

Velkommen til

Strandgata 28, 9405 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandgata 28
9405 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 795,-

BRA/BRA-i	64 / 64 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1922

Energimerke 

Velkommen til Strandgata 28, en gjennomført og sjarmerende leilighet i Harstad sentrum. Boligen fremstår svært innbydende med flotte kombinasjoner mellom nytt og gammelt som gir leiligheten særpreg og god atmosfære. Nymalte overflater i flere rom, nytt kjøkken og bad i 2014. Her kan du flytte rett inn!

I Strandgata bor du i umiddelbar nærhet til alle fasiliteter sentrum har å by på. Innen få minutters gange finner du butikker, kafeer, restauranter, kino, universitetet, kulturhuset m.m.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Strandgata 28, 9405 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 373, Snr. 2, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 470 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 60 000,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 9 900,-

Sum omkostninger kr 61 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 079,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 795,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening internett, strøm i fellesareal, medlemsskap i Huseiernes Landsforbund, If Skadeforsikring (eiendoms- og ansvarsforsikring), snømåking, vedlikehold/forefallende arbeid, sparing. Det er vedtatt at fellesutgifter økes med 10% ila noen måneder slik at de blir ca. kr 3100,- for denne enheten. Budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgave.

Det er avtalt at sameiet vil bruke kr 162 500,- for å male fasade ved innleid firma ila sommer 2025. Det er derfor besluttet å øke fellesutgifter med 10% etter dette.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

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

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA totalt: 64 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass i henhold til husregler for sameiet hvor parkeringsplassene er tegnet inn for hver seksjon.

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

Sameiebrøk
67/280

Sameiets eiendom
Gnr. 61, Bnr. 373, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 594 m². Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass på baksiden. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring

Byggeår
1922 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 64 m²: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2.

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

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

Det foreligger tegninger datert 10.11.2010. Sett mot dagens planløsning er ikke registrert noen nevn bare avvik/endringer.

Standard
Leilighet i bolighus opprinnelig fra fra 1922 som er betydelig oppgradert i 2014.

Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter
fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å ikke være iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, isolering og ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Kjøkken:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Bad:
Bad/vaskerom opplyses om at er fra 2014. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling. Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc, dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter. Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Toalettrom med wc og servant. Malt plankegulv og malte plater på veggene.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av malte gulvbord og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Gulvbordene har langsgående tørkesprekker, men dette ansees som en del av stilarten. Støpt gulv i kjeller, på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Innvendige dører består mest av nyere malte fyllingsdører. Èn av eldre årgang. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er i plast (rør i rør) fra ca. 2014. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Stoppekran lokalisert i vannfordelingsskap.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast fra 2014. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

Ventilasjon:
Sentralt avtrekk i bygget. Ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2003. Plassert i kjeller, hvor det er sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 15 kurser. Størrelse på hovedsikring er ukjent.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Gjelder vindu på soverommet.

TG2 – Innvendig:
- Bad/vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon)
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 15 kurser. Størrelse på hovedsikring er ukjent. Det elektriske anlegget ble gjenstand for betydelig
oppgradering i 2014. Det er usikkert am absolutt alt ble fullstendig utskiftet.
- Bad/vaskerom, overflater vegger og himling: Fug/silikon mangler mellom underkant av plate og aluminiumsprofil.
- Bad/vaskerom, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Stue/kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Et hjørne på fronten på oppvaskmaskinen har en skade.

TG3 – Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere: 2018 - Faglært arbeid av Haalogaland VVS AS: Opplyst fra tidligere eier: Avløp vaskemaskin har motfall. Medførte tette rør og lekkasje. I følge rørlegger feil fra bygging. Er nå rettet opp i og har fungert utmerket siden.

Pkt. 5: Feil eller skader på vinduene: Et vindu i toalett og et vindu i soverom fra byggeår. Slitte vinduer. Innvendige varevinduer montert. Resterende vinduer fra 2014. God stand.

Pkt. 20: Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Ombygging fra næring (frisørsalong) til boligformål (leilighet) i 2014. Eiendommen ble reseksjonert til seks enheter i 2016. Vedr. ombygging til leilighet foreligger det ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10 datert fra 2014. Vedr. reseksjonering foreligger det signert begjæring fra 2016.

Pkt. 25: Salgsrapport m/ tilstandsvurdering foreligger fra salg i 2020.

Pkt. 26: Noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen: Boligen ligger nærme restaurant/utested.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra 2014. Vinduer på
soverom og toalettrom er kobla vindu hvor den innerste delen er fra 2014.

Dører:
Dører utvendig består av malte dører med glass. Den ene benyttes som nødutgang.

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Totalbildet viser en velstelt leilighet. Men det må alltid påregnes noe kostnader til fremtidig vedlikehold. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Beliggenhet
Strandgata 28 ligger fint plassert i umiddelbar nærhet til sentrumskjernen med kort vei til blant annet UiT Norges arktiske universitet -

Harstad og alle fasilitetene bykjernen har å by på, derav kjøpesentre, dagligvarebutikker, kafeer og andre kuriositeter.

Adkomst
Adkomst til eiendommen via kommunal vei. Fra EiendomsMegler 1 sine lokaler i Strandgata 7 spaserer du opp Strandgata mot byskolen i ca. 250 meter. Boligen ligger på høyre side av veien.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest ifbm. bruksendring/ombygging datert 02.05.2005. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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.

Internett- og tv-leverandør
Fibernett i regi av sameiet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som er regulert til annet kombinert formål (bolig/forretning/kontor/bevaring) ihht. reguleringsplan med plan-id 323-1 og plannavn Harstad sentrum, datert 08.02.1995.

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 671 235,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 684 941,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Ida Grindahl og Gjermund Johansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 714287
Dato: 27.08.2013
SNR: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67 / 280

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 606623
Dato: 04.07.2016
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett

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

Andre relevante opplysninger
Leiligheten er en del av sameiet Strandgata 28. Det fremkommer av reseksjonering datert 04.07.2016 av sameiet består av 6 seksjoner. Seksjon 2 ble i forbindelse reseksjoneringen omgjort fra næringsseksjon til boligseksjon.

Seksjon nr. 2 har følgende sameiebrøk: 67/280.

Navn kontaktperson: Gudrun Faleide Fristad
Tlf: 992 65 679
E-post: gudrunfaleidefristad@gmail.com

Det fremkommer av referat for årsmøtet at sameiet ønsker å male. Det er sendt forespørsel til mittanbud vedr. arbeidet. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme kostnader til sameiet i forbindelse dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (inkl. mva).
Overtagelse med megler kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 20-05-2025.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 12.05.2025
Energiattest, datert
Vedtekter, datert 12.04.2018
Husordensregler, udatert
Protokoll fra årsmøte 14.05.2025
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Seksjonering, datert 27.08.2013
Reseksjonering, datert 04.07.2016
Matrikkelrapport, datert 01.01.2024
Grunnkart, datert 12.5.2025
Kommuneplan, datert 08.12.2016
Reguleringsplan, datert 08.02.1995
Nabolagsprofil

HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
E-post: sondre.jakobsen@em1nn.no

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












Blossom
Electrolux













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 373, snr. 2

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1193 **Referansenummer:** WA8387

Autorisert foretak: Norsk Byggekontroll Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjetil Gjøsund **Vår ref:**

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst.
Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrappporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

Kjetil Gjøsund
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@nbkontroll.no
902 07 679

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolighus opprinnelig fra fra 1922 som er betydelig oppgradert i 2014. Med nytt kjøkken. Bad/vaskerom med flis på gulv og baderomsplater på vegger. Wc, dusjkabinett og baderomsmøblement.
Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.
Totalbildet viser en velstelt leilighet. Men det må alltid påregnes noe kostnader til fremtidig vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

GENERELT
Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å ikke være iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, isolering og ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra 2014. Vinduer på soverom og toalettrom er kobla vindu hvor den innerste delen er fra 2014. Ytterste delen har behov for vedlikehold.
Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen, men et glass i gammel del er sprukket.
Dører utvendig består av malte dører med glass. Den ene benyttes som nødutgang.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av malte gulvbord og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Gulvbordene har langsgående tørkesprekker, men dette ansees som en del av stilarten.
Støpt gulv i kjeller, på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er moderat til lav aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.
Innvendige dører består mest av nyere malte fyllingsdører. Èn av eldre årgang.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom opplyses om at er fra 2014. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc, dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, med benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og servant.
Malt plankegulv og malte plater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er i plast (rør i rør) fra ca. 2014.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vannfordelingsskap.
Innvendige avløpsrør er i plast fra 2014.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Sentralt avtrekk i bygget. Ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2003.
Plassert i kjeller, hvor det er sluk i gulvet.
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 15 kurser. Størrelse på hovedsikring er ukjent.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

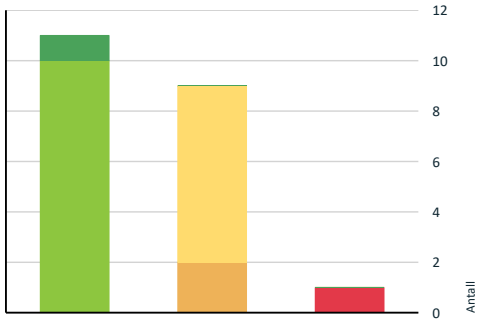
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

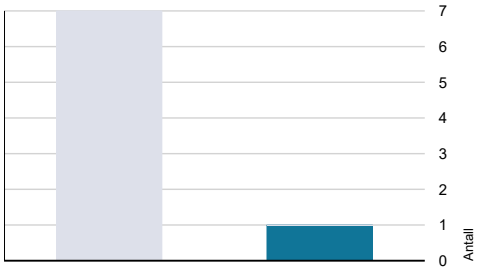
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Boligen er normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra 2014. Vinduer på soverom og toalettrom er kobla vindu hvor den innerste delen er fra 2014. Ytterste delen har behov for vedlikehold.
Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen, men et glass i gammel del er sprukket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Gjelder vindu på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 1 Dører

Dører utvendig består av malte dører med glass. Den ene benyttes som nødutgang.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av malte gulvbord og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Gulvbordene har langsgående tørkesprekker, men dette ansees som en del av stilarten.

Årstall: 1922 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er moderat til lav aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales. Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består mest av nyere malte fyllingsdører. Èn av eldre årgang.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom opplyses om at er fra 2014. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Fug/silikon mangler mellom underkant av plate og aluminiumsprofil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fug/silikon mellom underkant av plate og aluminiumsprofil må utbedres. Fukt kan trenge inn og platene sveller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.
Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer godt. Der er ingen tegn på lekkasje eller svikt.
Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc, dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Et hjørne på fronten på oppvaskmaskinen har en skade.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.



