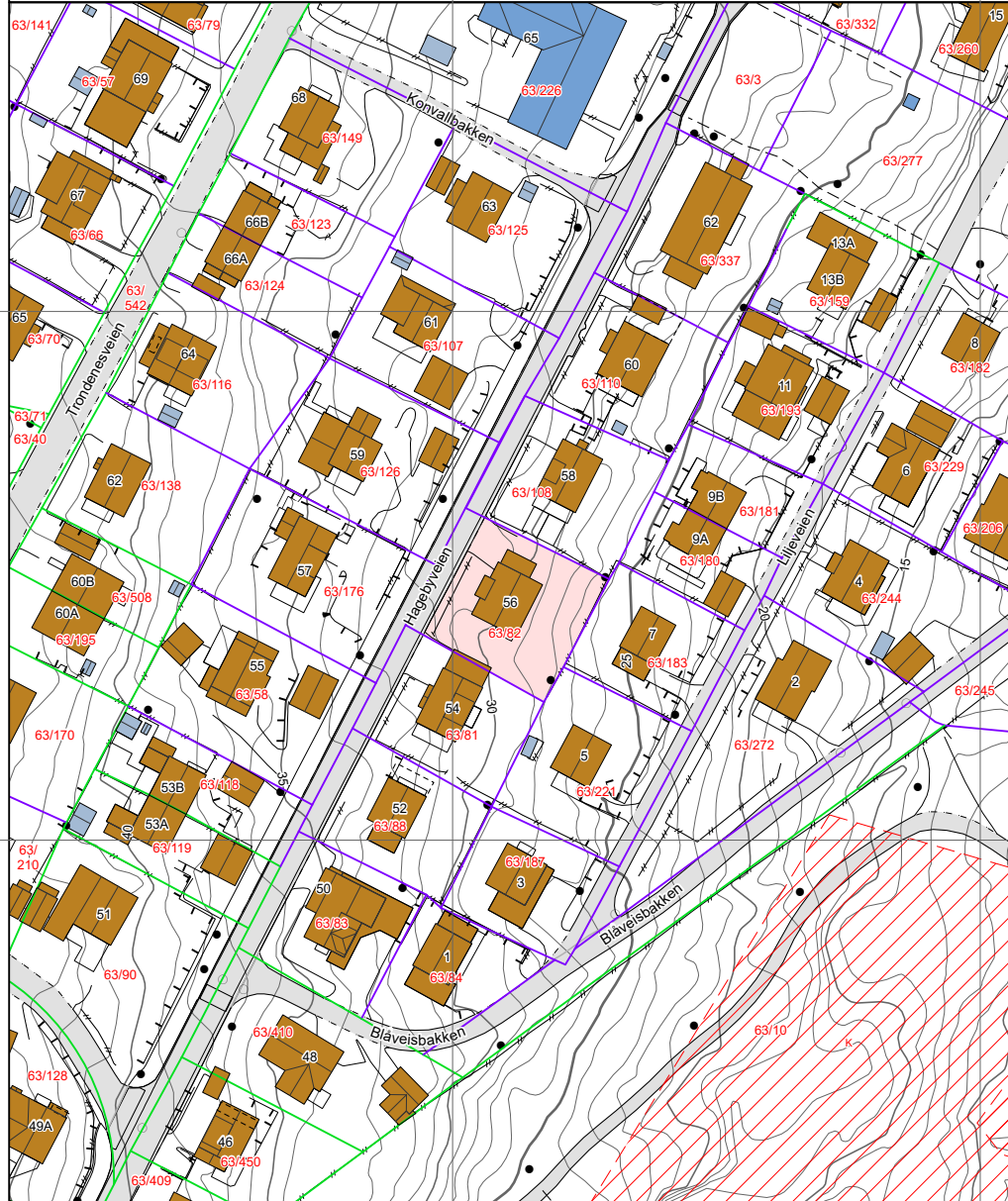


Eiendomsgrenser

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

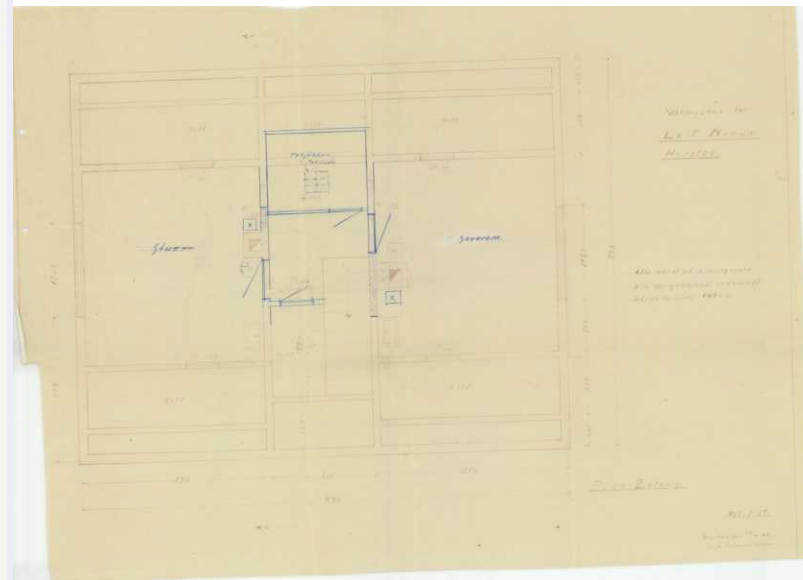
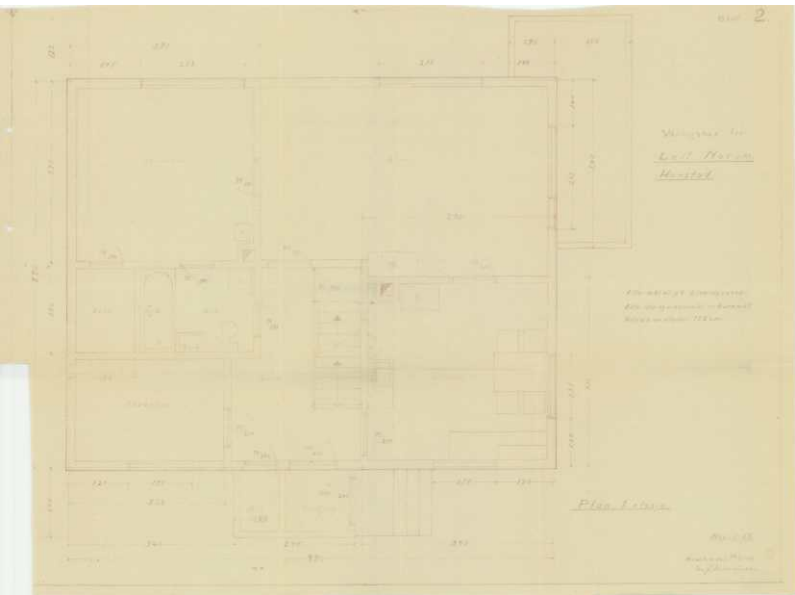