SPESIALROM

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant.
Malt plankegulv og malte plater på veggene.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er i plast (rør i rør) fra ca. 2014.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vannfordelingsskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast fra 2014.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Ventilasjon

Sentralt avtrekk i bygget. Ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2003.
Plassert i kjeller, hvor det er sluk i gulvet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 15 kurser. Størrelse på hovedsikring er ukjent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Det elektriske anlegget ble gjenstand for betydelig oppgradering i 2014. Det er usikkert am absolutt alt ble fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. usikkerhet om hva som er utført av tidligere eiere.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

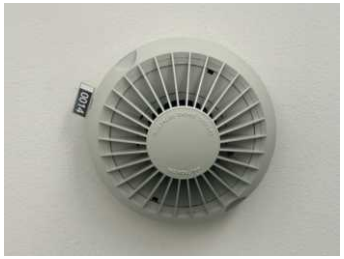
Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 400 000**

Markedsvurdering
Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad har stått seg bra tross flere renteoppganger og stort volum med boliger i markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	H F Giævers gate 3B ,9404 HARSTAD 73 m² 1952 2 sov	21-05-2024	2 600 000	**2 600 000**		2 600 000	**35 616**
2	Halvdans gate 7E ,9405 HARSTAD 54 m² 1957 1 sov	25-02-2025	1 290 000	**1 250 000**	671 758	1 921 758	**35 588**
3	Tore Hunds gate 6 ,9404 HARSTAD 89 m² 1937 4 sov	06-02-2025	3 100 000	**3 050 000**		3 050 000	**34 270**
4	Hålogalands gate 31 ,9405 HARSTAD 92 m² 1917 3 sov	19-01-2025	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**31 522**
5	H F Giævers gate 3C ,9404 HARSTAD 100 m² 1952 2 sov	08-04-2025	3 300 000	**3 150 000**		3 150 000	**31 500**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.	12 532
Renovasjon	Kr.	5 031
Eiendomsskatt	Kr.	6 515
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	990 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 650 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

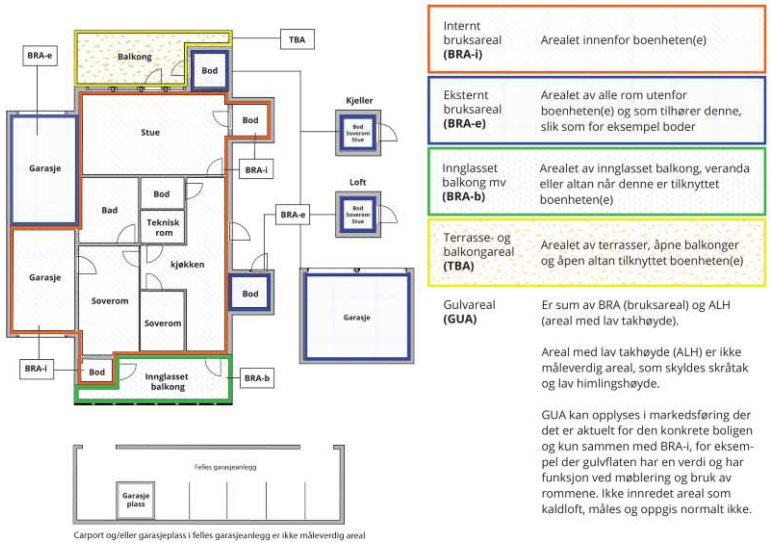
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	64			64	
SUM	**64**				
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en bod i kjelleren på ca. 8,5 Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger. m². Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduene på soverommene har ikke tilstrekkelige mål som gjør godkjent som rømningsvei, etter dagens forskrifter.
Teknisk forskrift: Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Ida Grindahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	61	373		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandgata 28

Hjemmelshaver
Johansen Gjermund, Grindahl Ida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i sentrum, med alle byens fasiliteter. Kort vei til alt, skole, barnehage, kirke og kulturhus, kjøpesenter og bussterminal. Grottebadet, generalhagen, kino og havna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med en eldre reguleringsplan med formål: Annet kombinert formål.
Eiendommen er registrert som kulturmiljø. Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og
tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på
kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Om tomten

Sameiets fellestomt består stort sett av gruset parkeringsplass. Noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover opplysninger om seksjonering og pantedokument er registrert på matrikkelenheten i grunnboksinformasjon fra Statens kartverk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 140 000	2021

Strandgata 28 , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 373
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	13.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	10.11.2010		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	19.05.2025		Innhentet		Nei
Teknisk etat	12.05.2025		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	19.05.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	08.02.1995		Innhentet		Nei
Eier	19.05.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	12.05.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 12.05.2025 Grindahl, Ida

bankID SIGNERT 12.05.2025 Johansen, Gjermund

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

Gjermund Johansen

Ida Grindahl

Boligen

Strandgata 28
9405 Harstad

5503-61/373/0/2

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **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?: 2018

Firmanavn: Haalogaland VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier: Avløp vaskemaskin har motfall. Medførte tette rør og lekkasje. I følge rørlegger feil fra bygging. Er nå rettet opp i og har fungert utmerket siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Et vindu i toalett og et vindu i soverom fra byggeår. Slitte vinduer. Innvendige varevinduer montert. Resterende vinduer fra 2014. God stand.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ombygging fra næring (frisørsalong) til boligformål (leilighet) i 2014. Eiendommen ble reseksjonert til seks enheter i 2016.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Vedr. ombygging til leilighet foreligger det ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10 datert fra 2014. Vedr. reseksjonering foreligger det signert begjæring fra 2016.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Salgsrapport m/ tilstandsvurdering foreligger fra salg i 2020.

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

• **Ja**

Boligen ligger nærme restaurant/utested.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Versjon 12.04.2018

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STRANDGATA 28,
HARSTAD KOMMUNE

§ 1 NAVN

Sameiets navn er **Sameiet Strandgata 28,** og består av 6 boligseksjoner.

Sameiet er opprettet som følge av seksjonsbegjæring datert 12.07.2013 gjeldende gnr. 61, bnr. 373.

§ 2 SAMEIET

Sameiere i Gnr. 61, Bnr. 373, Snr. 1 - 6 i Harstad utgjør **boligsameiet SAMEIET STORGATA 28.**

§ 3 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av eiendommen bygningsmassen, fellesareal og tekniske innretninger.

§ 4 RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende.

Salg og utleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registering med minst to ukers varsel før innflytting/ overtakelse av leiligheten.

Til sikkerhet for den enkelte sameiers riktige oppfyllelse av sameieavtalen, gis sameiet panterett i vedkommende seksjon for et beløp tilsvarende 1/3 av Folketrygdens grunnbeløp.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, herværende vedtekter, samt de husordensregler som fastsettes av sameiemøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Utvendig vedlikehold tilhører sameiet å vedlikeholde og bekoste eventuelle reparasjoner. Det samme gjelder avløpsledning til påkobling av kommunal avløpsledning

Hver seksjonseier har ansvar for det innvendige vedlikeholdet.

§ 6 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene ved eiendommen er de utgiftene som ikke er knyttet til den enkelte

bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter eierbrøk.

Sameiet skal spare til fremtidig vedlikeholdsbehov for eiendommen. Det beløp som vedtas innbetalt pr seksjon skal innkreves samtidig med månedlig husleie.

§ 7 STYRE

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret er til enhver tid alle eierne av seksjonene i Sameiet Strandgata 28. Styret innsettes umiddelbart etter hvert valg under årsmøte. Styret sitter til neste årsmøte. Evt. honorarer kommer etterskuddsvis.

Styrets leder velges av sameiemøtet. Bare seksjonseiere kan være medlemmer av

styret. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er

tilstede.

Sameiet forpliktes av styret i fellesskap. Styret kan vedta at driftsmessige forhold i henhold til budsjett vedtatt i sameiermøtet, kan ivaretas av den som styret bemyndiger – for eksempel styrets leder eller forretningsfører.

§ 8 SAMEIERMØTE/INNKALLING

Sameiermøte avholdes en gang i året innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet innkalles av styret, med angivelse av tid og sted for møtet, de saker som skal behandles på sameiermøtet inkludert forslag fra noen av sameierne, samt hovedinnholdet i forslag som etter lov eller vedtekt krever minst to tredjedels flertall.

Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst 10 dager høyst 20 dagers varsel, skal medfølge årsrapport med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett samt saksliste forøvrig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Bare seksjonseiere kan møte i styret, enten i egenskap av eier av eierseksjon. Disse kan stille med fullmektig i stedet for personlig oppmøte i sameiermøte. Fullmektigen må legge frem skriftlig, gyldig fullmakt for det aktuelle sameiermøtet.

§ 9 SAMEIERMØTE /SAKSBEHANDLING

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- Regnskap
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer med varamedlemmer, særskilt valg av styrets leder og nestleder - Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes forfall velges leder av sameiermøtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som angitt i § 8.

Likeledes kan ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 1/3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

§ 10 SAMEIERMØTE/STEMMEREGLER

Alle beslutninger på sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre loven stiller strengere krav.

Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. For vedtektsendringer kreves minst halvparten av sameierne representert, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven stiller strengere krav.

På sameiermøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant alle sameierne.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen må stille med skriftlig fullmakt som skal være datert. Møteleder og et styremedlem i felleskap avgjør om fullmakten er gyldig. Hver seksjon har 1 - en stemme.

§ 11 PANTSETTELSE, OVERDRAGELSE, UTLEIE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet skriftlig meddeles styret i sameiet.

§ 12 BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hver seksjon skal kun benyttes til det formål den etter delingsbegjæringen er oppgitt å skulle ha, og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameiere eller beboerne. Sameierne og boligeierne har plikt til indre vedlikehold innen egen bruksenhet. Det indre vedlikehold omfatter:
- Innvendige flater, dører, vinduer.
- Dører og vinduer ut mot fasader og fri luft.
- Renhold og maling av balkong/terrasser.
- Vann fra leilighetenes stoppekran til og med sluk/overgang i betong
- Elektrisitet fra og med leilighetenes hovedtavle/sikringskap.

Det kan utarbeides egne bestemmelser med nærmere presisering av indre vedlikehold.

Sameierne og boligeierne plikter å holde sin bruksenhet med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlikeholdt.
Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensing mellom ytre og indre vedlikehold, avgjøres av

styret i sameiets styre. Dersom en sameier eller boligeier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren/boligeieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for dennes regning.

§ 13 HUSORDENSREGLER

Ordensreglene skal vedtas på det første ordinære sameiermøte og kan kun endres ved sameiermøtevedtak. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder.

Husregler i Strandgata 28

Stilletid:

Rolig mellom 23:00 og 07:00 på ukedager og 00:00 til 10:00 i helgene. Hver beboer har ansvar for å kommunisere avvik fra dette på en god og tydelig måte.

Ryddighet:

Hver leilighet oppfordres til å holde entré og fellesarealer så ryddig og hyggelig som mulig ☺ Husk 110%-regelen: man rydder 100% etter seg selv, og 10% for fellesskapet, siden det alltid dukker opp litt ekstra

Søppeltømming:

Tømmes hver torsdag morgen, og må settes ut onsdag kveld. Hver enkelt beboer har ansvar for dette.

Snømåking og strøing:

For å muliggjøre dette er det fint om du kan flytte bilen innimellom, og også parkere litt alternativt i de verste periodene (eks: gratis parkering rundt Harstad Stadion).

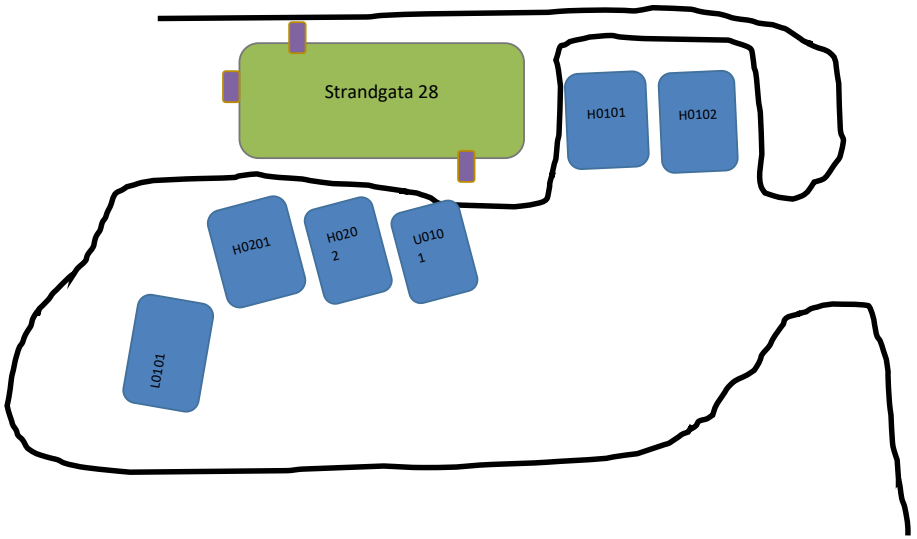
Renhold:

Renholdsutstyr står i strømskap-rom i kjeller. Sokkeletasje og liten leilighet 2. etg (nord) har ansvar for at trappene på baksiden ser bra ut. Liten leilighet 1. etg (sør), stor leilighet 2. etg (sør) og loftetasjen har ansvar for vask i trappene og inngang sør. Stor leilighet 1. etg har egen inngang.