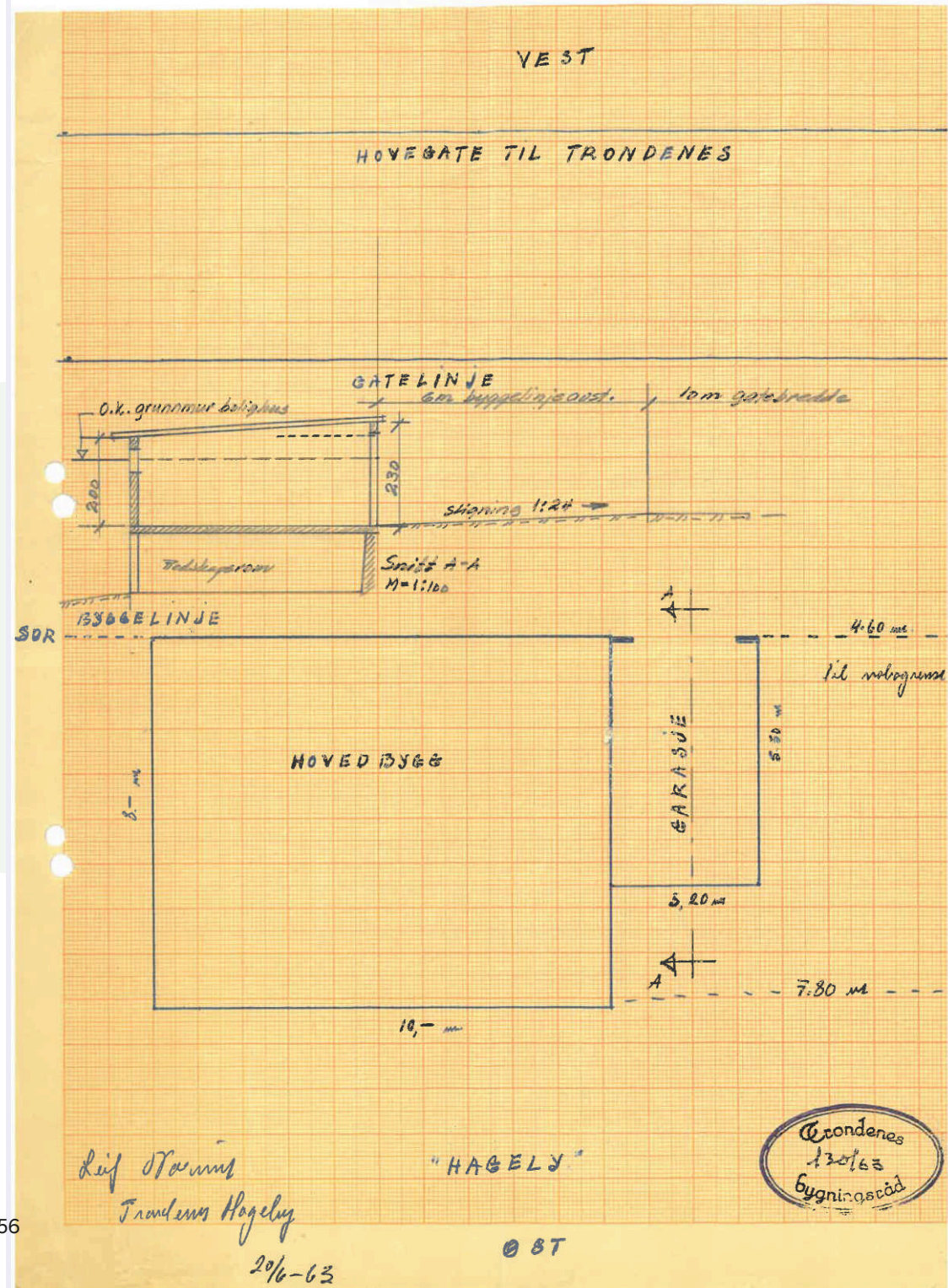
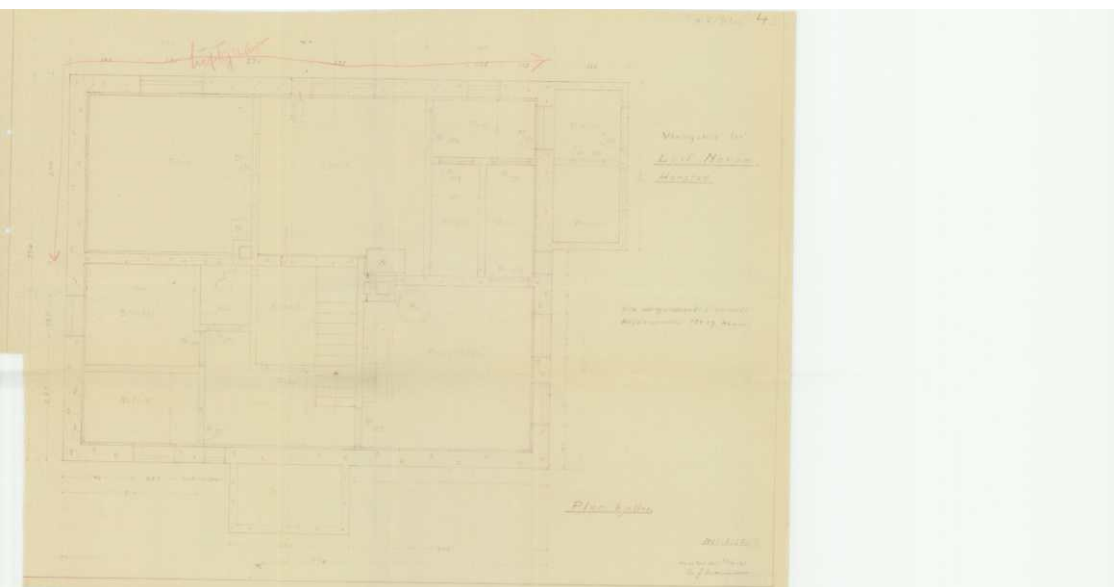
Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