Kontaktliste:

Sokkel, U0101 – Kurt Steinli – kurstein@online.no - 995079562
1. etg liten, H0101 – Egil Kallset - egil.kallset@gmail.com - 98102685
1. etg stor, H0102 – Ida Grindahl og Gjermund Johansen - ida_grindahl@hotmail.com - 92688750
gjermund.johansen@hotmail.com - 99264598
2. etg liten, H0202 – Einar Gunnar Ellingsen - ellingsen.einar1@gmail.com - 92495297
2. etg stor, H0201 – Line Klevstad - linekle@live.no - 97777296
Loftetasje, L0101 – Gudrun Faleide Fristad – gudrunfaleidefristad@gmail.com - 99265679

Parkering:



Referat, årsmøte i Sameiet Strandgata 28
14/5-2025, kl 18:00 hos Gudrun i 3.etg
Ida, Gjermund, Egil, Gudrun

1. Valg av ordstyrer og referent, Gudrun valgt

2. Godkjenning av møteinnkalling, godkjent

3. Gjennomgang av referatet fra forrige årsmøte, hva har blitt fulgt opp?
Parkering. Ida/Gjermund bytter parkering med Egil fra og med ny eier. Sameiet skal være løsningsorientert når det kommer til fordeling av parkeringsplasser.
Gudrun sjekker Harstad låsservice om å få H0102 på låssystemet.
Gudrun googler hva som skal sendes inn til Brønnøysundregisteret.
Når bygg er 100 år er det noen retningslinjer, Gudrun sjekker, ringer bygg og eiendom, Harstad kommune.

4. Maling av fasade
Vedlikehold av fasade. Vi ønsker å male. Egil har meldt jobben på mittanbud.no, Gudrun sjekker med kontakter i Lødingen. Gudrun har sendt forespørsel til DNB om å låne midler til dette. Egil og Gudrun holder kontakten rundt dette jevnlig fremover. Egil peller ned det ødelagte vannbordet og ser.

5. Godkjenning av regnskap 2024, godkjent

6. Godkjenning av budsjett 2025, godkjent

7. Valg av økonomiansvarlig, Ida fratrer 1/8-25. Egil valgt til ny økonomiansvarlig.
Gudrun stiller ledervervet til disposisjon, om noen føler seg kallet? Gudrun fortsetter.

Eventuelt
-Er det ønskelig med fellestakst på huset mtp. bla forsikring? Gudrun sonderer med IF.
-Alle må vende brannslukkingsapparatene hver 3. mnd.
-Det samler seg vann ved søppelkassene. Egil foreslår å rive opp plankene og lage større avstand mellom plankene.
-Utedugnad i uke 24-25-26, dato kommer senere, væravhengig. Helst helg.
-Overføring av tilganger og administrativ dugnad med Egil, Ida og Gudrun også i løpet av juni.
-Økonomi: Vi har per nå ingen renteinntekter på pengene vi har på konto. Vi flytter 200 000 til en plasseringskonto som vi allerede har i nettbanken og vil dermed få 3,55% rente på pengene. Kontoen har 24 gebyrfrie uttak i året.

Godkjent referat: 14.05.2025

Ida Grindahl
Signatur, dato og sted, Ida Grindahl

Egil Kallset 14/5-25 Harstad
Signatur, dato og Sted, Egil Kallset



HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Kontor:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesaksjenesten
Del sak 10/560 Dato 07.12.10

E5 (5)

STRANDGT 28 RESTAURERT FASADE VEST 1:100, 060184 Tekningen sivark MNAL

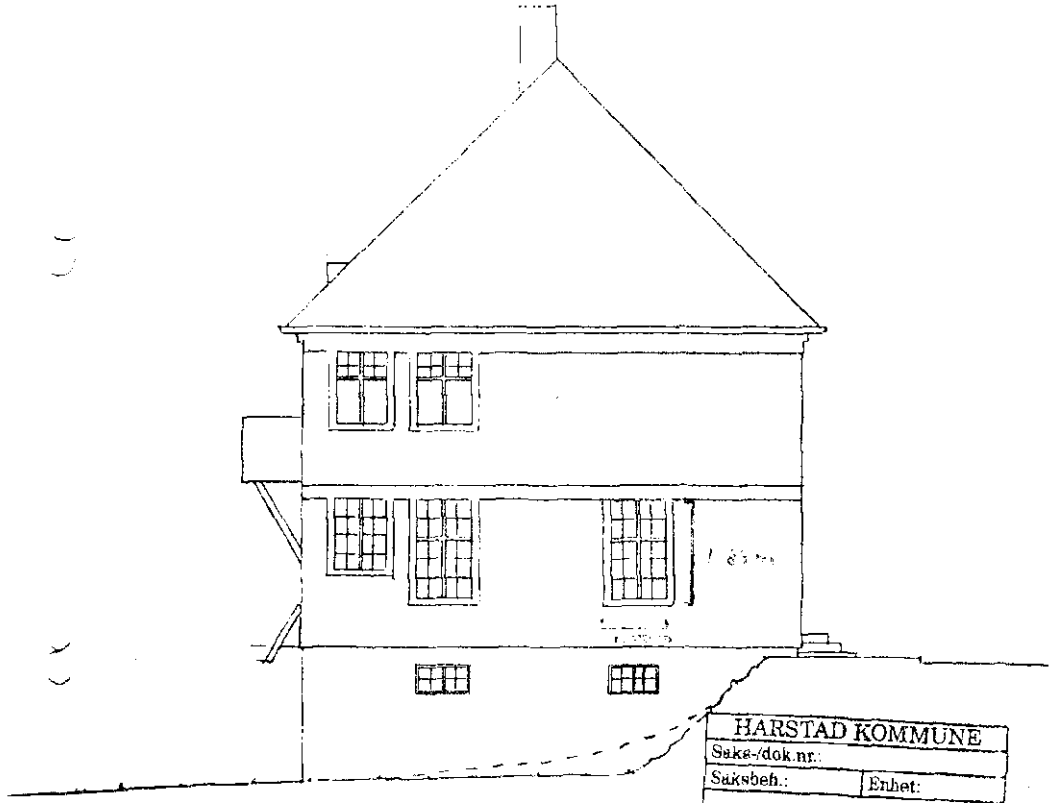


HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Del sak 10/560 Dato 07.12.10

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet

E5 (5)

STRANDGT 28 RESTAURERT FASADE VEST 1:100, 060104 Tellingen sivark MHAL



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Del sak 10/560 Dato 07.12.10

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet

E6 (6)

STRANDGT 28 RESTAURERT FASADE NORD 1:100, 060104 Tellingen, sivark MHAL

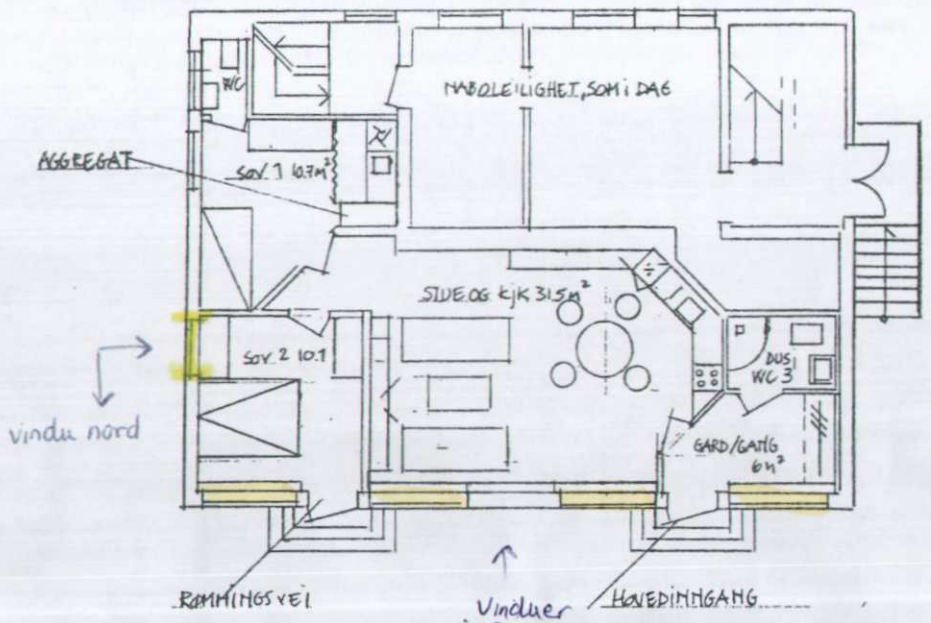


HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Del.sak 10/560 Dato 07.12.10

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:

E6 (6)

STRANDGT 28 RESTAURERT FASADE NORD 1:100, 06.10.07 Tellingen, sivark MHAL



PLANTEGNINGEN VISER FORSLAG TIL BRUKSENDRING AV DET SOM I DAG ER FRISØRSALONG, MED INNGANG FRA STRANDGATA. NABOLEILIGHETEN BERØRES IKKE, OG HELLER IKKE BRANNSKILLER.

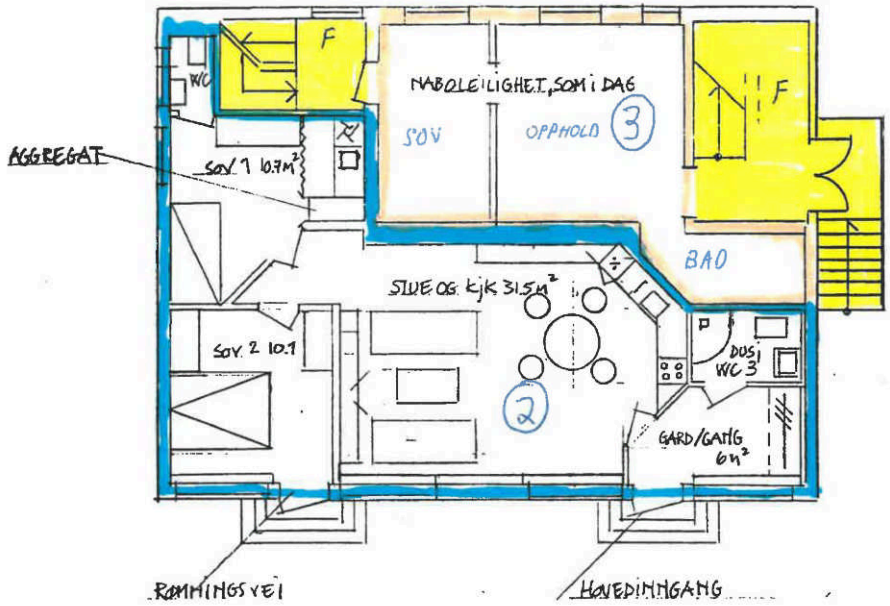
HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Del.sak 10/560 Dato 07.12.10

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:

BRUKSENDRING

E2A (2A)

STRANDGT 28 RESTAURERT NY 1ETG 04.11.10 1:100 Tellingen, sivark MHAL



PLANTEGNINGEN VISER FORSLAG TIL BRUKSENDRING AV
DET SOM I DAG ER FRISØRSALONG, MED INNGANG FRA STRANDGATA.
NABOLEILIGHETEN BERØRES IKKE, OG HELLER IKKE BRANNSKILLER.