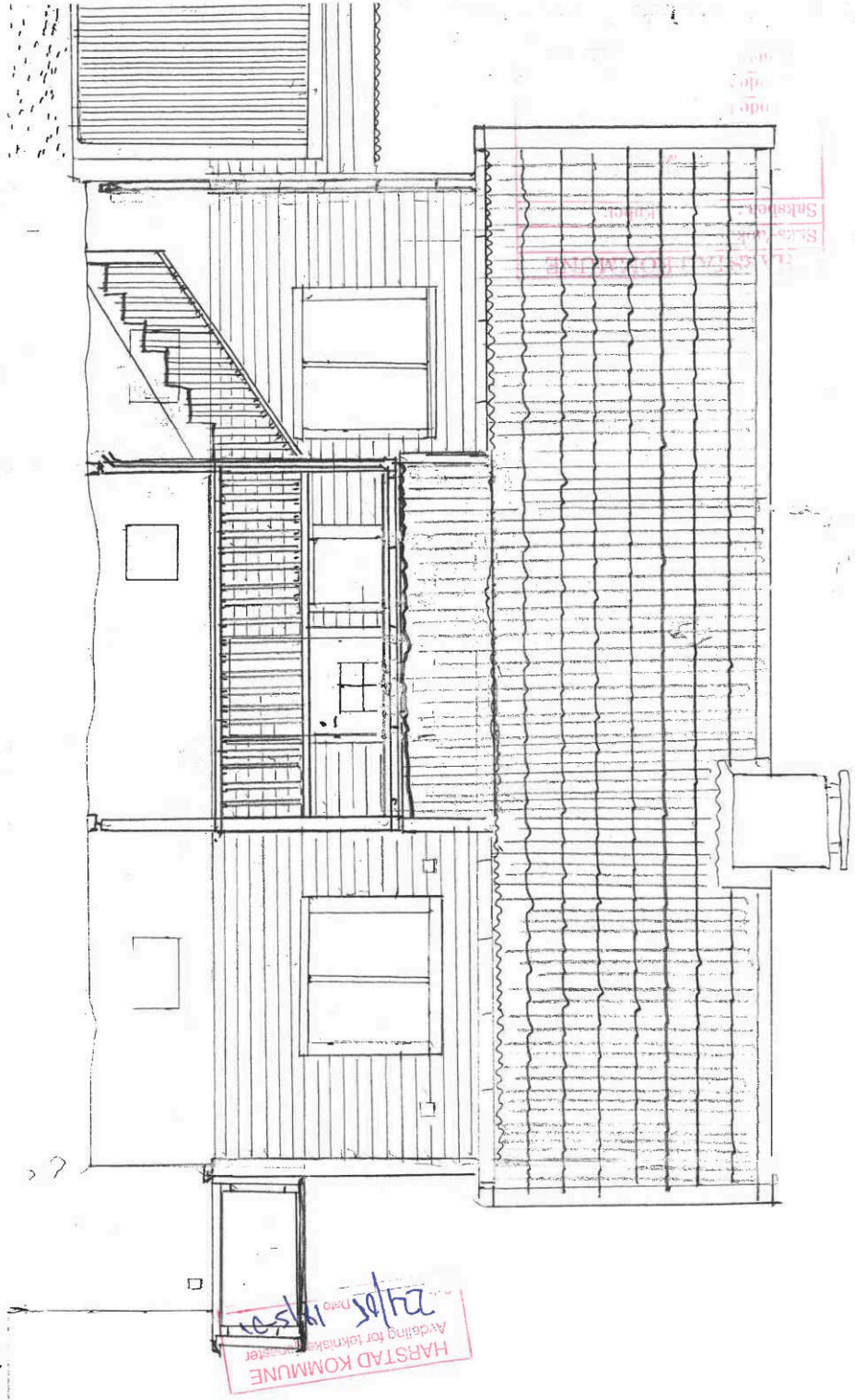
Tegnforklaring

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



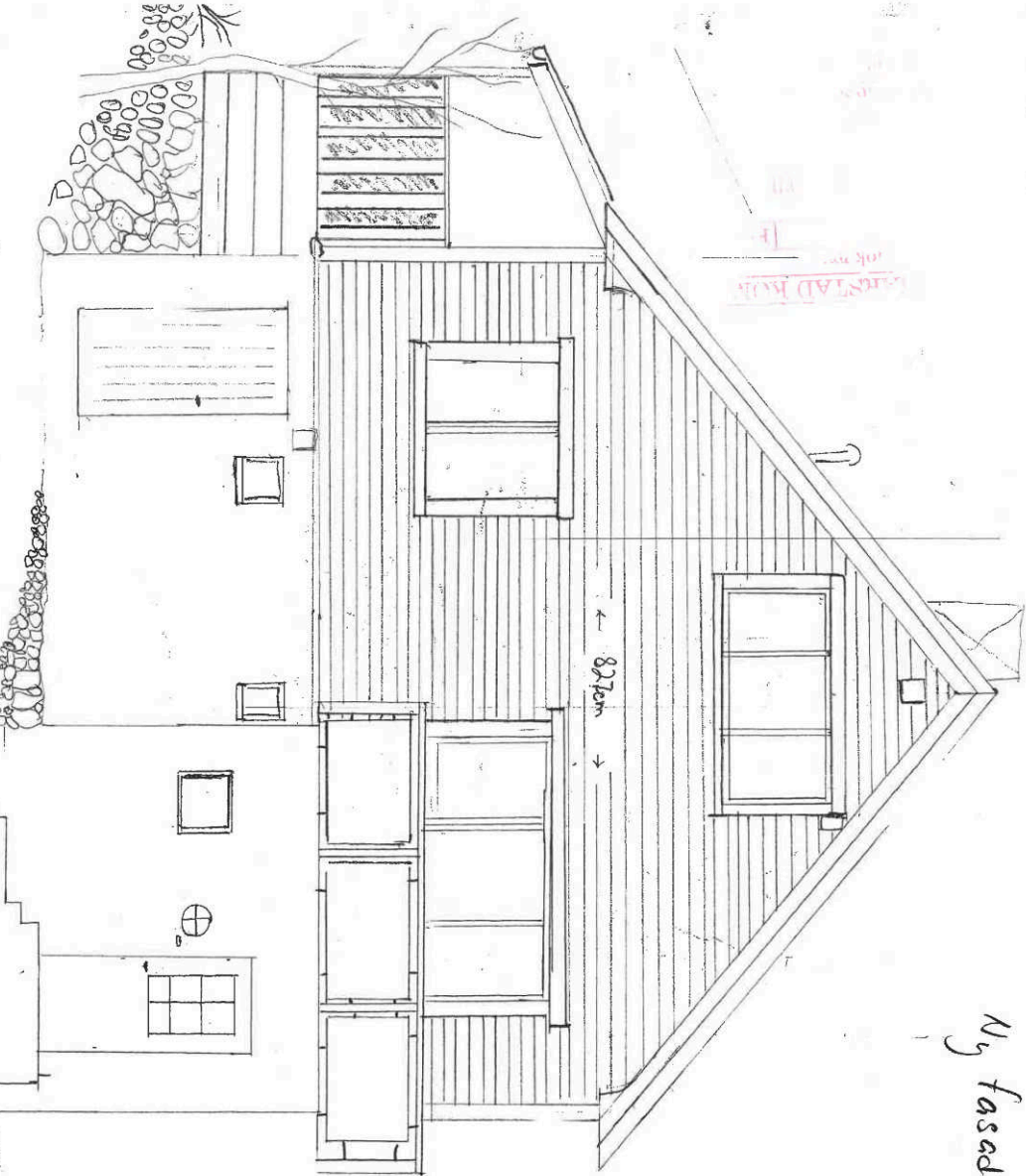


Ny fasade mot vei.



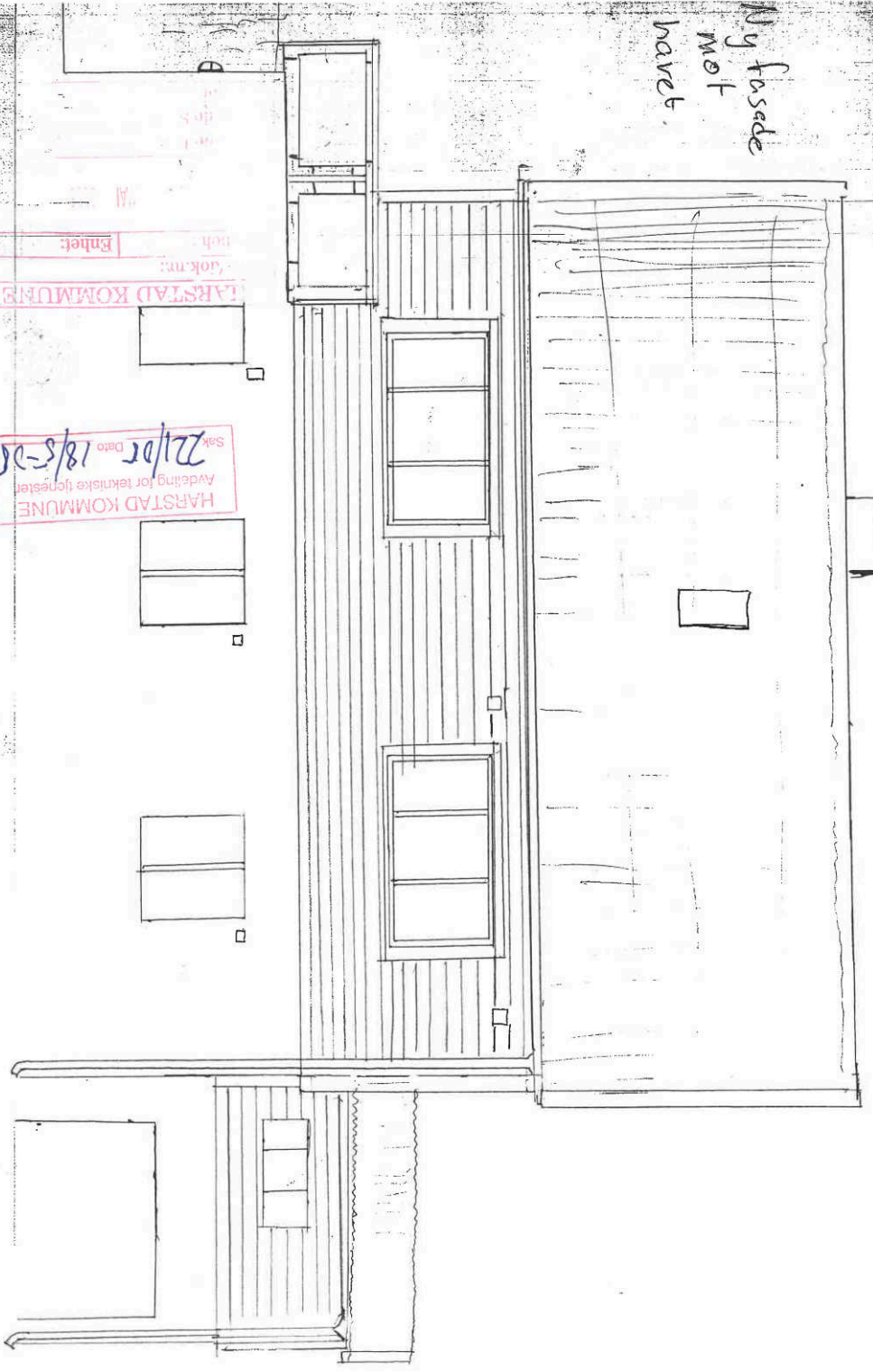
HARSTAD KOMMUNE
Arbeid for tekniske tjenester
Sak 22/05
Dato 18/5 2025