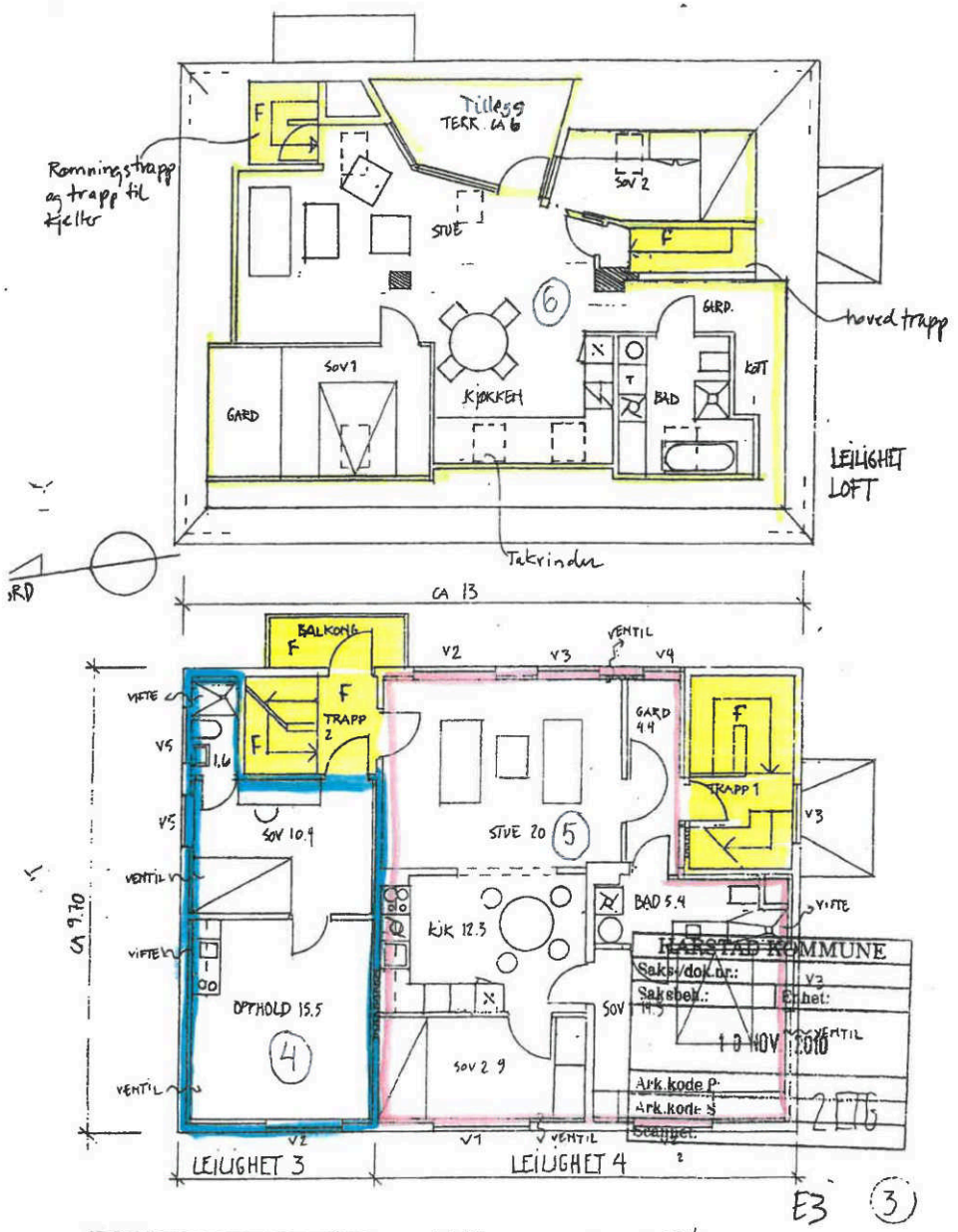
= SNR 2 - BOLIG
= SNR 3 - BOLIG
= FELLES

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesaksstjenesten
Del.sak 10/560 Dato 07.12.10

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:

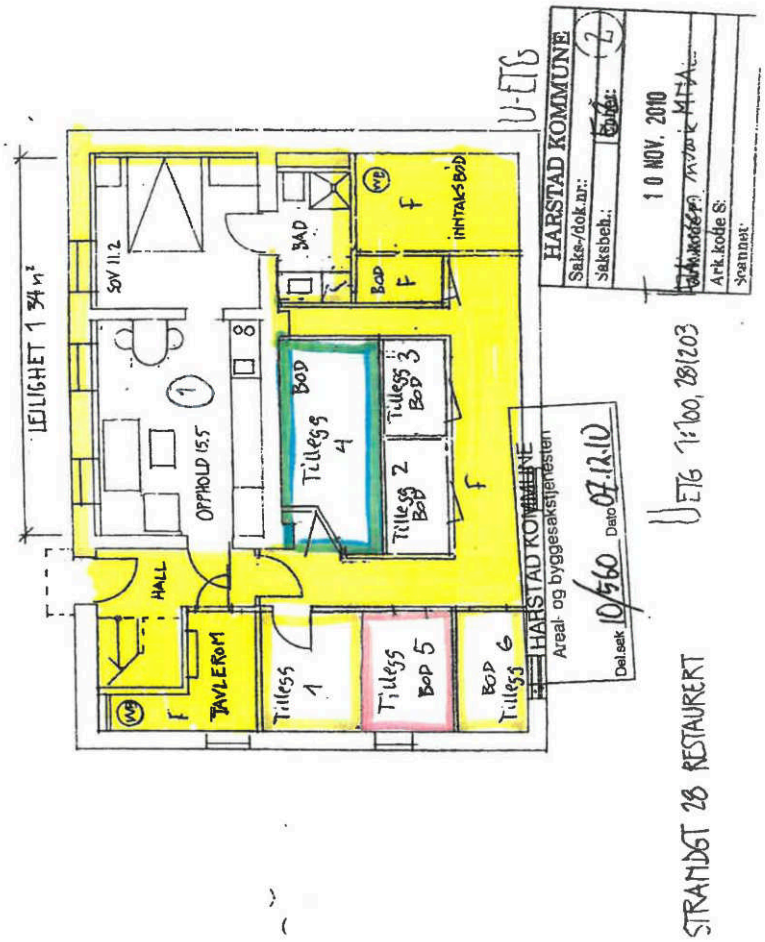
BRUKSENDRING E2A (2A)

STRANDGT 28 RESTAURERT NY 1ETG 04.11.10 1:100 TEGNINGEN/IVAR KMHAL



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesaksstjenesten
Del.sak 10/560 Dato 07.12.10

TRANDGT 28 RESTAURANT 2 ETG OG LOFT 260904 TE
1:100, 281203 Tegningen, IVAR KMHAL
030504 TE



FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Strandgata 28	61/373 - 4		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Cecilie Tollefsen Strandgata 28 9405 Harstad	Edvardas Hus ANS 8297 Tranøy

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Ombygging av frisørsalong til leilighet og skifte av vinduer i 1. etasje
Saksnummer:	**2010/5785 og 13/6848**
Dato vedtak:	07.12.2010 og 11.02.2014
Delegert sak:	10/560 og 14/209
Dato sluttkontroll:	27.05.14
Kontrollansvarlig:	Cecilie Tollefsen

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

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Harald Pettersen

Sted: Dato: Stempel/underskrift:

Harstad 28.05.2014 Tronn Pedersen

Kopi: 61/373

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

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

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Strandgata 28	61/373/		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Godt Haab AS c/o Edvardas Hus ANS 8297 Tranøy	Edvardas Hus ANS Torill Ellingsen 8297 Tranøy

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art :	bruksendring/ombygging til leiligheter og frisørsalong
Journalnummer :	03/8431
Dato vedtak :	13.04.2004
Saksnummer :	126/2004
Dato sluttkontroll :	21.04.05
Kontrollansvarlig :	Torill Ellingsen

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

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

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Harald Pettersen

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Harstad	02.05.2005	Tronn Pedersen

Kopi sendt til:

Ansvarlig foretak:	Adresse:
Edvardas Hus ANS	8297 Tranøy

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/714287/200
Uthentet 2025-05-13 09:36
Side 1 av 7

Løpenummer for forretning: 601483987
Vedlegg: Ja

Doknr: 714287 Tinglyst: 27.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kan tinglyses
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
	HARSTAD KOMMUNE	Postmottak, 9479 HARSTAD

Forretning

Navn	Bruksenhet	Adresse
HARSTAD EIENDOM AS		Postboks 581, 9486 HARSTAD
BERG GUNNAR		TJELDØYVEIEN 876, 9444 HOL I TJELDSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1903	61	373

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1903	61	373	0	1	32 / 280	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	61	373	0	2	67 / 280	Næringseksjon	Ja	Nei
1903	61	373	0	3	28 / 280	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	61	373	0	4	31 / 280	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	61	373	0	5	67 / 280	Boligseksjon	Ja	Nei
1903	61	373	0	6	55 / 280	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

15.08.2013 08.08

HARSTAD KOMMUNE
Saksnr. 13/4117
Saksbeh. Eabet ABY
12 JULI 2013
Ark.kode P: 61/373
Ark.kode S: L36
Sammet:

UNT. OFFENTLIGHET
off.lovens § 13.1

Returneres til
Harstad Eiendom AS

Begjæring[1] om:
- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
- ☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1903	Harstad Kommune	61	373		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
991275312	Harstad Eiendom AS	1/2
	Gunnar Berg	1/2

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	b	32	b	13				25				37				49			
2	n	67	b	14				26				38				50			
3	b	28	b	15				27				39				51			
4	b	31	b	16				28				40				52			
5	b	67	b	17				29				41				53			
6	b	55	b	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere: 380 = nevner: 280

4. Supplerende tekst [7]

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

Boder i u-etg er tilleggsareal.

Rett kopi bekreftes
Sign. Haulsen
HARSTAD KOMMUNE

Dato	Partenes underskrift
4/7-13	IVAR STENBERG FOR HARSTAD EIENDOM AS I HHT FULLMAKT

SignForm 05/2001

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- **a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- **b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
  På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- **c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- **d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- **e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Harstad, den 27/6 13	IVAR STENBERG FOR HARSTAD EIENDOM AS I HHT FULLMAKT	

Rett kopi bekreftes
Sign. Haulsen
HARSTAD KOMMUNE

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

MATRIKKELFØRT
Dato: 15/8-13
HARSTAD KOMMUNE

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

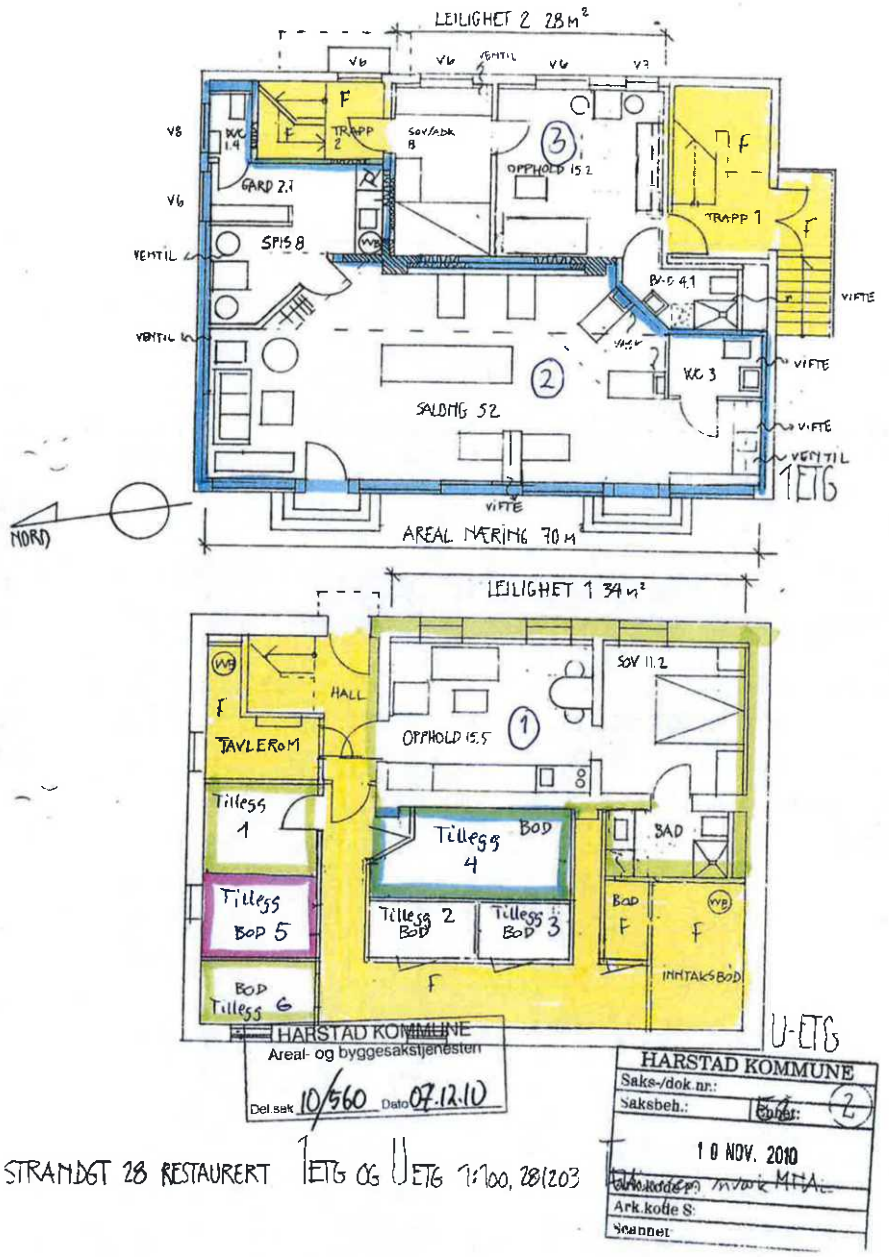
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
61	373	-	-	Harstad kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Harstad 13.8.13	Harstad Kommune Areal- og byggesaksstjenesten Jan-Inge Hansen