Ny fasade mot nr. 54

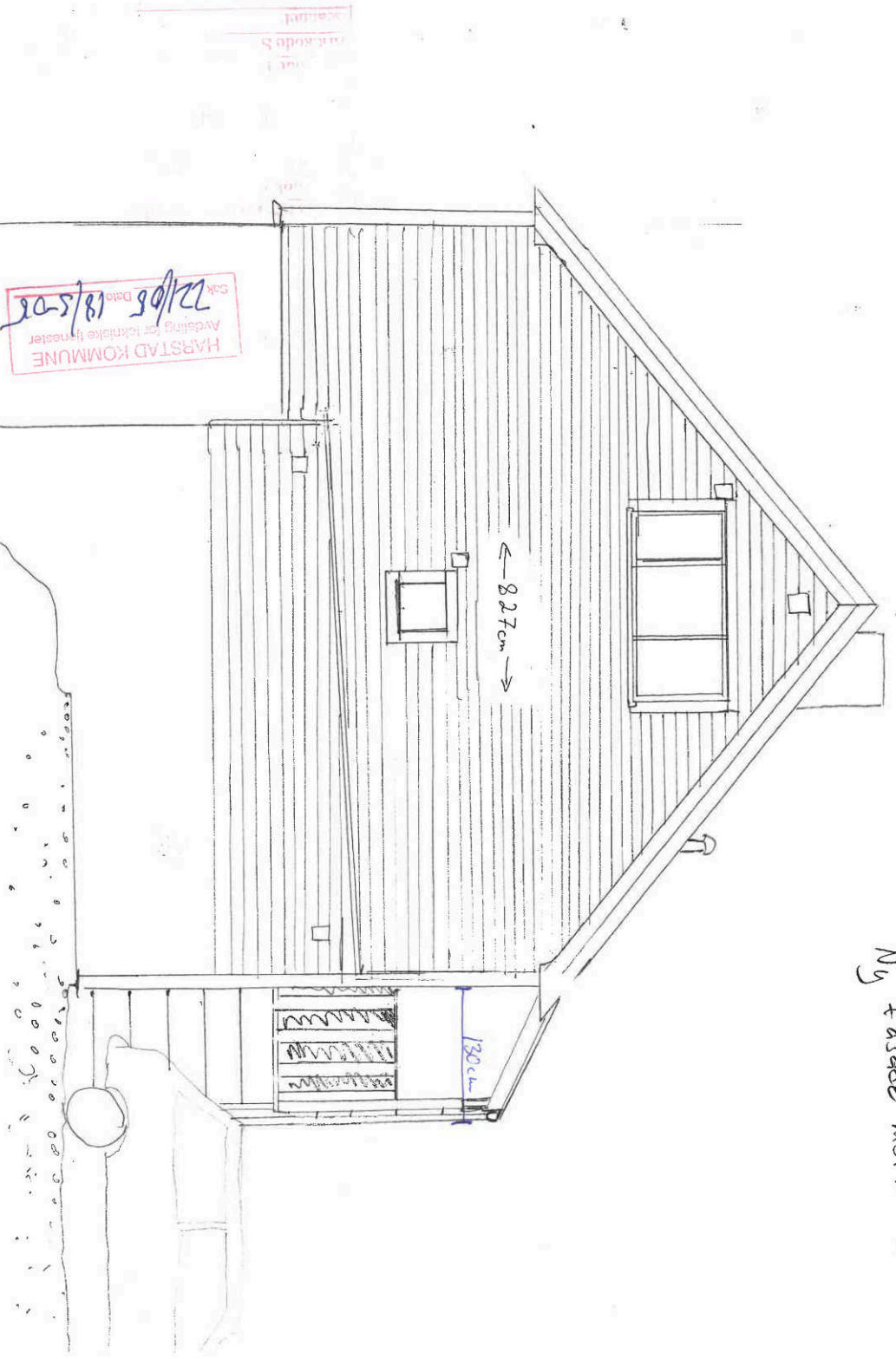


HARSTAD KOMMUNE
Arbeid for tekniske tjenester
Sak 22/05
Dato 18/5 2025

Ny fasade
mot
havet.



Ny fasade mot nr 58



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 82	Kommune:	5503 Harstad
Adresse:		Grunnkrets:	502 Trondenes Hageby
Veiadresse:	Hagebyveien 56, gatenr 1075 9404 Harstad	Valgkrets:	19 Hagebyen
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	11020101 Trondenes
		Tettsted:	8003 Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hagely	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.1950	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	778,2 kvm	Skyld:	0,01		
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 vernning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	5503/63/82	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5503/63/82	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	29.12.2012 29.12.2012	Mottaker	5503/63/82	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	06.06.1950	Avgiver Mottaker	5503/63/3 5503/63/82	-770,0 770,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagebyveien 56	U0101	Bolig	36,0				
Hagebyveien 56	H0101	Bolig	177,0				

Bygningsopplysninger:

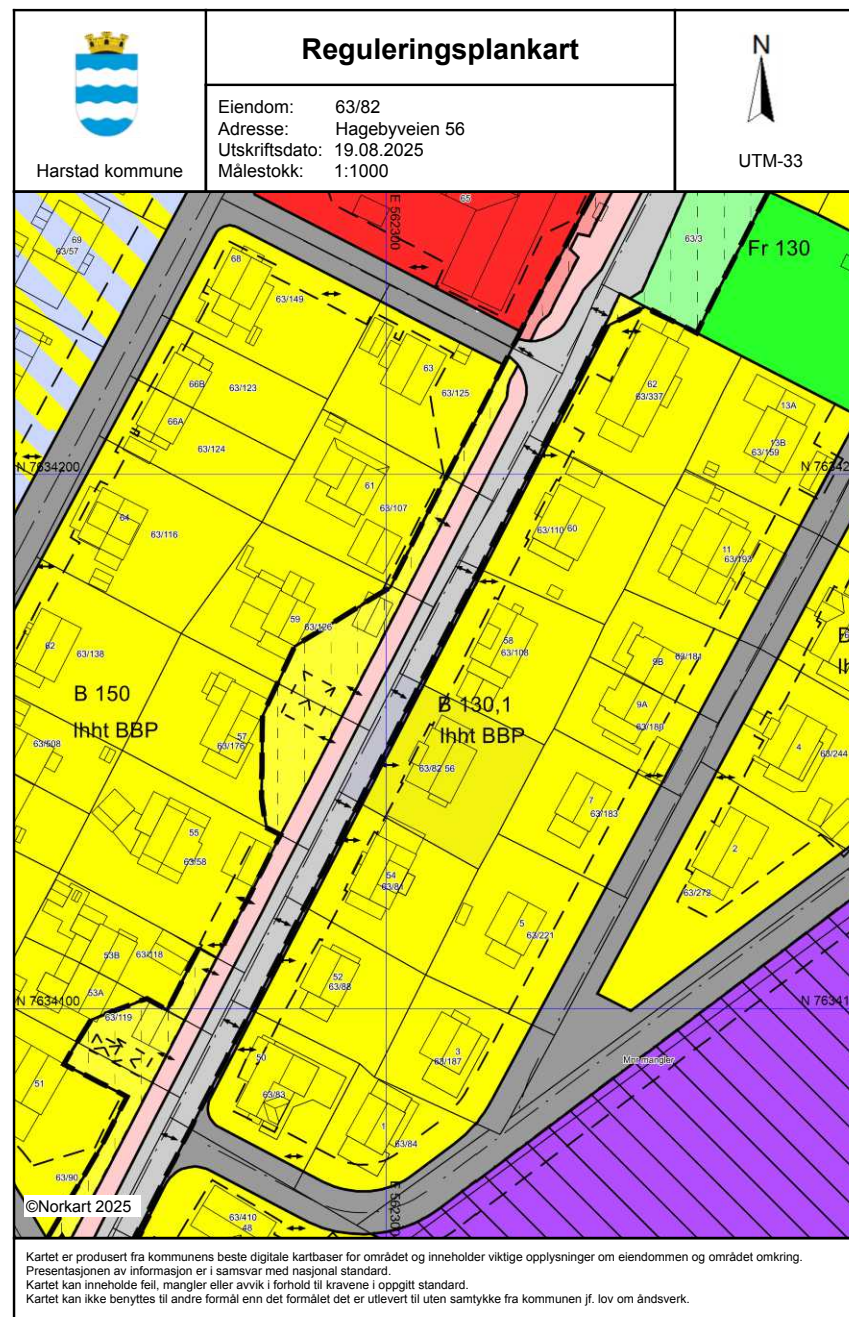
Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:		Rammetilatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	213,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	213,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.07.1951
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12463774			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		80,0		80,0				
H01	1		74,0		74,0				
L01			59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 19.08.2025

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet m.w.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (. Kjøreveg

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområder

- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2 Ildfarlig opplag og andre innretninger som k:

- Ildfarlig opplag og andre innretninger som k:

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 Bolig/Forretning

- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL Boligbebyggelse

- Boligbebyggelse
- Undervisning
- Bolig/forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Veg

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1 Friområde

- Friområde

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

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Bestemmelsegrense

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Vegstegning / fysisk spene
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	131318711	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12463774	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hagebyveien 56, 9404 HARSTAD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131318711.			

BruksenhetId	131318710	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12463774	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hagebyveien 56, 9404 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	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
20.10.2023	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	21.09.2023	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131318710

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagebyveien 56, 9404 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