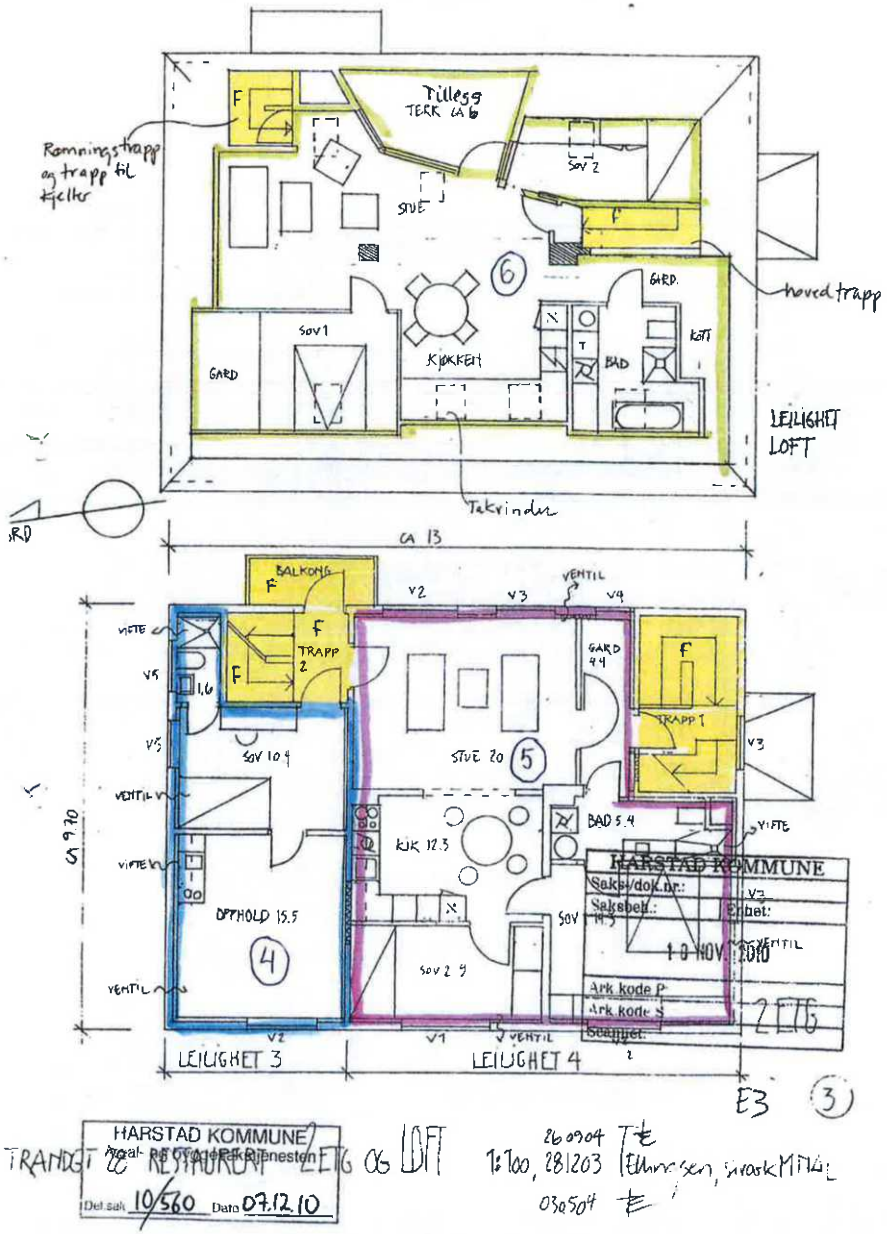
Noter:

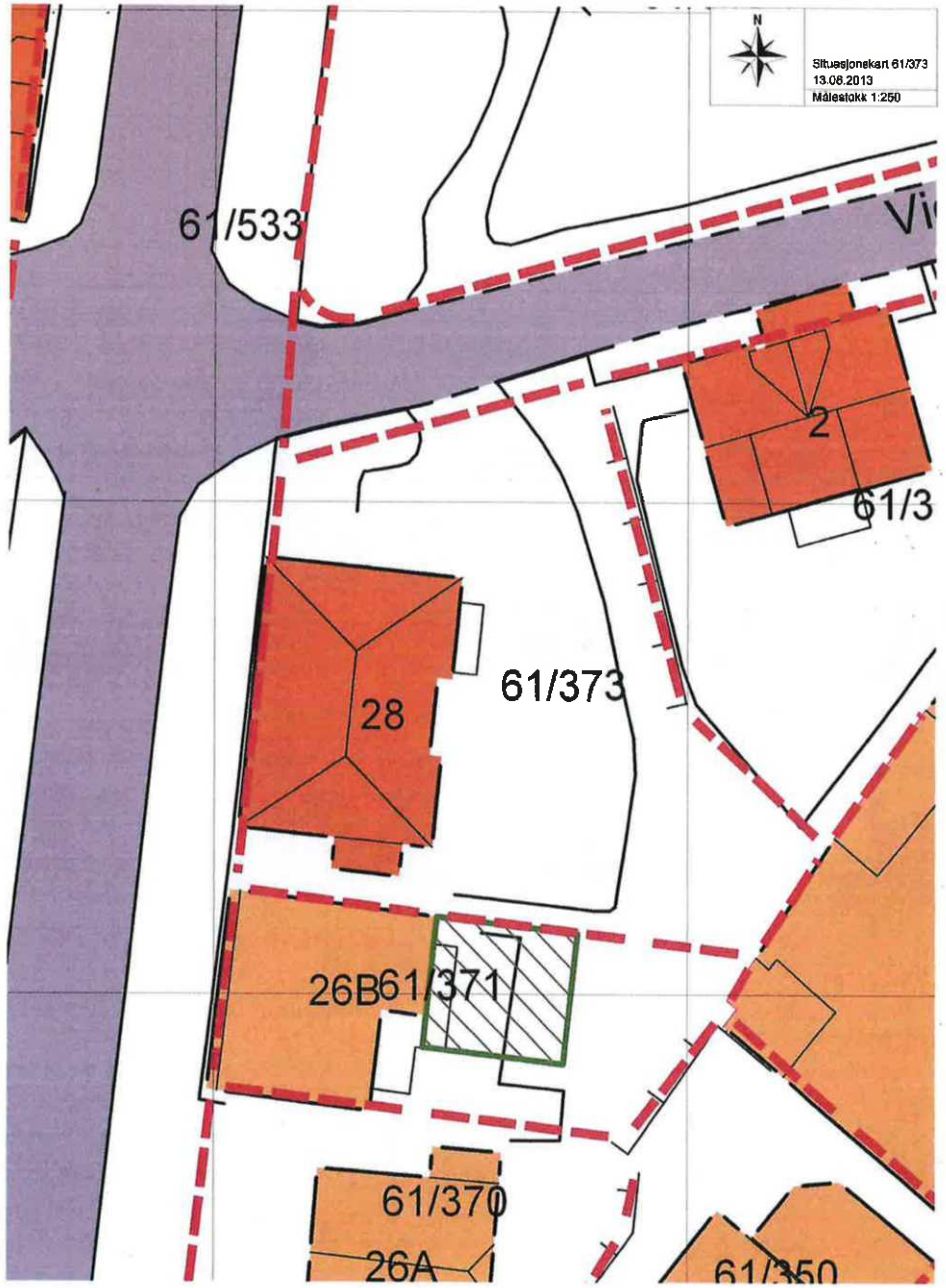
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Dato	Partenes underskrift
9/6/13	IVAR STENBERG FOR HARSTAD KOMMUNE I HHT FULLMAKT



STRANDGT 28 RESTAURERT 1ETG OG UETG 1:100, 28/12/03


Tillegg
TERR ca 6
Sov 2
STUE
GARD.
hoved trapp
Sov 1
KJØKKEN
BAD
kott
GARD
LEILIGHET
LOFT
Takvinduer
ca 13
BALKONG
TRAPP 2
VENTIL
GARD 9.4
TRAPP 1
STUE 20
5
Sov 10.4
BAD 5.4
KJK 12.3
OPPHOLD 15.5
4
Sov 2.9
ca 9.70
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
E3
3
HARSTAD KOMMUNE
Saks/dok.nr:
Saksbeh.:
Enhet:
19 NOV 2010
Ark kode P
Ark kode S
Scanjet
2 ETG
HARSTAD KOMMUNE
Teknisk etat - Byggesaksavdelingen
Del.sak 10/560 Dato 07.12.10
TRANDGT 28 RESTAURANT 2 ETG OG LOFT
260904 TE
1:100, 281203 Ellingsen, svarkMTAL
030504 E


N
Situasjonskart 61/373
13.08.2013
Målestokk 1:250
61/533
2
61/3
28
61/373
26B
61/371
61/370
26A
61/350

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602004399
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972417971	HARSTAD KOMMUNE	Postmottak, 9479 HARSTAD

ent(er) av forretning

lato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	HELLEBUST ANDREAS URSIN	H0202	STRANDGATA 28, 9405 HARSTAD
	TOLLEFSEN CECILIE M S	H0101	DALE, 9475 BORKENES
	LØVSETH ADRIAN DITLEFSEN		SATURNVEIEN 8, 9408 HARSTAD
	MARTINSEN LASSE		JØRNS GATE 15, 9405 HARSTAD
	HAMMARI EIRIN	L0101	STRANDGATA 28, 9405 HARSTAD

nert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1903	61	373

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 606623 Tinglyst: 04.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/606623/200
Uthentet 2025-05-13 09:33

Returneres etter tinglysing til

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

(stryk det som ikke passer)

MOTTATT
Harstad kommune
13 MAI 2016
SAKSNR: 16/3388

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1903	Harstad	61	373		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Cecilie Tollefsen	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	32	B	13				25				37				49			
2	B	67	B	14				26				38				50			
3	B	28	B	15				27				39				51			
4	B	31	B	16				28				40				52			
5	B	67	B	17				29				41				53			
6	B	55	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

SNR. 2 endres fra næring til bolig formål.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 14.04.16	Cecilie Tollefsen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift
Harstad 15/5-2016	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

MATRIKKELFØRT
Dato: 30.06.2016
HARSTAD KOMMUNE

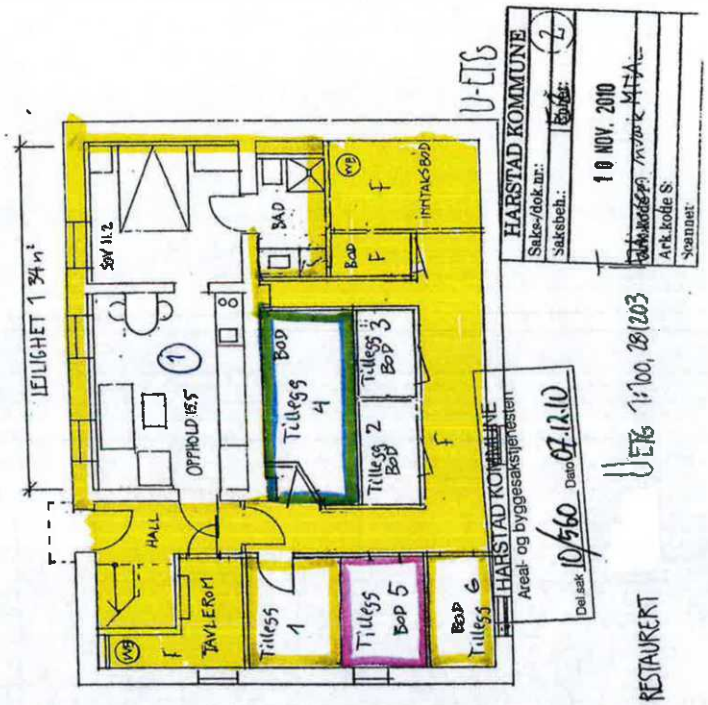
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

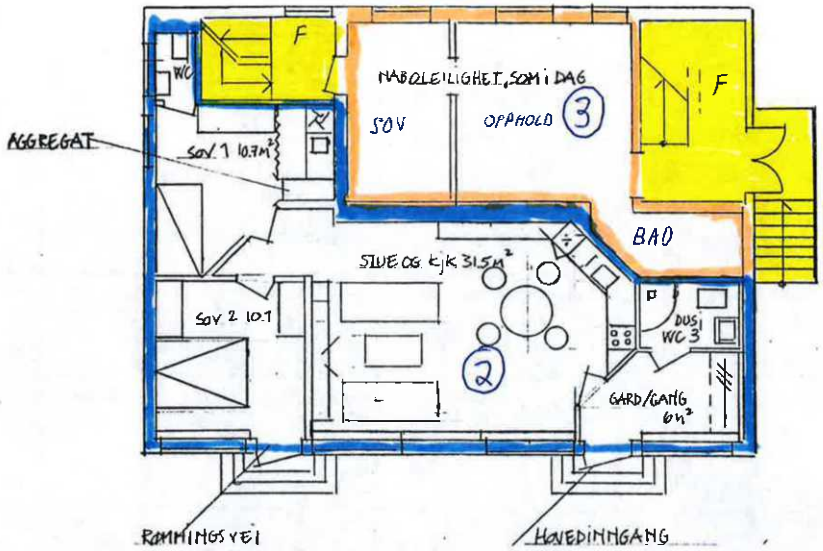
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
61	373	-	2	Harstad kommune

Dato	Stempel og underskrift
1/7-16	Harstad Kommune Areal og Byggesaksjenesten 9479 Harstad Inge Hakkari

Noter:

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





PLANTEGNINGEN VISER FORSLAG TIL BRUKSENDRING AV DET SOM I DAG ER FRISØRSALONG, MED INNGANG FRA STRANDGATA. NABOLEILIGHETEN BERØRES IKKE, OG HELLER IKKE BRANNSKILLER.

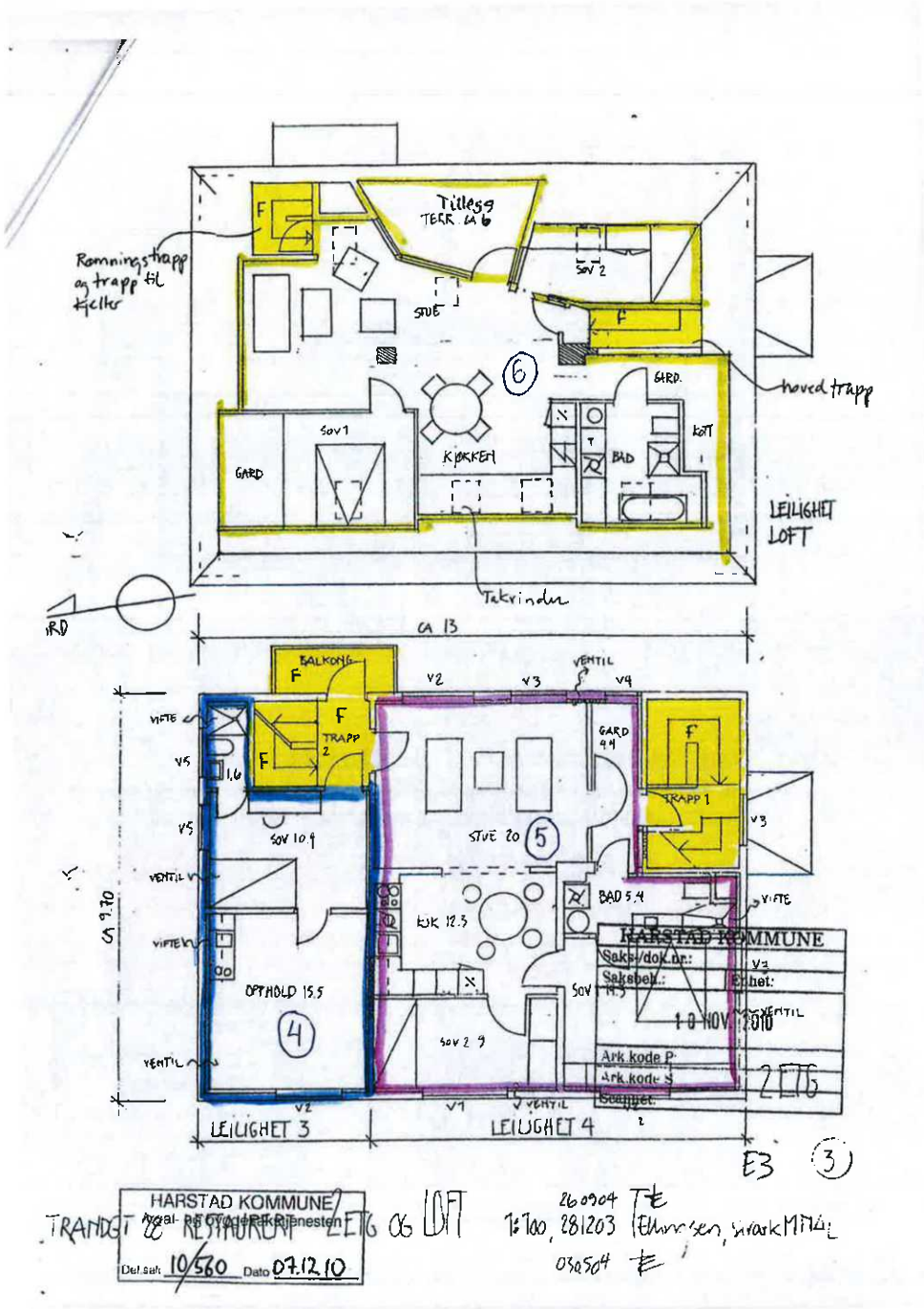
= SNR 2 - BOLIG
= SNR 3 - BOLIG
= FELLES

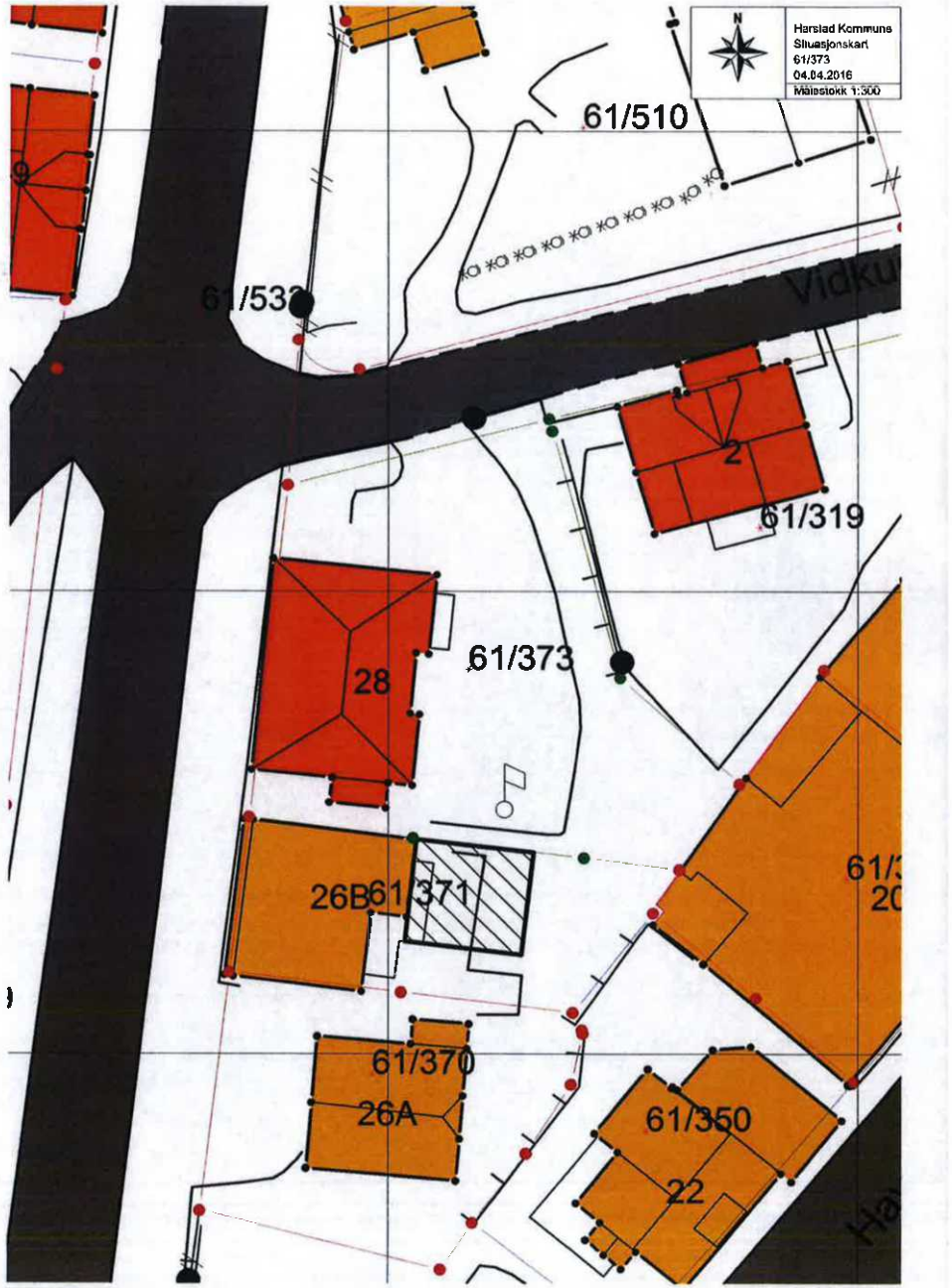
HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Del sak 10/560 Dato 07.12.10

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
10 NOV. 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:

BRUKSENDRING E2A (2A)

STRANDGT 28 RESTAURERT NY 1ETG 04.11.10 1:100 Tegningen i vedlegg


Tilleg
TERR. ca 6
Romningstrapp og trapp til kjeller
SOV 2
STUE
GARD.
hoved trapp
SOV 1
KJØKKEN
BAD
KOT
GARD
LEILIGHET LOFT
Takvindu
ca 13
BALKONG
VENTIL
TRAPP 2
TRAPP 1
STUE 20
BAD 5.4
EIK 12.3
OPPHOLD 15.5
SOV 10.9
SOV 14.3
SOV 2 9
ca 9.70
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
HARSTAD KOMMUNE
Sak./dok.nr:
Saksbeh.:
Enhet:
10 NOV 2010
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:
2 ETG
E3
HARSTAD KOMMUNE
Del salg 10/580 Dato 07.12.10
TRANDET 28 RESTAURANT ETG OG LOFT
260904 TE
76700, 281203 Ellingsen, svarkMMÅL
030504 E


Harstad Kommune
Situasjonskart
61/373
04.04.2016
Målestokk 1:500
61/510
61/532
Vidku
2
61/319
28
61/373
26B
61/371
61/370
26A
61/350
22

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN		DELEGERT SAK: 16/513	
Saksbeh:	Tommy Jenssen	Saksnr:	2016/3388
Dato	28.06.2016	Arkiv:	61/373
Avgj. av:	Enhetsleder		

BEGJÆRING OM RESEKSJONERING GNR. 61 BNR. 373

Viser til søknad registrert innkommet 13.05.2016, angående reseksjonering av eiendom gnr. 61 bnr. 373, Strandgata 28 i Harstad kommune.

Saken har vært til behandling hos areal og byggesakstjenesten. Faktura for reseksjonering og tinglysning er registrert betalt 24/6-2016.

Reseksjoneringen innebærer at seksjon nr. 2 endres fra nærings til boligformål etter at søknad om bruksendring er godkjent i byggesak (sak nr. 2010/5785).
Styret i seksjonssameiet « Sameiet Strandgata 28» har ved styrets leder Andreas Ursin Hellebust, samtykket til reseksjoneringa.

Med hjemmel i lov av 23.mai 1997 nr. 31 § 8 om eierseksjoner, kommunestyrets vedtak den 30.04.1998 i sak 49/98, rådmannens delegasjonsvedtak den 01.07.2003 i sak 03/215 fattes følgende

Vedtak:

1. Søknaden fra Cesille Tollefsen om reseksjonering av Gnr. 61 Bnr. 373 innvilges.

2. Reseksjoneringa innebærer at seksjon nr. 2 endres fra nærings til boligformål.

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

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Tommy Jenssen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Utskrift til:
Cecilie Merete Tollefsen Dale 9475 Borkenes

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 373, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Strandgata 28, gatenr 1142	**Grunnkrets:**	402	Sentrum nord
(fra bruksenhet)	9405 Harstad	**Valgkrets:**	1	Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.08.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	67/280
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	593,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.05.2025 15:55 – Sist oppdatert 12.05.2025 15:55
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/373/0/1	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/3	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/373/0/1	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/2	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/3	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/4	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/5	0,0
			Mottaker	5503/61/373/0/6	0,0
Reseksjonering	Forretning:	29.06.2016	Etablert/Endret	5503/61/373	0,0
	Matrikkelført:	29.06.2016	Etablert/Endret	5503/61/373/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.08.2013	Etablert/Endret	5503/61/373	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2013	Etablert/Endret	5503/61/373/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/6	0,0
Feilretting	Forretning:	15.08.2013	Etablert/Endret	5503/61/373	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2013	Etablert/Endret	5503/61/373/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5503/61/373/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandgata 28	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	380,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	380,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1922
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	12469284			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		102,0		102,0				
H01	2		106,0		106,0				
H02	2		112,0		112,0				
L01	1		60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/373/0/2

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2025



0 25 50 m

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

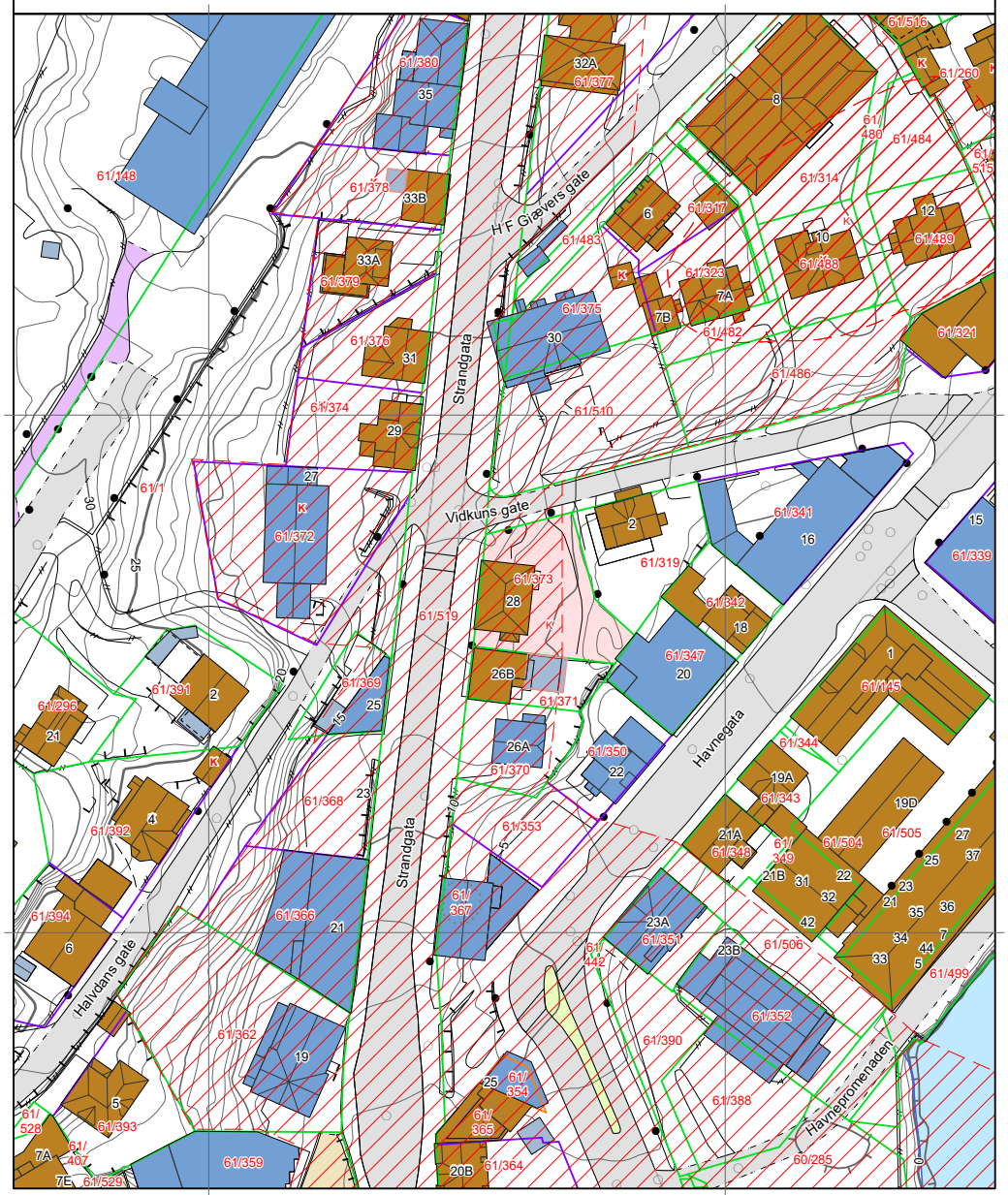
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/373/0/2

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

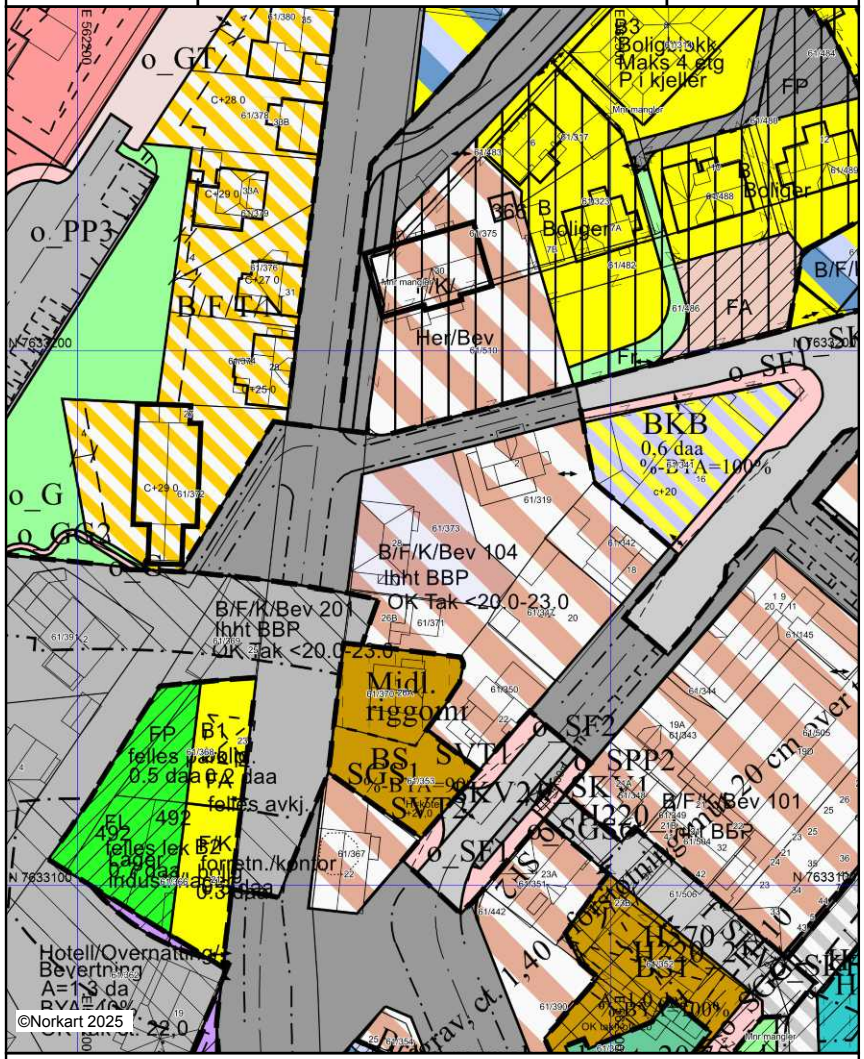
Reguleringsplankart

Harstad kommune

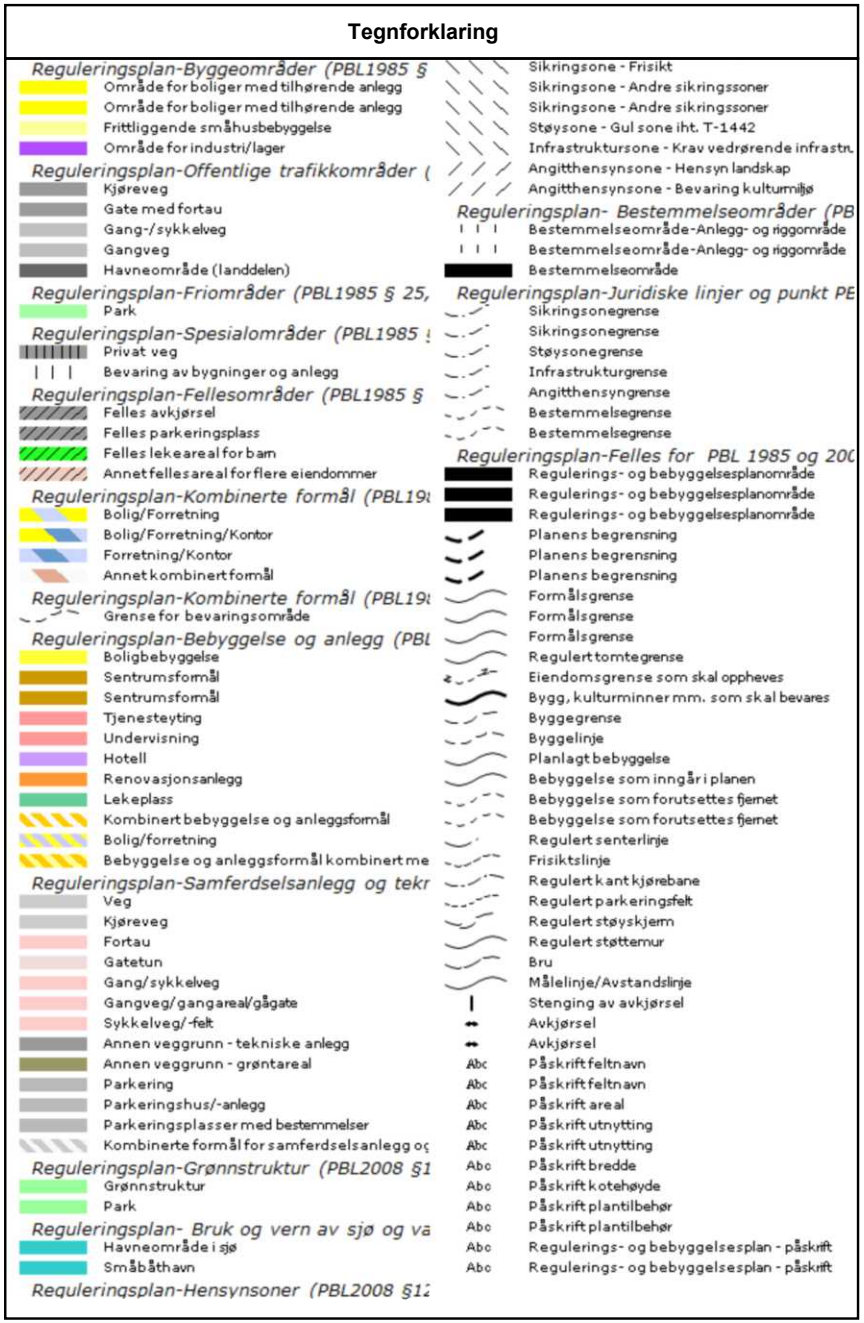
Eiendom: 61/373/0/2
Adresse: Strandgata 28
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



STRANDGATA 28

Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sverres gate	**1 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	**5 min**
371 elever, 23 klasser	0.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	**5 min**
298 elever, 16 klasser	2.2 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**5 min**
290 elever, 16 klasser	2.3 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	**21 min**
285 elever, 21 klasser	1.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**23 min**
325 elever, 28 klasser	2 km
Heggen videregående skole	**16 min**
480 elever, 18 klasser	1.3 km
Stangnes Rå videregående skole	**11 min**
600 elever, 40 klasser	5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotell Harstad	**2 min**
Kople Scandic Harstad	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

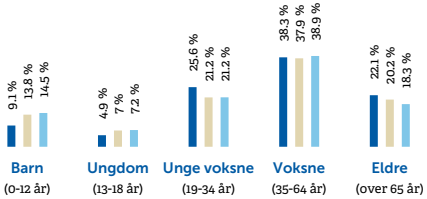
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ...	**7 min**
42 barn	0.5 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	**15 min**
61 barn	1.2 km
Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1...	**19 min**
42 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Bysenteret	**5 min**
Bunnpris Havnegata	**4 min**
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

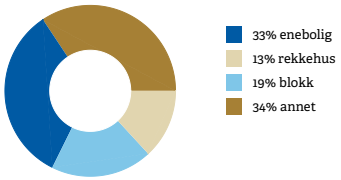
TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

SPORT

Harstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	**10 min** 0.8 km
Feel24 Grottebadet	**4 min**
Feel24 Harstad Sentrum	**6 min**

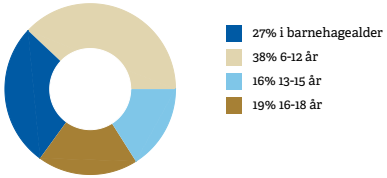
BOLIGMASSE



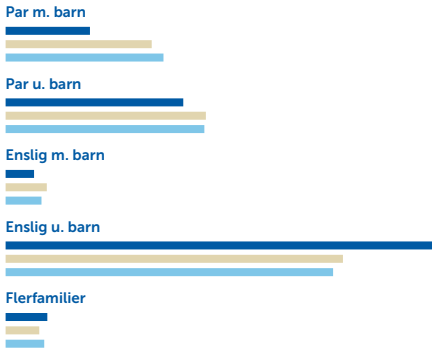
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**5 min**
Vitusapotek Harstad	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



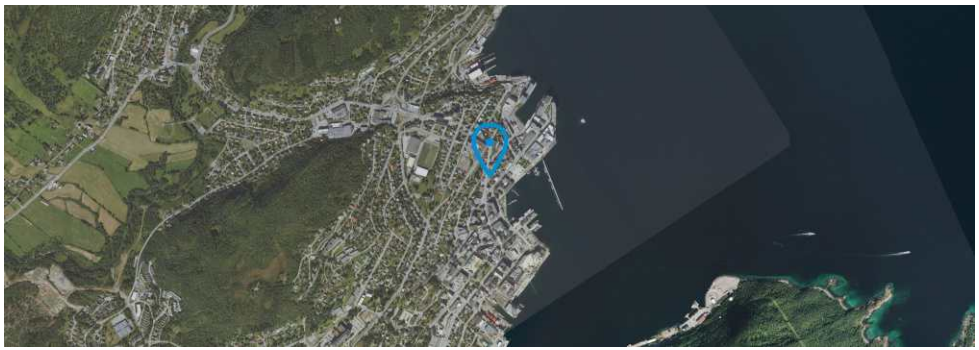
FAMILIESAMMENSETNING

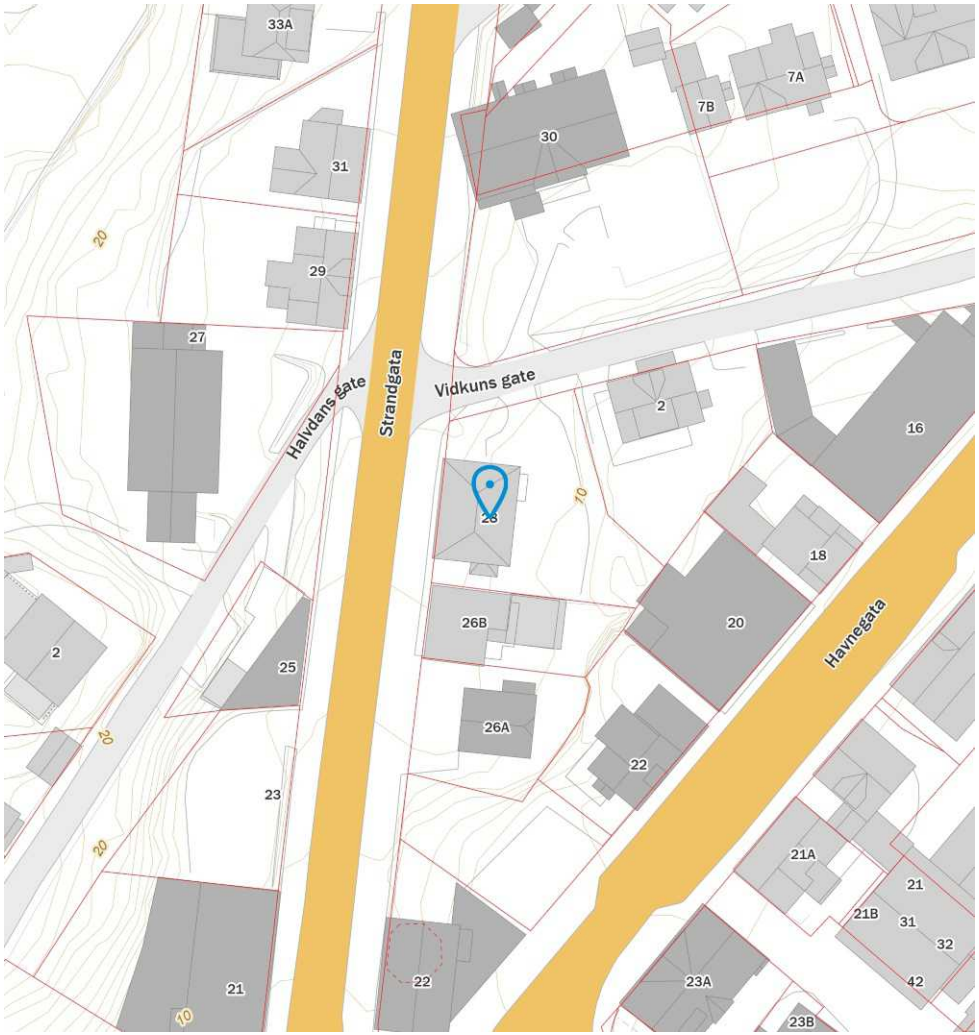


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

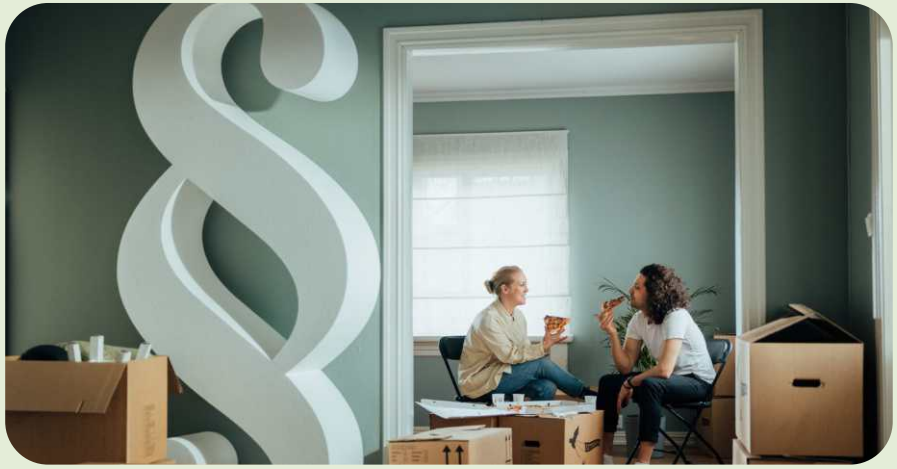
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

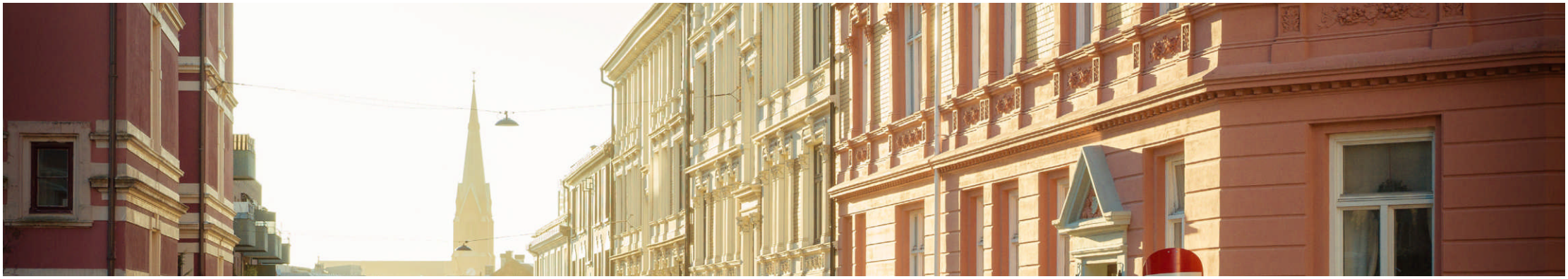
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250093 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Strandgata 28, 9405 Harstad.
Gnr. 61, Bnr. 373, Snr. 2, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3250093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.05.2025

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no