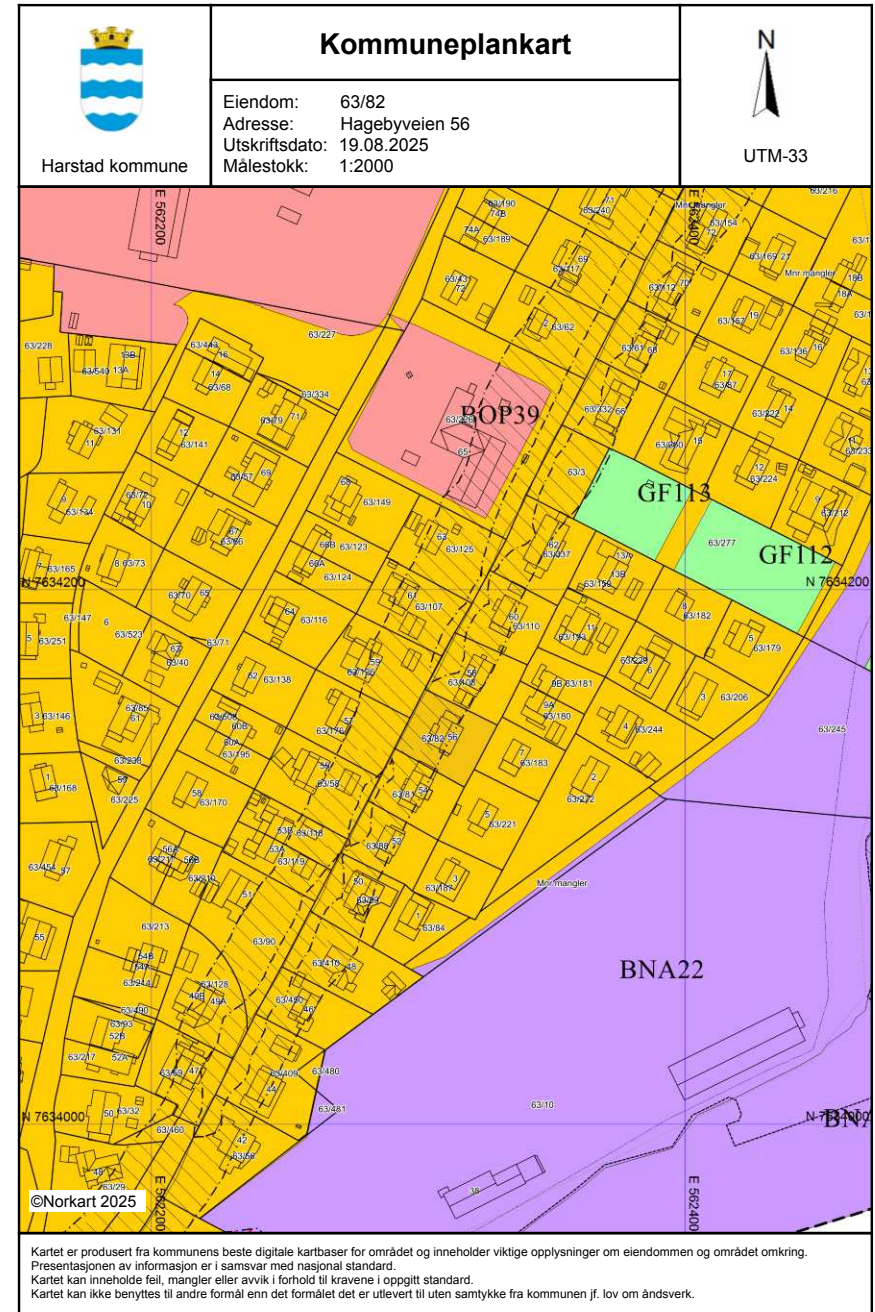
Id	605												
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030												
Plantype	Kommuneplanens arealdel												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	03.09.2020												
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.areasplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20byggingstyper%20i%20KPA%20vedtatt%2019.06.24.pdf												
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>778 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg, Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>BA6</td> </tr> </table> <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>210-1</td> </tr> <tr> <td>KPStøy</td> <td>Rød sone iht. T-1442</td> </tr> </table>	Delareal	778 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende	Områdenavn	BA6	Delareal	2 m ²	KPHensynsonenavn	210-1	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	778 m ²												
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende												
Områdenavn	BA6												
Delareal	2 m ²												
KPHensynsonenavn	210-1												
KPStøy	Rød sone iht. T-1442												

Delareal 433 m²
KPHensynsonenavn 220-1
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	362
Navn	Sama - Trondenes del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1999
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5404/Bestemmelser%20-%20Reguleringsendring%20for%20Rabbeneveien%2C%2005.12.2007.pdf- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5414/Bestemmelser%20fra%20kart%20mindre%20endring%20PID%20362%2C%2026.08.08.pdf- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5415/525%2C%2025.02.22.pdf- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5408/Bestemmelser%20PID%20362%2026.05.99.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 651 m ² Formål Boliger Feltnavn B
Id	612
Navn	Reguleringsplan - FV 6 Hagebyveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/498/612%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 111 m ² Formål Veg Feltnavn o_V1



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

Faresone - Ras- og skredfare

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensynfriluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

Faresonegrense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Bestemmelsegrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Turveg/turdrag - nåværende

Turveg/turdrag - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Reguleringsbestemmelser

1. Tiltakshaver utfører og bekoster omlegging av veien i forbindelse med tiltak på eiendommen.
Veien skal opparbeides med fast dekke og ha opparbeidet bredde 5 meter i hht. kommunal standard.
Opparbeidet vei skal godkjennes før første brukstillatelse gis.
2. Utbygging skal skje i hht. godkjent situasjonsplan.

Saksfremlegg

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

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

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

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

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

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

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

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

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

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

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

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

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

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

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

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

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

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

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

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

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

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

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

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

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

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

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

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

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

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

Naturmangfold:

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

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

Kulturminner/kulturmiljø:

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Reguleringsbestemmelser for gjeldende endret områderegulering for Sama-Trondenes, del 1 og 2, i Harstad kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: RP SAMA-TRONDENES, DEL 1 OG 2

Deler av Sama, Samasjøen og Hagebyen.

Plannr: 362

Vedtatt: 26.05.99

Supplerende bestemmelse følgende søknad om reguleringsendring av 25.02.2022 markert i rødt.

1.1 BOLIGER

Signaturen B

- Bygningene bør ha saltak og takvinkelen skal være mellom 15° (23°) og 45°.
- Bebyggelsesplan skal tillate etablert etasjehøyde for bebyggelsen med adresse Samagata 10, Solgryvegen 8 - 14 og Trondenesvegen 106.
- Bynndalsveien 3, gnr. 63 bnr. 525:**

Støttemur skal etableres iht til plassering angitt i plankart. Støttemur kan plasseres nærmere kommunal vann- og avløpsledning enn 4 meter dersom støttemuren fundamenteres under nivå for VA-ledning, eller direkte på fast fjell. Støttemurens plassering og fundamentering skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før byggetillatelse kan gis.

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt med snødeponi.

1.2 FORRETNINGER/KONTORER

Signaturen F (K)

- Langs Hagebyvegen kan bebyggelsesplan tillate etablering av mindre bedrifter.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

Signaturen P og vegnettet

- Den viste atkomstpil angir at hele, eller deler av et byggeområde, skal ha atkomst til angitt offentlig veg. Unntatt fra dette er Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg.
- De tillatte avkjørsler for tomter langs Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg er særskilt vist på planen.

6.4 VERNEDE BYGG OG ANLEGG.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

- Som vedlegg til byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling av byggemeldinger og meldinger om andre tiltak innenfor det skraverte området.
- Ved utarbeiding av forslag til endringer innenfor det skraverte området skal det legges spesielt vekt på at tiltaket skal virke harmonisk i forhold til de bevaringsverdige verdiene.

6.5 FREDET KULTURMINNE

- Alle tiltak innenfor fredningssonen er meldepliktig etter Lov om kulturminner av 1978, § 8.
- Tiltak i nærområdet som på noen måte kan tenkes å skjule, tildekke, skjemme eller på annen måte virke inn på verneformålet, er likeledes meldepliktige etter kulturminnelovens § 3.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål



PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR FV 6 Hagebyveien, Harstad kommune

Vedtatt : 28.05.2014

§1 GENERELT

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan.

§1.0 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for etablering av tiltak for gående-, syklende og kollektivtrafikk langs fylkesveg 6 Hagebyveien.

§1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 13.11.2013 i målestokk

1:2000.

§1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

- a) **bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
 - boligbebyggelse, B1-B13
 - undervisning, UND1 – UND4
 - Bolig/forretning, BOF1-BOF2
- b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
 - kjøreveg, V1
 - fortau, FTA1 – FTA9
 - kollektivholdeplass/plattform
 - annen veggrunn – teknisk anlegg (grøfter, skjæring, fylling osv.), VT1-VT5
 - felles privat parkeringsplass, P1-P2
- c) **Friområde (PBL § 12-7 nr. 3)**
 - friområde FO1 – FO3
- d) **Hensynssoner (pbl § 12-6)**
 - bevaring av kulturmiljø
- e) **Områdebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 1)**
 - midlertidig rigg- og anleggsområde



§2. FELLES BESTEMMELSER

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

§ 2.1 Terrengbehandling

Veganlegget og de elementene som inngår skal gis en god terrengbehandling og utforming. Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt og innordnes i øvrig landskap. Vegskjæringer og – fyllinger, rigg og deponi områder skal revegeteres og behandles på en tilfredsstillende måte.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk overvåking og dokumentasjon av eventuelle kulturlag i forbindelse med anleggsarbeidet som berører det automatisk fredete kulturminnet, en gårdshaug, id.28741 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet.

Det skal tas kontakt med Troms fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen og eventuell miljøovervåking kan fastsettes.

§ 2.3 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming av bussholdeplasser, fortau og atkomsten til disse.

§ 2.4 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan som en del av byggeplanen.

§ 2.5 Landskaps- og vegetasjonsplan

Det skal utarbeides detaljert landskaps- og vegetasjonsplan som en del av byggeplanen. Planen skal vise hvordan grøntstruktur, annen veggrunn – grøntareal og annen veggrunn-tekniske anlegg skal opparbeides.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

- a) Områdene er regulert til bolig.

§ 3.2 Undervisning

Områdene er regulert til undervisning.

§ 3.1 Bolig/forretning

Områdene er regulert til bolig og forretningsformål.



§4 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1. Kjøreveg

Formålet omfatter areal til offentlig Kjøreveg. Kjørevegene skal opparbeides som vist på plankartet, illustrasjonsplan og i henhold til Statens vegvesens håndbok 017

§ 4.2. Fortau

Formålet omfatter areal til fortau. Fortauet skal opparbeides som vist på plankartet, illustrasjonsplan og i henhold til Statens vegvesens håndbok 017.

§ 4.3. Holdeplass/plattform

Formålet omfatter areal til holdeplass/plattform for kollektivtrafikk.

Det kan etableres garasjeanlegg til nytt leilighetskompleks på gnr 64 bnr. 98, 92 og 1/13 under plattform.

§ 4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Området omfatter areal til grøfter, fyllinger, skråninger, rekkverk, masseuttak til vegbyggingen og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Området kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeidet pågår. Etter midlertidig bruk skal området overgå til annen veggrunn – teknisk anlegg.

§ 4.5 felles privat parkeringsplass FP1-3

- a) Området felles privat parkering FP1 reguleres til felles for eiendommene gnr. 63, bnr. 97, 99 og 95 og gnr. 64/bnr. 108.
- b) Området felles privat parkering FP2 reguleres til felles for eiendommene gnr. 63, bnr. 288, 267, 253, 270 og 273.

§ 4.6 Mindre endringer

Mindre endringer i skråningsutslag innenfor område S1veg vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål (bolig).

Ved større avvik fra formålsgrensene skal det søkes om tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m og eventuelt dispensasjon, eller gjennomføre mindre endringer av reguleringsplanen etter pbl § 12- 4 andre ledd. Kommunen avgjør hvilken saksbehandling avvik vil gi.



§ 5. Friområder

§ 5.1 Friluftsområde

- a) Områdene er regulert til friområde.

§6 Hensynssoner

§ 6.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) Området omfatter arealer som er registrert som Sama gårdshaug og er automatisk fredet med sikkersone på 5m.

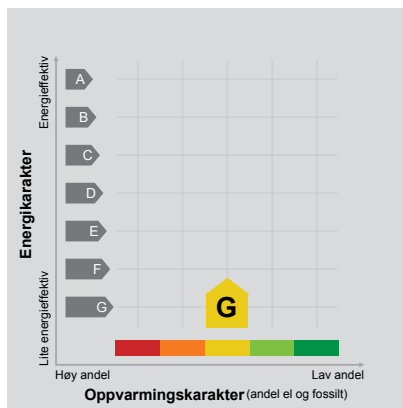
§ 7 Områdebestemmelser

§ 7.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde

- a) Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeid pågår. Dette inkluderer midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner, samt til permanente terrengtilpasninger mv.
- b) Dersom stiplede områder tas i bruk skal de etter avsluttet anleggsperiode og senest påfølgende vår dersom nytt veganlegg blir tatt i bruk vinterstid, settes i stand i samsvar med landskapsplan.
- c) Formålet midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet langs fylkesvegen gå tilbake til opprinnelige formål.

ENERGIATTEST

Adresse	Hagebyveien 56
Postnummer	9404
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12463774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170888
Dato	19.09.2025



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 innnetemperaturen

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

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.

På den aktuelle energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøll- 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 varmelementer 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 7: 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 8: 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 iff. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 utskifning 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifning 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener** 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, krokhangte 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

i 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.

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.



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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


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.


Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250182 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935

Hagebyveien 56, 9404 Harstad.

Gnr. 63, Bnr. 82, 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 besøkt 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: 3250182
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad