

Velkommen til

Skarveien 31, 9406 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skarveien 31
9406 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 400 000,-
Omkostninger	kr	136 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 536 090,-

Boligtype	Flermannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1954
BRA/BRA-i	232 / 232 m²
Soverom	4

Energimerke G

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Skarveien 31.
Her kommer det en renovert bolig med 3 boenheter, som gir deg mange muligheter.....
Benytt muligheten til å bo billig, alternativt å investere i bolig for utleie! Det foreligger nye tegninger av dagens planløsning for boligen, men det er kun tilbygg med inngangsparti for 1. og 2.etg samt innredning av 2. etasje og taket som er godkjent. Endringer i 1. etg. og underetg. har ikke blitt søkt godkjent av kommunen.
Enebolig opprinnelig oppført i 1954. Det er utført ombygging/rehabilitering av boligen i perioden 2015-2021.

Boligen inneholder følgende:
U. etg: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom , bad og bod. Utgang til platting i fra stue og inngangsparti.
1. etg: Gang, stue, tv-stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod. 2 verandaer med utgang i fra stue og tv-stue
2. etg: Yttergang m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod. Utgang til balkong i fra stue

Innenfor bomringen med gåavstand til alt

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skarveien 31, 9406 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 2, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 400 000,-
Omkostninger	kr	136 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 536 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 550 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 135 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 136 090,- 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 31 343,- pr. år 2024 estimert av Harstad kommune
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 232 m²
BRA totalt: 232 m²
TBA: 96 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Flermannsbolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 960 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med noe grøntarealer., samt gruslagt gårdsplass med parkeringsmuligheter

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering
Dreneringen er fra 1954.

Grunnmur:
Bygningen har grunnmur i ukjent utførelse. ut fra alder kan det være betongstein eller naturstein. Grunnmuren er pusset på overflate.

Terrengforhold
Skrå tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1954 ifølge kommunen.. tilbygg nr i i 1965 og tilbygg 2 og endring av 2. etasje i 2020

Innhold
Boligen inneholder følgende:

U. etasje
BRA-i 64 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom , bad og bod. Utgang til platting i fra stue og inngangsparti
BRA-e x0 m²:
TBA: 27

1. etasje
BRA-i 82 m²: Gang, stue, tv-stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod. 2 verandaer med utgang i fra stue og tv-stue.
BRA-e x0 m²:
TBA: 27

2. etasje
BRA-i 86 m²: Yttergang m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod
BRA-e 0 m²:
TBA: 42

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
Kjelleretasje er ombygget fra den originale tegningen. Vegger mellom gang og stue er fjernet. Soverom mellom kjøkken og stue har blitt en del av kjøkken, og vegg mot stue er fjernet. Trapp er fjernet og bad er etablert der trapp og wc var. Matboder har blitt til soverom og det er gang mellom soverommene og badet. Vaskekjeller er blitt til soverom. Det er tilbygg utenfor inngangsport med vindfang og bod i dag.
I 1.etg er det bygget ut litt ved stue. Kott har blitt til soverom, og det er en liten bod der trappen var før.
Det foreligger nye tegninger av dagens planløsning, men det er kun tilbygg med inngangsparti for 1. og 2.etg samt innredning av 2. etasje og taket som er godkjent. Endringer i 1.etg og underetasjen har ikke blitt søkt godkjent av kommunen.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Standard
Bolig med 3 boenheter. Boligen har blitt renovert utvendig og innvendig i perioden 2018 til 2020 og innehar normal standard. det har tidligere vært en mindre garasje på tomta som i dag er fjernet. Det er veranda i alle etasjer. Boenhetene er fordelt med en boenhet på hver etasje.

Kjøkken 2.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,v eggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom bak badet..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Under befaringen var det plassert mye ting slik at det ikke gikk å flytte dusjkabinett for å inspisere sluk. Nærmere undersøkelser bør utføres.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking lot seg ikke utføre under befaringen grunnet ingen tilkomst.

Bad u.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er plassert under dusjkabinett. Under befaringen var det ikke mulig å inspisere sluken da dusjkabinettet er plassert slik at det må demonteres for å komme til.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom bak baderomsinnredning.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Alle overflater ble renovert i perioden 2015-2021.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Røranlegget er skiftet ut fra 2015 til 2020.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Eldre støpejernsrør fra underetasje og ut er ikke skiftet. Men resterende ble skiftet i 2015.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Sentralstøvsuger:
Foma sentralstøvsuger.Tilsvarende støvsuger i underetasje og 1.etasje.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i underetasje fra 2015. Det er egen 200 liters varmtvannstank i hver etasje. Tanken i 1.etg er fra 2015.og tanke i loft er fra 2021.
Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i underetasje: Hovedsikring på 50Amp og 10

fordelingskurser.
Sikringsskap i 1.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10
fordelingskurser.
Sikringsskap 2.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10
fordelingskurser.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat

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 et vindu i 1.etg der glasset er sprukket/knust.

Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at
drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er registrert noe eternittplater mellom grunnmur og terreng, disse platene kan være asbestholdige.

Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert noen mindre riss/sprekker i murpuss.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 – Innvendig:

Overflater:
Det er registrert noe svelling etter vannsøl på laminat i det ene soverom og stue/kjøkken underetasje. På det andre soverommet er det noe slitasje på laminat.

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

Rom Under Terreng:
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i

underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater vegger og himling på bad i 2. etg:
Sokkelflis i dusjsone Mangler fuging, det er heller ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist enkelte steder.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2. etg.:
Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Overflater gulv på bad i 1. etasje:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ventilasjon på bad i 1. etasje:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater gulv bad i underetasje:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det mangler en sokkelflis under baderomsinnredning.

Ventilasjon på bad i underetasje:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og innredning på kjøkken i 1. etasje:
Front på oppvaskmaskin er eldre og har slitasje, samt at den ikke står i stil til resten av innredningen.

Avtrekk på kjøkken i 1. etasje:
Ventilatoren er slitt og mangler filter og andre deler.

Avløpsrør:
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 – Utvendig:

Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk.

Terrengforhold:
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG3 – Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er ikke tilkomst til sotluke på den ene pipa.

TG IU:

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er bygget igjen og lar seg ikke inspisere nærmere. Ingen synlig tegn til svikt.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har ingen tilkomst og lar seg ikke inspisere.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Under befaringen var det plassert mye ting slik at det ikke gikk å flytte dusjkabinett for å inspisere sluk. Nærmere undersøkelser bør utføres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom til bad i 1. etasje:
Hulltaking lot seg ikke utføre under befaringen grunnet ingen tilkomst.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i underetasje:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er plassert under dusjkabinett. Under befaringen var det ikke mulig å inspisere sluken da dusjkabinettet er plassert slik at det må demonteres for å komme til.

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:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Total renovert badet på kjelleren og første etasje med ny konstruksjon og isolering badromsplate, sponplate membran 4 strøk med duk til membran flislegging.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: 2. etg. Totalrenovering isolert, badromsplate, membran 4 strøk, med duk til membran, flislegging.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alle slukk er byttet og har hatt membran 4 strøk tettet rund sluken.

Pkt. 5:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Taket er opphevet med ny konstruksjon og isolering vindsperret og taket er av icopal har fakturaer på materiell. Alt jeg kjøpt fra Byggern og Monter

Pkt. 6:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
? Ja
1 vindu har sprekker.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 15:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Vann varme
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle avløpsrør og alle vannrør alle vannrør er rør I rør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Roger Rør
Beskrivelse av arbeidet: Vann avløp på 2 etasje.

Pkt. 20:
Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn fra gamle til ny

Pkt. 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Harstad elektro
Beskrivelse av arbeidet: Har byttet alle ledninger alt av gamle elektriske anlegget er fjernet. Alt av elektrisk ledninger med varmekabler på bade i skjelleren og hoved etasje er enistallert. Installert ny elskap med nye ledninger og stikkontakter og ledlys med bryter og dimmer til begge leiligheter. Alt av ellanlegget er byttet. Ny elskap ute for å dele til tre leiligheter. Har sluttkontroll og dokumentasjon.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Eljon
Beskrivelse av arbeidet: På leiligheten i 2 etasje alt er ny installert varmecabel på vindfang alt av ledninger og ledlys stikkontakter, dimmer, brytere er ny installert. Varmecabel til badet. har slutt kontroll og dokumentasjon. Ny elskap.

Pkt. 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Tilbygg og opphevet taket.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Har søkt og godkjent fra kommune.

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

? Ja, loft
Renovert
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Har dokumentert.

Pkt. 30:
Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Ja
Bygget har 3 boenheter
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
? Nei
Enkelteendringer i underetasje og første etasje er ikke søkt godkjenning hos kommune.
I 2. etasje er søkt godkjenning og er godkjent.

Pkt. 31:
Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
? Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
? Nei
Enkelteendringer i underetasje og første etasje er ikke søkt godkjenning hos kommune.
I 2. etasje er søkt godkjenning og er godkjent.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er bygget igjen og lar seg ikke inspisere nærmere. Ingen synlig tegn til svikt.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen ble etterisolert og det ble montert kledning i 2018.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har blitt avrettet og isolert i perioden 2015- 2020.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdører og balkongdører av fabrikkmalt treverk med glass. Det er totalt 3 ytterdører, 2stk 2-fløyet balkongdører og en enkel balkongdør. Dørene er fra 2018.

Balkonger/terrasser:
Det er platting på grunn tillhørende leilighet i underetasje, samt veranda over to sider av bygningen både i 1.etg og 2.etg. Verandaer og platting er oppført i trykkimpregnert treverk.

Utvendige trapper:
Trapp til inngangsparti i 1.etg av trykkimpregnert treverk.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Skaret.

Skarveien ligger sentralt til innenfor bomringen og med nærhet til bl. a. sykehuset, nærbutikk, barne-, ungdoms-, og videregående skole samt at eiendommen ligger nært til populært turområde i Folkeparken sommer som vinter.
I tillegg er det gangavstand til sentrum.

Avstand:
Det er ca 1,5 km til Harstad sentrum. Til Seljestad barne- og ungdomsskole er det ca 1,6 km. Nærmeste barnehage ligger ca 200 m fra eiendommen.
Ca 500 m til Harstad sykehus og nærbutikk.

Adkomst
Kjør fra EiendomsMegler1 og følg Nordmannsgate, kjør opp Harstadgårdsbakken og til venstre i St Olavsgate. Ta til høyre inn i Skarveien og følg veien oppover. Boligen ligger nå på venstre side, like etter avkjøringen til Kveldteigen

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.
Selger opplyser om at frittstående kjøleskap i 1. etasje følger med på salget.

Viktig informasjon
Takstmannen opplyser om følgende:
Vinduer i soverom i underetasje er for små for å tilfredsstille dagens krav til dagslysflate og rømningsvei.

Avvik fra feier: Tildekket skorstein, og alle ildsted er ikke registrert

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig og tilbygg nr 1:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1954 og tilbygget i 1965, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg nr 2 og leilighet i 2. etasje:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger godkjent vedtak vedr. tilbygg og bruksendring

Oppvarming
Elektrisk.

EL- anlegg for leilighet i underetasje og 1. etasje er oppgradert i 2015/2016, Hele anlegget i andre etasje ble renovert i 2020.
Sikringsskap i underetasje: Hovedsikring på 50Amp og 10
fordelingskurser.
Sikringsskap i 1.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10
fordelingskurser.
Sikringsskap 2.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10
fordelingskurser.

Type pipe: Teglpiper - 2 stk.

Det er etablert nyere vedovner som ildsted i 1. etasje og underetasje

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

Energimerking
Rød - G

Internett- og tv-leverandør
Fiber i fra Altibox i 1. etasje. De to andre etasjen har tråløst nett via fiberen i 1. etasje

Adgang til utleie
Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis

skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Iht matrikkelen er boligen registrert med 3 boenheter, men i oversendt informasjon i fra kommunen stemmer ikke plantegninger i 1. etasje og underetasje med dagens løsning.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dett

Leilighet i 2. etasje er i dag utleid for kr 10 500 pr mnd + strøm.. Her er det 1 års kontrakten og leietaker ønsker å fortsette med det.
Leilighet i underetasjen er i dag utleid for kr 8 500 pr mnd + strøm., og her er det 3 måneders oppsigelse.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Id 435
Navn REGULERINGSPLAN FOR KVELDTEIGEN 10.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.05.2006
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 951 m
Formål Boliger
Feltnavn B

Id 655
Navn Detaljregulering for deler av Skarveien
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.10.2017
Bestemmelser - anbestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 8 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn o_SVT9

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.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 922 371,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 505 010,-.

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
Ibrahim Mohammed Barzany

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-04-2025 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst.

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 16.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 16,04.2025
Energiattest, datert 08.04.2025
Bygningstegninger, ingen dato på boligtegningene, mens tilbygg er datert 02.03.1965.
Nytt tilbygg og 2. etasje er datert 01.09.2015
Matrikkelrapport, datert 21.11.2024
Eiendomskart med grenser, datert 21.11.2024
Reguleringsplan, datert 18.05.2006
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

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







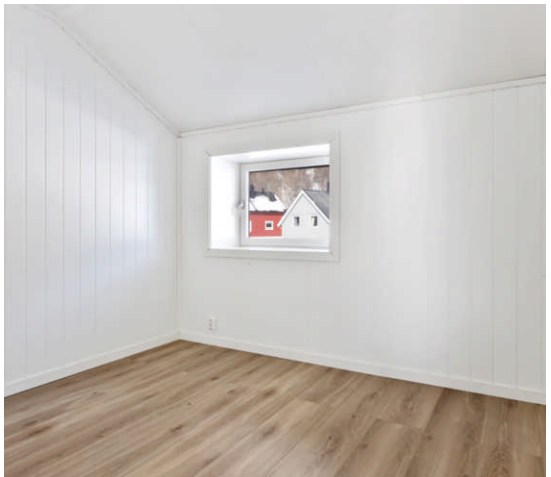
























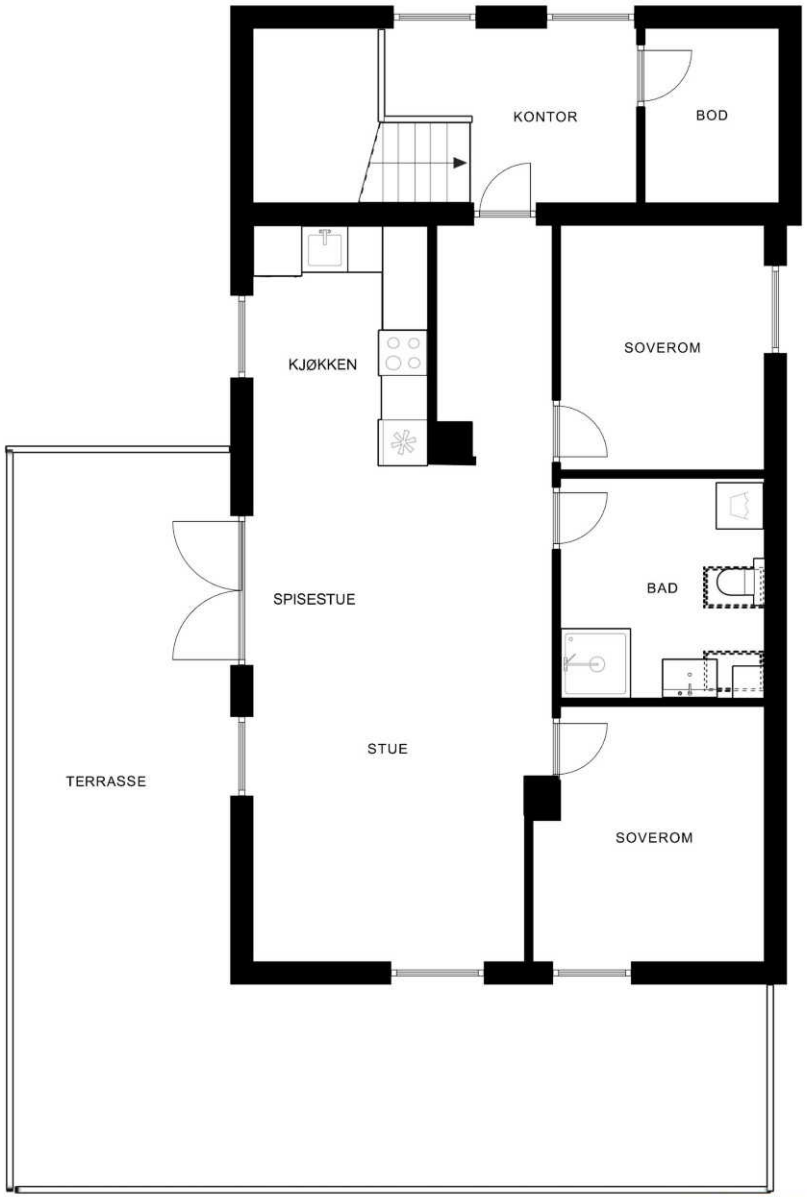








Plantegning



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.

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.

Skarveien 31

1. etasje



Plantegningen er ikke målfast, og overflatebehandlinger er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik

TAKSTINGENIØR
TORE REKKEDAL

Skarveien 31

Underetasje



Plantegningen er ikke målfast, og overflatebehandlinger er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik

TAKSTINGENIØR
TORE REKKEDAL

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.

SKARVEIEN 31

Nabolaget Harstadåsen/Skaret - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Trillingen	Linje 11	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**45 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	262 elever, 15 klasser	**21 min** 1.7 km
Harstad skole (1-7 kl.)	363 elever, 23 klasser	**23 min** 1.8 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	367 elever, 30 klasser	**21 min** 1.6 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	273 elever, 20 klasser	**6 min** 3.1 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	**9 min** 0.7 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	**9 min** 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Universitetssykehuset Nord-Norge ...	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

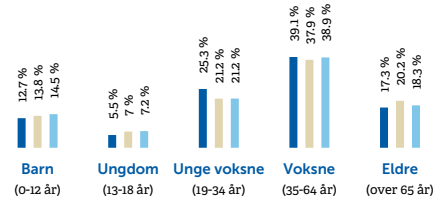
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadåsen/Skaret	1 244	767
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørnebåsen barnehage (1-5 år)	47 barn	**3 min** 0.2 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	61 barn	**8 min** 0.6 km
Heggen barnehager Avd Utsikten (1-5 år)	62 barn	**19 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Harstad	Søndagsåpent	**11 min** 0.8 km
Joker Matrix	Søndagsåpent	**13 min** 1 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

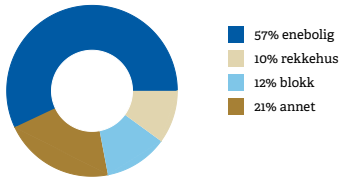
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Bjørnebåsen løkkebane	Ballspill	**6 min** 0.5 km
Heggen videregående skole gymna...	Aktivitetshall	**12 min** 0.9 km
Family Sports Club Harstad Flex		**13 min**
Feel24 Grottebadet		**19 min**

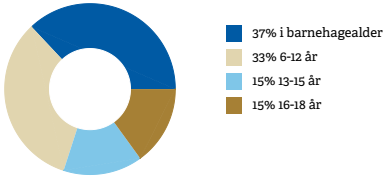
BOLIGMASSE



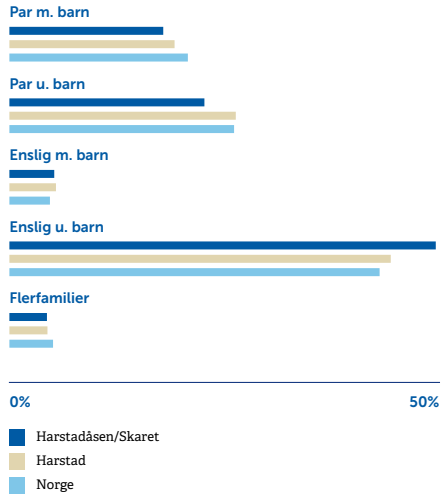
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**21 min**
Sykehusapoteket Nord	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

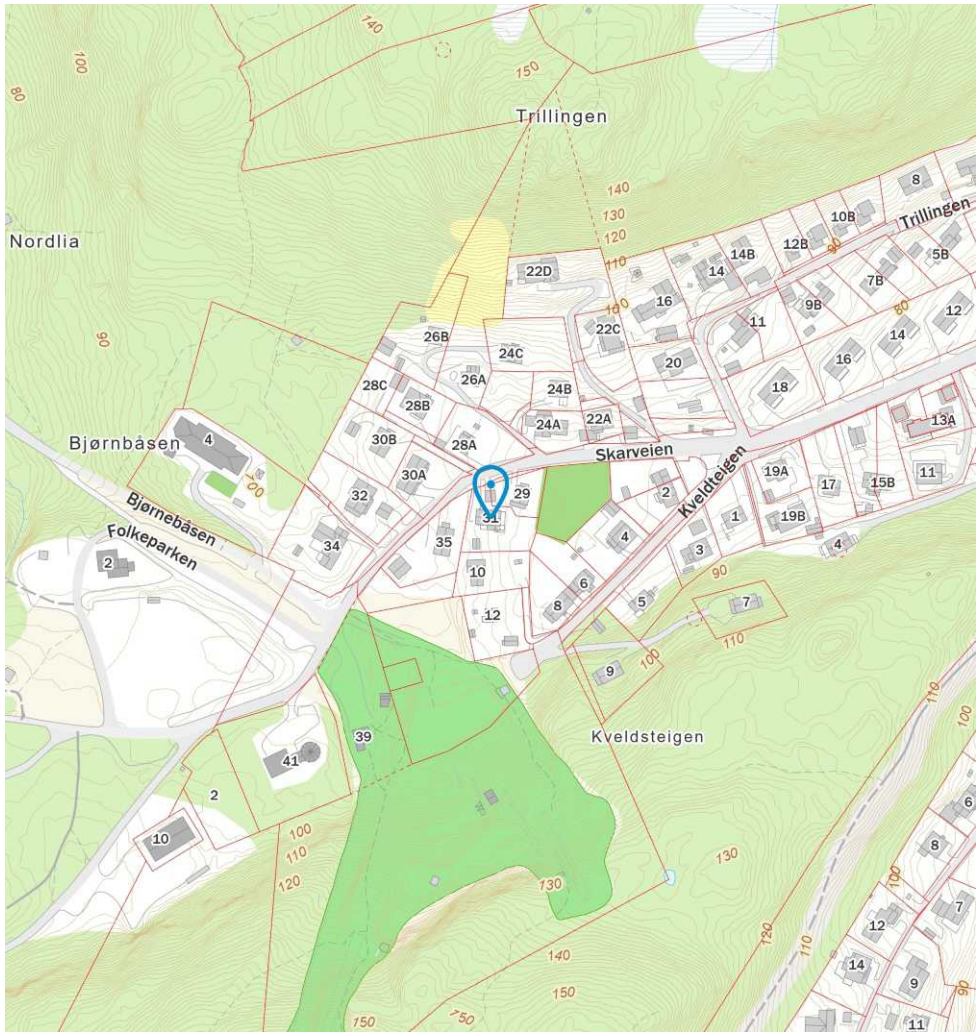


SIVILSTAND

	Harstadåsen/Skaret	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 59, bnr. 2

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 22.11.2024 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13342-1262 **Referansenummer:** QM1675

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Fredrik Eidissen **Vår ref:**

Norsk takst

ENERGIMERKE

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.

Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.
Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig

Pål Fredrik Eidissen
Uavhengig Takstingeniør
paal@rekkedaltakst.no
481 29 819

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med 3 boenheter. Boligen har blitt renovert utvendig og innvendig i perioden 2018 til 2020 og innehar normal standard. det hr tidligere vært en mindre garasje på tomta som i dag er fjernet. Det er veranda i alle etasjer. Boenhetene er fordelt med en boenhet på hver etasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen ble etterisolert og det ble montert kleding i 2018.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er bygget igjen og lar seg ikke inspisere nærmere. Ingen synlig tegn til svikt.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører og balkongdører av fabrikkmalt treverk med glass. Det er totalt 3 ytterdører, 2stk 2-fløyet balkongdører og en enkel balkongdør. Dørene er fra 2018.

Balkong/veranda:
Det er platting på grunn tillhørende leilighet i underetasje, samt veranda over to sider av bygningen både i 1.etg og 2.etg. Verandaer og platting er oppført i trykkimpregnert treverk.

Utvendige trapper:
Trapp til inngangsparti i 1.etg av trykkimpregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Alle overflater ble renovert i perioden 2015-2021.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har blitt avrtettet og isolert i periopden 2015- 2020.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:
Boligen har to mursteinspiper/teglstein. Det er vedovn i underetasje og i 1.etg. Sotluke på den ene pipa i underetasje. Sotluke på den andre pipa ble ikke registrert under befaringen, denne kan være i krypkjeller som det ikke er tilkomst til. Det er også sotluke på pipe i 1.etasje.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom underetasje. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 45.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller har inngen tilkomst og lar seg ikke inspisere.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene innehar normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak badet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Under befaringen var det plassert mye ting slik at det ikke gikk å flytte dusjkabinett for å indpisere sluk. Nærmere undersøkelser bør utføres.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking lot seg ikke utføre under befaringen grunnet ingen tilkomst.

Bad u.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er plassert under dusjkabinett. Under befaringen var det ikke mulig å inspisere sluken da dusjkabinettet er plassert slik at det må demonteres for å komme til.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak baderomsinnredning. .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken u.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Røranlegget er skiftet ut fra 2015 til 2020.
Det er avløpsrør av plast. Eldre støpejernsrør fra underetasje og ut er ikke skiftet. Men resterende ble skiftet i 2015.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i underetasje fra 2015. Det er egen 200 liters varmtvannstank i hver etasje. Tanken i 1.etg er fra 2015. tanke i loft er fra 2021.

Andre tekniske installasjoner:
Foma sentralstøvsuger.Tilsvarende støvsuger i underetasje og 1.etasje.

Elektrisk og brannteknisk:
Sikringsskap i underetasje: Hovedsikring på 50Amp og 10 fordelingskurser. Sikringsskap i 1.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10 fordelingskurser. Sikriongsskap 2.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10 Fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1954.

Grunnmur og tomteforhold:
Bygningen har grunnmur i ukjent utførelse. ut fra alder kan det være betongstein eller naturstein. Grunnmuren er pusset på overflate.
Skrå tomt.

Utvendige tilknytninger til vann og avløp:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

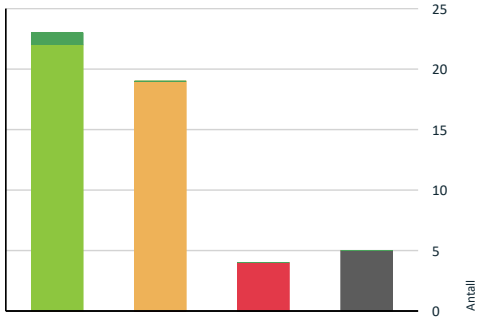
Kjelleretasje er ombygget fra den originale tegningen. Vegger mellom gang og stue er fjernet. Soverom mellom kjøkken og stue har blitt en del av kjøkken, og vegg mot stue er fjernet. Trapp er fjernet og bad er etablert der trapp og wc var. Matboder har blitt til soverom og det er gang mellom soverommene og badet. Vaskekjeller på tegningen har blitt soverom. Det er tilbygg utenfor inngangsport med vindfang og bod i dag. I 1.etg er det bygget ut litt ved stue. Kott har blitt til soverom, og det er en liten bod der trappen var før. Det foreligger nye tegninger av dagens planløsning, men det er kunn tilbygg med inngangsparti for 1. og 2.etg samt innredning av loft og taklet som er godkjent. Endringer i 1.etg og kjeller har ikke blitt godkjent av kommunen.

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

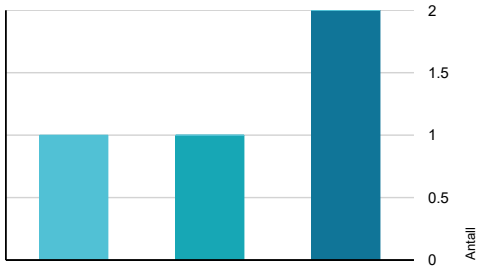
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygg for inngangsparti i 1. og 2.etg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen ble etterisolert og det ble montert kledning i 2018.



Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er bygget igjen og lar seg ikke inspisere nærmere. Ingen synlig tegn til svikt.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et vindu i 1.etg der glasset er sprukket/knust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket vindusglass bør skiftes ut.





TG 1 Dører

Ytterdører og balkongdører av fabrikkmalt treverk med glass. Det er totalt 3 ytterdører, 2stk 2-fløyet balkongdører og en enkel balkongdør. Dørene er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting på grunn tillhørende leilighet i underetasje, samt veranda over to sider av bygningen både i 1.etg og 2.etg. Verandaer og platting er oppført i trykkimpregnert treverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier







TG 3 Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti i 1.etg av trykkimpregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Alle overflater ble renovert i perioden 2015-2021.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe svelling etter vannsøl på laminat i det ene soverom og stue/kjøkken underetasje. Ppå det andre soverommet er det noe slitasje på laminat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har blitt avrtettet og isolert i periopden 2015- 2020.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper/teglstein. Det er vedovn i underetasje og i 1.etg. Sotluke på den ene pipa i underetasje. Sotluke på den andre pipa ble ikke registrert under befaringen, denne kan være i krypkjeller som det ikke er tilkomst til. Det er også sotluke på pipe i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke tilkomst til sotluke på den ene pipa.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør etableres tilkomst til sotluke.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom underetasje. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 45.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har inngen tilkomst og lar seg ikke inspisere.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene innehar normal bruksslitasje.

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sokkelflis i dusjsone Mangøer fuging, det er heller ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket bør utbedres.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak badet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.

1.ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Under befaringen var det plassert mye ting slik at det ikke gikk å flytte dusjkabinett for å indpisere sluk. Nærmere undersøkelser bør utføres.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking lot seg ikke utføre under befaringen grunnet ingen tilkomst.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det mangler en sokkelflis under baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sokkelfliser bør kompleteres.



UNDERETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er plassert under dusjkabinett. Under befaringen var det ikke mulig å inspisere sluken da dusjkabinettet er plassert slik at det må demonteres for å komme til.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Dusjkabinett er montert mellom vaskemaskin og toalett, og bunnlist kan ikke demonteres. Slangene på kabinette er for kort og det er for lite plass til å dra kabinettet nok unna for å se sluken.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak baderomsinnredning. .



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Front på oppvaskmaskin er eldre og har slitasje, samt at den iokke står i stil til resten av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Front på oppvaskmaskin bør skiftes.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er slitt og mangler filter og andre deler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator bør skiftes.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Røranlegget er skiftet ut fra 2015 til 2020.

Årstall: 2015







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eldre støpejernsrør fra underetasje og ut er ikke skiftet. Men resterende ble skiftet i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i underetasje fra 2015. Det er egen 200 liters varmtvannstank i hver etasje. Tanken i 1.etg er fra 2015. tanke i loft er fra 2021.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 1 Andre installasjoner

Foma sentralstøvsuger. Tilsvarende støvsuger i underetasje og 1.etasje.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i underetasje: Hovedsikring på 50Amp og 10 fordelingskurser. Sikringsskap i 1.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10 fordelingskurser. Sikriongsskap 2.etg: Hovedsikring på 50Amp og 10 Fordelingskurser.

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.
   2020 Hele det elektriske anlegget i underetasje ble renovert i 2015. Hele anlegget i første etasje ble renovert i 2016. Hele anlegget i andre etasje ble renovert i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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

Tilstandsrapport

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?
    Nei









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 er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert noe eternittplater mellom grunnmur og terreng, disse platene kan være asbestholdige.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Eternittplater bør fjernes og deponeres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i ukjent utførelse. ut fra alder kan det være betongstein eller naturstein. Grunnmuren er pusset på overflate.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen mindre riss/sprekker i murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelse i murpuss bør utbedres.



TG 3 Terrengforhold

Skrå tomt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/232 m²

Boligbygg med flere boenheter : 4 Gang, 2 Bod, 3 Bad, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 6 Soverom, 3 Vindfang, Spisestue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 6 150 000

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	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering
Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.
Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.
Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarveien 18 ,9406 HARSTAD 62 m² 1954 2 sov	09-01-2024	2 400 000	**2 500 000**	232 867	2 732 867	**44 078**
2	Skarveien 12 ,9406 HARSTAD 67 m² 1954 2 sov	30-05-2024	1 950 000	**1 950 000**	688 587	2 638 587	**39 382**
3	Skarveien 16 ,9406 HARSTAD 66 m² 1954 2 sov	17-02-2025	1 890 000	**1 800 000**	684 175	2 484 175	**37 639**
4	Heggen alle 14 ,9406 HARSTAD 112 m² 1953 3 sov	17-03-2025	2 950 000	**3 200 000**		3 200 000	**28 571**
5	Krøkebærveien 16A ,9403 HARSTAD 116 m² 1984 3 sov	20-11-2018	2 600 000	**2 900 000**		2 900 000	**25 000**

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter i 2023.	Kr.	26 547
Forsikring. Stipulert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**46 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 350 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 150 000**

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

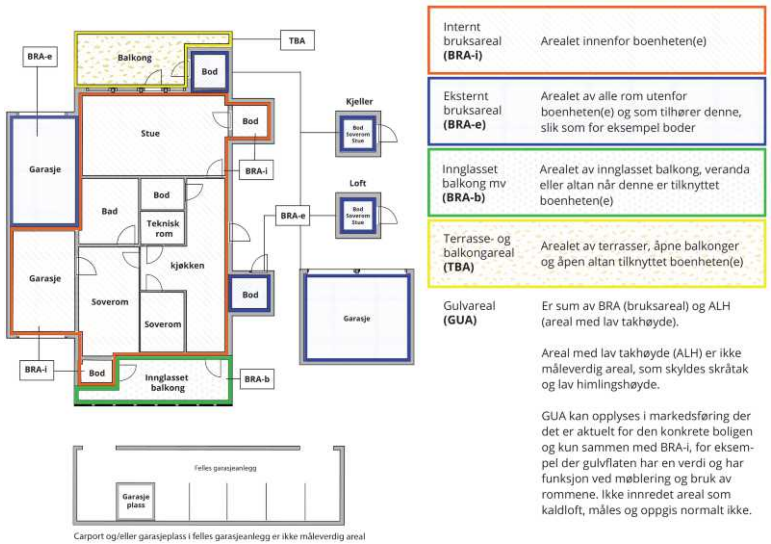
Hva er måleverdig areal?

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.

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	86			86	42
1.etasje	82			82	27
Underetasje	64			64	27
SUM	**232**				**96**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Bod, Gang 2, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
1.etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Bad, Stue, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Vindfang 2		
Underetasje	Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Vindfang, Bod		

Kommentar

Arealene ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleretasje er ombygget fra den originale tegningen. Vegger mellom gang og stue er fjernet. Soverom mellom kjøkken og stue har blitt en del av kjøkken, og vegg mot stue er fjernet. Trapp er fjernet og bad er etablert der trapp og wc var. Matboder har blitt til soverom og det er gang mellom soverommene og badet. Vaskekjeller på tegningen har blitt soverom. Det er tilbygg utenfor inngangsport med vindfang og bod i dag. I 1.etg er det bygget ut litt ved stue. Kott har blitt til soverom, og det er en liten bod der trappen var før. Det foreligger nye tegninger av dagens planløsning, men det er kunn tilbygg med inngangsparti for 1. og 2.etg samt innredning av loft og taklet som er godkjent. Endringer i 1.etg og kjeller har ikke blitt godkjent av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble innleid tjenester fra både rørlegger, elektriker og snekker i 2020 for ombygging i 2.etg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i soverom i underetasje er for små for å tilfredstille dagens krav til dagslysflate og rømningsvei.

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	222	10

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	59	2		0	959.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarveien 31

Hjemmelshaver
Barzany Ibrahim Mohammed Ibrahim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligbygg me flere boenheter beliggende i Skarveien i Harstad kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 1,7 Km.
Barnehage: Ca. 600 m.
Dagligvareforretning: Ca. 800 m.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsformål:
Planidentifikasjon: 435.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Formål: Boliger.
Feltbetegnelse: B.

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 435.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: Kveldteigen 10, gnr/bnr 59/183 mfl.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst.
Ikraftredelsesdato: 18.05.2006.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, treterrasser, gjerde, trær, bedd mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.11.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	
3	10.04.2025	
4	16.04.2025	

Skarveien 31 , 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 2
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 16.04.2025
Barzany, Ibrahim Mohammed

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

Ibrahim Mohammed Barzany

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skarveien 31
9406 Harstad

5503-59/2/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Total renovert badet på kjelleren og første etasje med ny konstruksjon og isolering badromsplate, sponplate membran 4 strøk med duk til membran flislegging.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering isolert, badromsplate, membran 4 strøk, med duk til membran, flislegging.

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

• Ja

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

Alle slukk er byttet og har hatt membran 4 strøk tettet rund slukken.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Taket er opphevet med ny konstruksjon og isolering vindsperret og taket er av icopal har fakturaer på materiell. Alt jeg kjøpt fra Byggern og Monter.

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

• Ja

1 vindu har sprekker.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Vann varme
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle avløpsrør og alle vannrør alle vannrør er rør I rør.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Røger rør
   Beskrivelse av arbeidet: Vann avløp på 2 etasje.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn fra gamle til ny

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Harstad elektro
Beskrivelse av arbeidet: Har byttet alle ledninger alt av gamle elektriske anlegget er fjernet. Alt av elektrisk ledninger med varmekabler på bade i skjelleren og hoved etasje er enistallert. Installert ny elskap med nye ledninger og stikkontakter og ledlys med bryter og dimmer til begge leiligheter. Alt av ellanlegget er byttet. Ny elskap ute for å dele til tre leiligheter. Har sluttkontroll og dokumentasjon.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Eljøn
Beskrivelse av arbeidet: På leiligheten i 2 etasje alt er ny installert varmecabel på vindfang alt av ledninger og ledlys stikkontakter, dimmer, brytere er ny installert. Varmecabel til badet. har slutt kontroll og dokumentasjon. Ny elskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg og opphevet taket.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har søkt og godkjent fra kommune.

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

• **Ja**

Renovert

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har dokumentert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget har 3 boenheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Enkelteendringer i underetasje og første etasje er ikke søkt godkjenning hos kommune.
I 2. etasje er søkt godkjenning og er godkjent.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker 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.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 2	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Skarveien 31, gatenr 1227 9406 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	404 1	Skaret Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020301 8003	Harstad Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hordbråt	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.10.1921	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	959,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/59/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/59/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2018	Avgiver	5503/59/1	-8 807,6
	Matrikkelført:	05.02.2019	Berørt	1903/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5503/57/465	0,0
			Berørt	5503/57/619	0,0
			Berørt	5503/57/694	0,0
			Berørt	5503/57/1127	0,0
			Berørt	5503/59/2	0,0
			Berørt	5503/59/5	0,0
			Berørt	5503/59/9	0,0
			Berørt	5503/59/15	0,0
			Berørt	5503/59/19	0,0
			Berørt	5503/59/20	0,0
			Berørt	5503/59/21	0,0
			Berørt	5503/59/33	0,0
			Berørt	5503/59/34	0,0
			Berørt	5503/59/37	0,0
			Berørt	5503/59/39	0,0
			Berørt	5503/59/43	0,0
			Berørt	5503/59/44	0,0
			Berørt	5503/59/48	0,0
			Berørt	5503/59/49	0,0
			Berørt	5503/59/52	0,0
			Berørt	5503/59/53	0,0
			Berørt	5503/59/57	0,0
			Berørt	5503/59/58	0,0
			Berørt	5503/59/60	0,0
			Berørt	5503/59/61	0,0
			Berørt	5503/59/63	0,0
			Berørt	5503/59/64	0,0
			Berørt	5503/59/65	0,0
			Berørt	5503/59/67	0,0
			Berørt	5503/59/70	0,0
			Berørt	5503/59/71	0,0
			Berørt	5503/59/79	0,0
			Berørt	5503/59/82	0,0
			Berørt	5503/59/85	0,0
			Berørt	5503/59/87	0,0
			Berørt	5503/59/88	0,0
			Berørt	5503/59/96	0,0
			Berørt	5503/59/97	0,0
			Berørt	5503/59/101	0,0
			Berørt	5503/59/104	0,0
			Berørt	5503/59/106	0,0
			Berørt	5503/59/108	0,0
			Berørt	5503/59/110	0,0
			Berørt	5503/59/111	0,0
			Berørt	5503/59/113	0,0
			Berørt	5503/59/119	0,0
			Berørt	5503/59/126	0,0
			Berørt	5503/59/138	0,0
			Berørt	5503/59/139	0,0
			Berørt	5503/59/143	0,0
			Berørt	5503/59/145	0,0
			Berørt	5503/59/151	0,0
			Berørt	5503/59/154	0,0
			Berørt	5503/59/155	0,0
			Berørt	5503/59/157	0,0
			Berørt	5503/59/161	0,0
			Berørt	5503/59/163	0,0

Berørt	5503/59/166	0,0
Berørt	5503/59/169	0,0
Berørt	5503/59/173	0,0
Berørt	5503/59/175	0,0
Berørt	5503/59/184	0,0
Berørt	5503/59/185	0,0
Berørt	5503/59/189	0,0
Berørt	5503/59/190	0,0
Berørt	5503/59/191	0,0
Berørt	5503/59/197	0,0
Berørt	5503/59/198	0,0
Berørt	5503/59/204	0,0
Berørt	5503/59/218	0,0
Berørt	5503/59/220	0,0
Berørt	5503/59/222	0,0
Berørt	5503/59/230	0,0
Berørt	5503/59/235	0,0
Berørt	5503/59/238	0,0
Berørt	5503/59/252	0,0
Berørt	5503/59/259	0,0
Berørt	5503/59/266	0,0
Berørt	5503/59/269	0,0
Berørt	5503/59/274	0,0
Berørt	5503/59/278	0,0
Berørt	5503/59/279	0,0
Berørt	5503/59/281	0,0
Berørt	5503/59/281/0/1	0,0
Berørt	5503/59/282	0,0
Berørt	5503/59/284	0,0
Berørt	5503/59/285	0,0
Berørt	5503/59/292	0,0
Berørt	5503/59/295	0,0
Berørt	5503/60/87	0,0
Berørt	5503/60/343	0,0
Berørt	5503/60/370	0,0
Mottaker	5503/59/296	8 807,5

Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2018	Berørt	5503/59/1	0,0
	Matrikkelført:	14.01.2019	Berørt	5503/59/2	0,0
			Berørt	5503/59/5	0,0
			Berørt	5503/59/9	0,0
			Berørt	5503/59/21	0,0
			Berørt	5503/59/39	0,0
			Berørt	5503/59/43	0,0
			Berørt	5503/59/49	0,0
			Berørt	5503/59/57	0,0
			Berørt	5503/59/58	0,0
			Berørt	5503/59/61	0,0
			Berørt	5503/59/63	0,0
			Berørt	5503/59/64	0,0
			Berørt	5503/59/65	0,0
			Berørt	5503/59/70	0,0
			Berørt	5503/59/71	0,0
			Berørt	5503/59/79	0,0
			Berørt	5503/59/87	0,0
			Berørt	5503/59/101	0,0
			Berørt	5503/59/106	0,0
			Berørt	5503/59/110	0,0
			Berørt	5503/59/111	0,0
			Berørt	5503/59/126	0,0
			Berørt	5503/59/138	0,0
			Berørt	5503/59/139	0,0
			Berørt	5503/59/143	0,0
			Berørt	5503/59/145	0,0
			Berørt	5503/59/154	0,0
			Berørt	5503/59/157	0,0
			Berørt	5503/59/161	0,0
			Berørt	5503/59/163	0,0
			Berørt	5503/59/184	0,0
			Berørt	5503/59/252	0,0
			Berørt	5503/59/259	0,0
			Berørt	5503/59/266	0,0
			Berørt	5503/59/269	0,0
			Berørt	5503/59/274	0,0
			Berørt	5503/59/278	0,0
			Berørt	5503/59/279	0,0
			Berørt	5503/59/281	0,0
			Berørt	5503/59/281/0/1	0,0
			Berørt	5503/59/282	0,0
			Berørt	5503/59/285	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/59/2	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.04.1978	Avgiver	5503/59/2	-845,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/59/183	845,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.11.1970	Avgiver	5503/59/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1901/59/148	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.12.1959	Avgiver	5503/59/2	-569,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/59/79	569,0
Nymatrikulering	Forretning:	19.10.1921	Mottaker	5503/59/2	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarveien 31	U0101	Bolig	57,0				
Skarveien 31	H0101	Bolig	120,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1954
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12486529			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	57,0		57,0			
H01	1	60,0		60,0			
H02		60,0		60,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Andre småhus m/3 boliger el fl – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarveien 31	U0101	Bolig	8,0	Kjøkken	3	1	1
Skarveien 31	H0101	Bolig	-24,0	Kjøkken	4	1	1
Skarveien 31	H0201	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	49,0	Igangset.till.:	01.09.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	12486529 / 1			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		8,0		8,0			
H01		36,0		36,0			
H02	1	5,0		5,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Barzany Ibrahim Mohammed Ibrahim	110184

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190439348			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN	DELEGERT SAK: 15/640

Saksbeh:	Christian Nilssen	Saksnr:	2015/2604
Dato	01.09.2015	Arkiv:	59/2
Avgj. av:	Enhetsleder		

SØKNAD OM TILTAK MED ANSVARSRETT - TILBYGG - SKARVEIEN 31

Det foreligger søknad om tiltak angående oppføring av tilbygg og bruksendring på eksisterende bolig på eiendommen Skarveien 31.

Tiltaket omhandler et tilbygg på 17m^2, samt etablering av boenhet i 2. etasje. Tiltaket medfører at deler av bygningen kommer nærmere eiendomsgrense enn 4m. Det foreligger naboerklæring fra berørt nabo som tillater at det bygges 3m fra eiendomsgrense til eiendommen gnr/bnr: 59/5, Skarveien 35.

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger ikke merknader.

Harstad Bygg og Anleggsteknikk AS er gitt ansvarsrett for følgende godkjenningsområder:

- Ansvarlig søker for hele tiltaket, tiltaksklasse 1.
- Overordnet ansvar for utførelse, tiltaksklasse 1.

Harstad Bygg og Anleggsteknikk AS har sentral godkjenning for ansvarsrett for nevnte godkjenningsområder.

Sivilingeniør Vang AS er gitt ansvarsrett for følgende godkjenningsområder:

- Overordnet ansvar for prosjektering, tiltaksklasse 1.

Sivilingeniør Vang AS har sentral godkjenning for ansvarsrett for nevnte godkjenningsområder.

I henhold til delegeringsreglementets punkt 29.3 fattes følgende:

VEDTAK:

Viser til søknad mottatt 20.05.15.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknaden.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven.

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Christian Nilssen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Utskrift til:

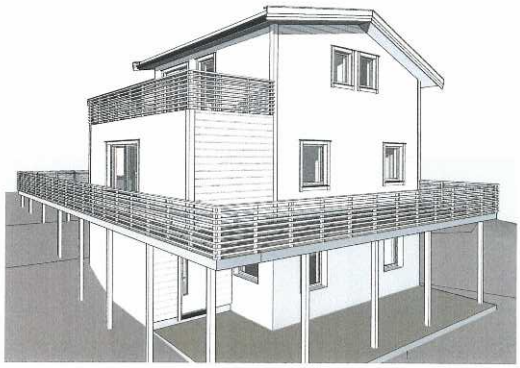
Harstad Bygg og Anleggsteknikk Postboks 485 9405 HARSTAD
BARZANY IBRAHIM MOHAMMED Skarveien 31 9406 HARSTAD





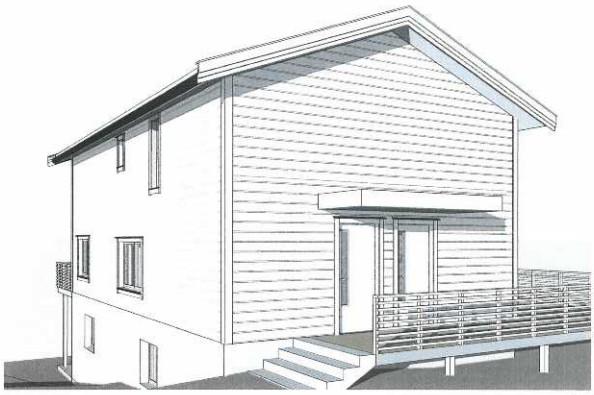
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Perspektiv 2	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A903 Mål



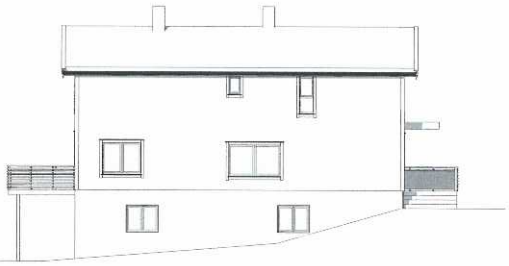
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Perspektiv 3	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A904 MM



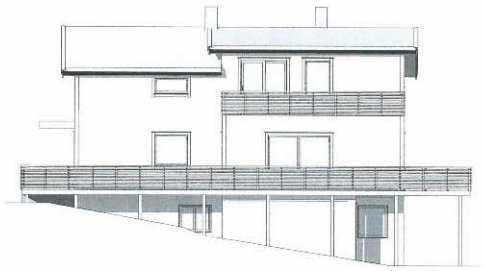
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Perspektiv 1	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A902 M/ -



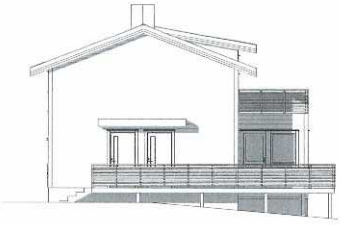
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Fasade Nord	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A701 M/ 1 : 100



SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Fasade Sør	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A702 Mål 1 : 100



SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Fasade Vest	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A703 Mål 1 : 100

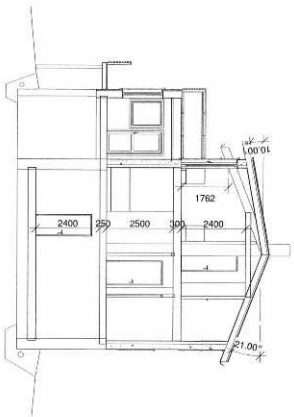


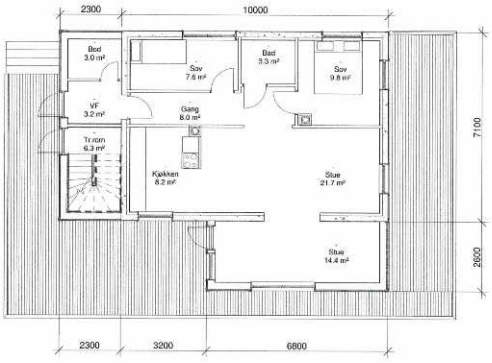
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Fasade Øst	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A704 Mål 1 : 100

SIVILINGENIØR VANG

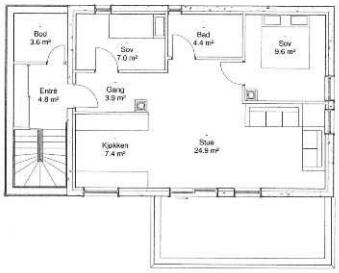
Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Snitt A-A	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A601 Mål 1 : 100





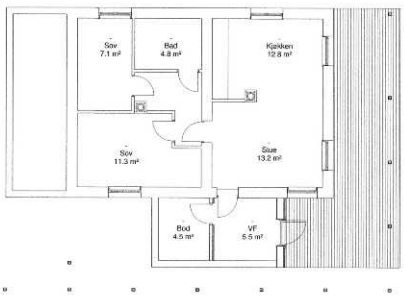
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Plan 1. etasje	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av	A001 Mål 1 : 100



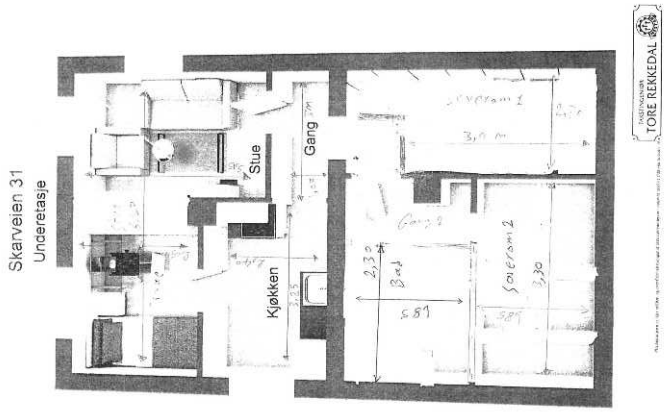
SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Plan 2. etasje	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av	A002 Mål 1 : 100



SIVILINGENIØR VANG

Enebolig Skarveien 31 - Harstad	Plan kjeller	
	Prosjekt nr. 295 2014 Dato 10.02.15 Tegnet av KV Godkjent av -	A00K Mål 1 : 100

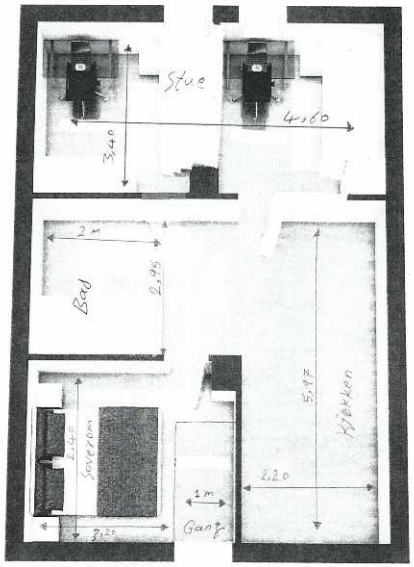


TAKSTINGENIØR
TORE REKKEDAL

Tur 9/2/2024

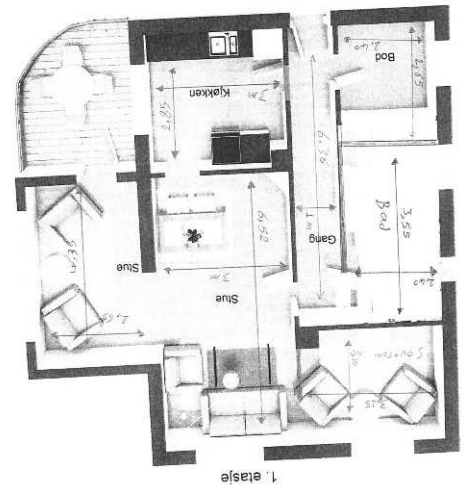
Skarveien 31

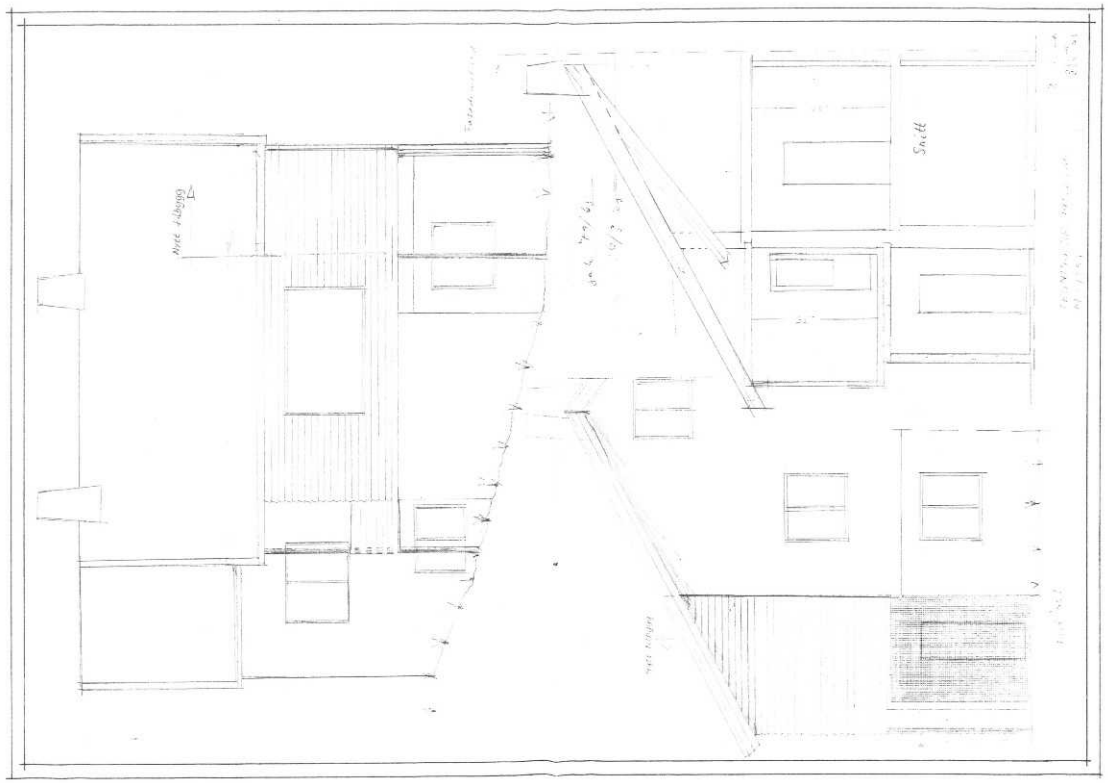
2. etasje

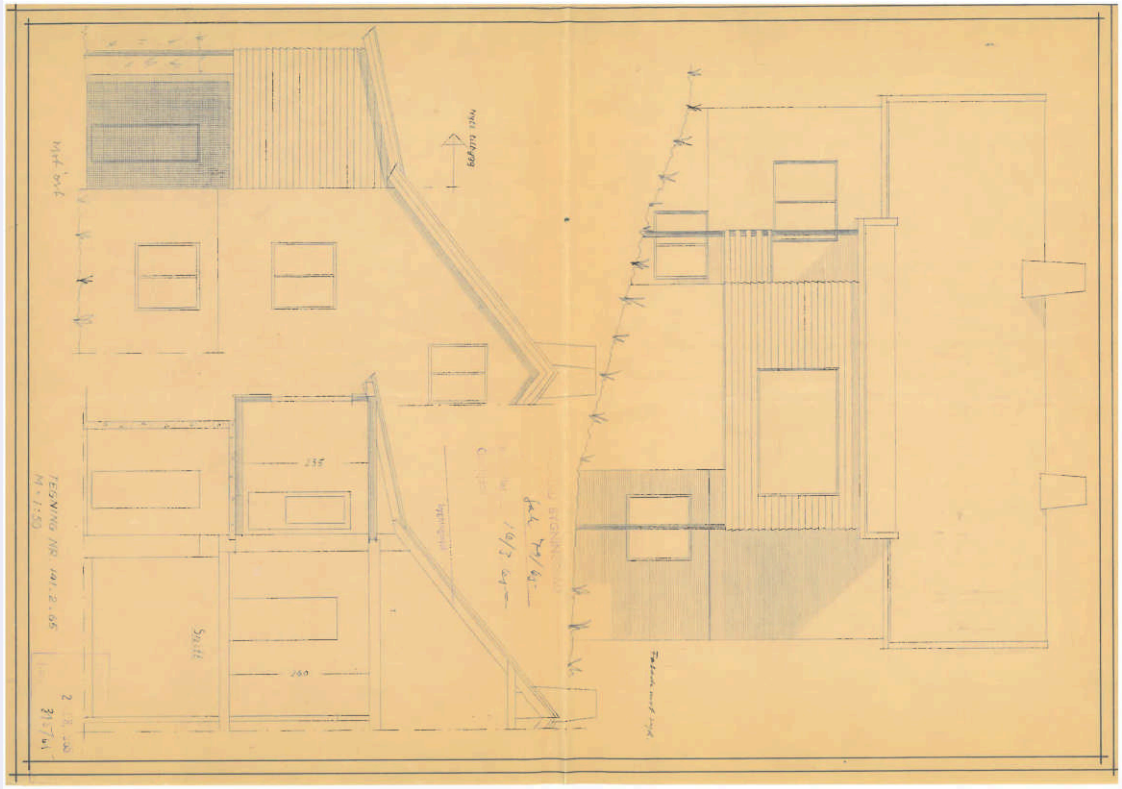


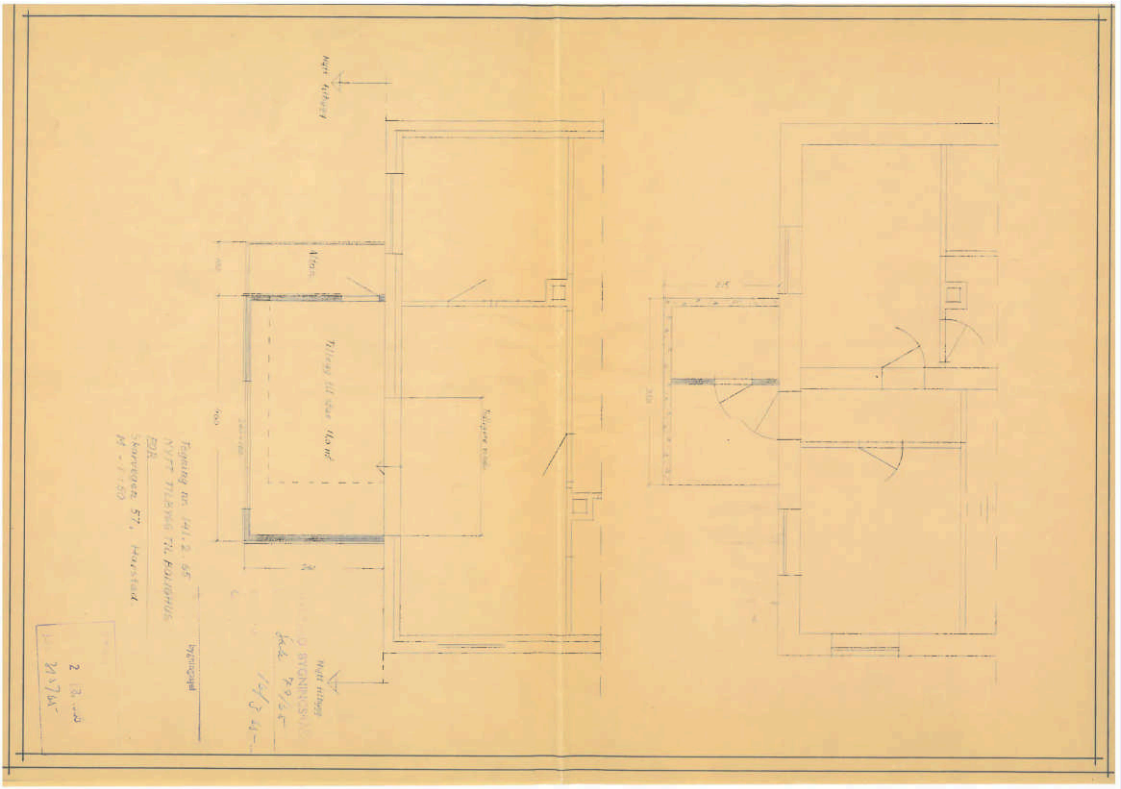
TAKSTINGENIØR
TORE REKKEDAL

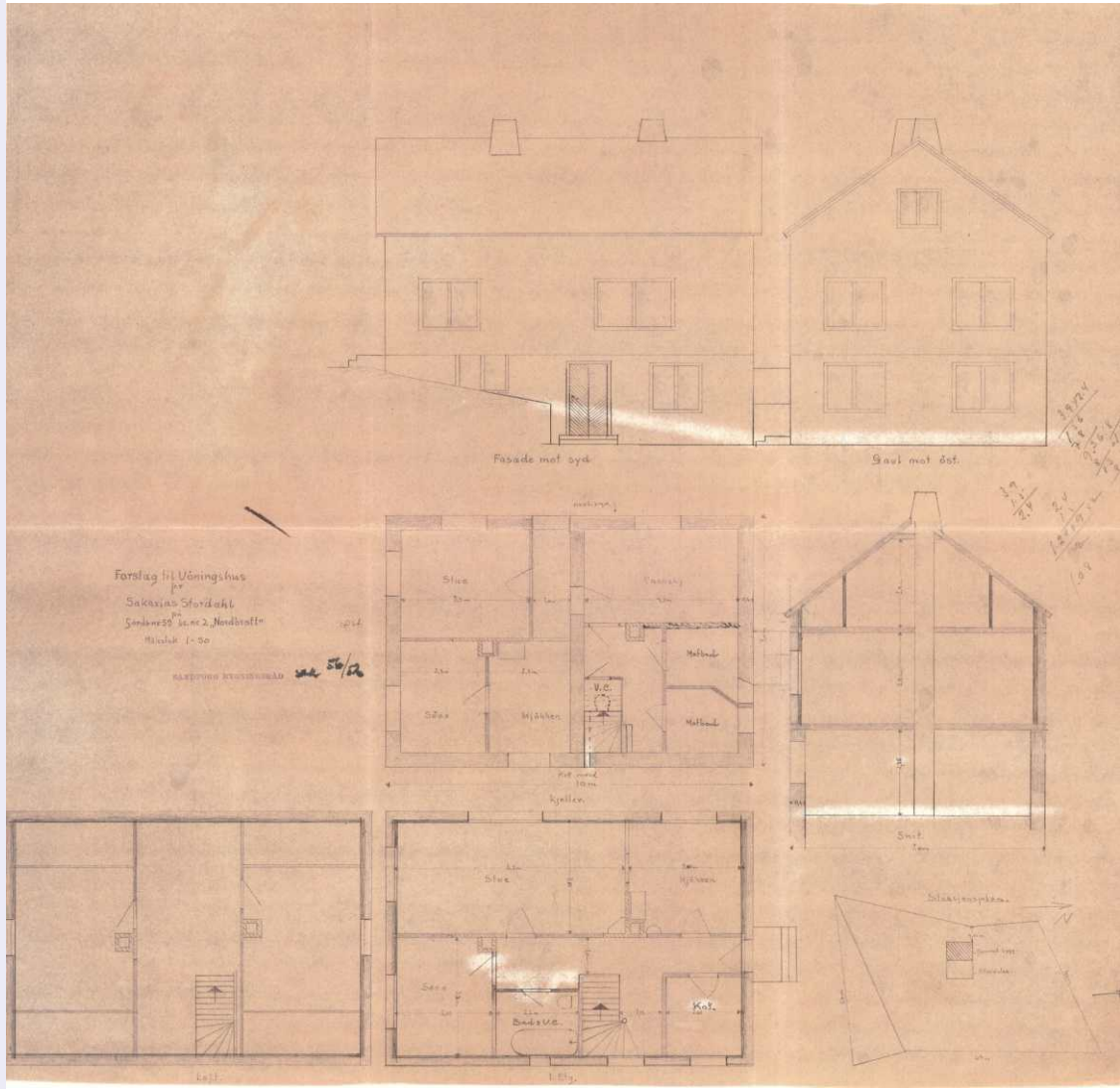
Tegningen er en illustrasjon. Meglerforetaget tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Romenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




Syd


Syd




Fasade mot syd
Gavl mot öst
Förslag till Våningshus
för
Sakarias Stordahl
Sandnes Gn. nr. 2 Nordbrott
Skala 1:50
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
W.C.
Hall
Kjeller
Snitt
Situasjonsplan

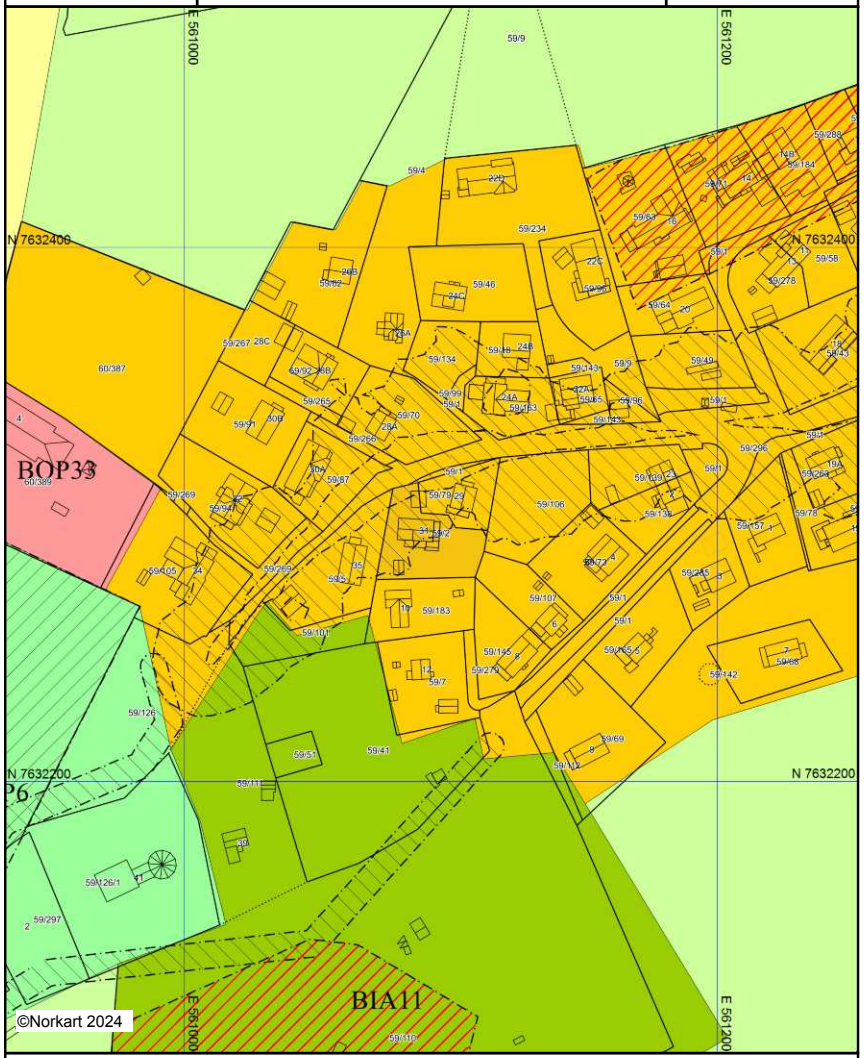
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/2
Adresse: Skarveien 31
Utskriftsdato: 21.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Park - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

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

Utskriftsdato: 21.11.2024

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarveien 31, 9406 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 960 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6
	Delareal 428 m^2 **KPHensynsonenavn** 220-1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal 53 m^2 **KPHensynsonenavn** 210-1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	435
Navn	REGULERINGSPLAN FOR KVELDTEIGEN 10.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/144/435.pdf
Delarealer	**Delareal** 951 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

Id	655
Navn	Detaljregulering for deler av Skarveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/638/655%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT9

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN
FOR DELER AV SKARVEIEN, PlanID 655, Harstad kommune
Datert 15.07.2016 – endret 18.08.2017
Vedtatt: 12.10.2017

§1. GENERELT

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

§1.0 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for etablering av tiltak for gående langs Skarveien.

§ 1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 18.08.2017

§1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-7:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)
- Boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
- Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5)
- Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5, o_SF6, o_SF7, o_SF8)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3, o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, o_SVT8, o_SVT9, f_SVT10, o_SVT11, o_SVT12)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1, SVG2, SVG3, SVG4)
- Kollektivholdeplass (o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3)

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Friområde (o_GF1)

d) Sikringssoner (PBL § 12-6)
- Frisiktsoner (H140_1-3)

d) Områdebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 1)
- Midlertidig rigg- og anleggsområde (#1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8)

§2. FELLES BESTEMMELSER

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

§ 2.1 Terrengbehandling

Veganlegget og de elementene som inngår i dette skal planlegges og utføres slik at virkningene på landskapet blir så små som mulig. Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt og innordnes i tilstøtende terreng. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for etableringen av fortauet. Vegskjæringer og fyllinger, rigg- og deponiområder skal revegeteres og behandles på en tilfredsstillende måte.

§ 2.2 Kulturminner

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

§ 2.3 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av fortau. Kommuneplanens bestemmelser og enhver tid gjeldende forskrift skal legges til grunn i all planlegging og etablering av fortau.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

Områdene er regulert til boligbebyggelse. Grad av utnyttelse og tillate høyder oppgis på plankart.

§ 3.2 Støy

For ny bebyggelse skal støynivå på uteoppholdsareal ved søknad om midlertidig brukstillatelse tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§4. SAMFERDESLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1. Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5)

Formålet omfatter areal til kjøreveg. o_SKV1 er offentlig kjørevei. f_SKV2 er felles privat avkjørsel og skal eies i fellesskap av gbnr. 59/70, 59/92 og 59/91 med en ideell tredjedel hver. f_SKV3 er felles privat avkjørsel og skal eies i fellesskap av gbnr. 59/163, 59/18, 59/134, 59/4, 59/46 og 59/62 med en ideell sjettedel hver. f_SKV4 er felles privat avkjørsel og skal eies i fellesskap av gbnr. 59/96, 59/9, 59/65 og 59/234 med en ideell fjerdedel hver.

§ 4.2. Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5, o_SF5, o_SF6. o_SF7, o_SF8)

Formålet omfatter areal til fortau. Fortau er vist med 3 meters bredde. Fortauet skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Statens vegvesens handbok N100 Veg- og gateutforming. Der det etableres kantstopp skal dette opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

§ 4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3, o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, o_SVT8, o_SVT9, f_SVT10, o_SVT11, o_SVT12)

Området omfatter areal til grøfter, mindre fyllinger og skråninger, og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Området kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeidet pågår.

§ 4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1, SVG2, SVG3, SVG4)

Områdene omfatter areal til fyllinger, skråninger og støttemurer, i tillegg til mindre grøntarealer som inngår i veianlegg. Områdene skal tilsås.

§ 4.6 Kollektivholdeplass (o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3)

Området reguleres til kollektivholdeplass og skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens handbok Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

§ 4.7 Støttemurer
Regulerte støttemurers plassering og utforming er veiledende. Endelig utforming, plassering og høyder avklares i detaljprosjekteringen.

§ 4.8 Mindre endringer
Innenfor planavgrensningen kan det tillates mindre avvik fra regulerte formålsgrenser mellom veiformål (kjørevei, fortau, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn – grøntareal og kollektivholdeplass).

§ 5. Grøntstruktur

§ 5.1 Friområde (o_GF1)
Områdene er regulert til friområde, som en del av tilstøtende friområde.

§ 6. Sikkerhetssoner

§ 6.1 Sikringssoner for frisikt (H140_1-3)
Frisiktsoner ved vei skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over bakkenivå.

§ 7. Bestemmelsesområder

§ 7.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde
Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeid pågår. Dette inkluderer både midlertidige konstruksjoner m.v., midlertidig lagring av evt. utstyr og fyllmasser m.v. Der områdene benyttes til disse formålene skal de settes i tilfredsstillende stand ved anleggsarbeidenes opphør. Formålet midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet langs vegen gå tilbake til opprinnelige formål.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

§ 8.1 Bebyggelse som forutsettes fjernes
For garasjer merket som bebyggelse forutsatt fjernet skal bruken som garasje opphøre ved ferdigstillelse av fortau.

§ 8.2 Opparbeiding av krysset Skarveien – Kveldteigen
Veikrysset Skarveien – Kveldteigen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av nytt fortau i Skarveien. Krysset skal utformes i henhold til gjeldende veinormaler.

Vår ref.	24/2282 - 7
Saksbehandler	Heine Johansen
Dato	10.06.2024

Saksfremlegg

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

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

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

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

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

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

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

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

"*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9.*"

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

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

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

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

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

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

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

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

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

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

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

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

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

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

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

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

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

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

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

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

Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

Kulturminner/kulturmiljø:

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: KVELDTEIGEN 10, GNR. 59/183 MFL.
Plannr: 435
Vedtatt: 18.05.06

FELLES BESTEMMELSER FOR OMRÅDET

Etablering av nye eiendommer, fradeling og sammenføyinger kan skje iht. vedtatt plan.

Dersom det under arbeidet i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding omgående sendes Troms Fylkeskommune, Kulturetaten.

FELLES OMRÅDER

FA er adkomst til eiendommen Kveldteigen 10 og 12.

ambita

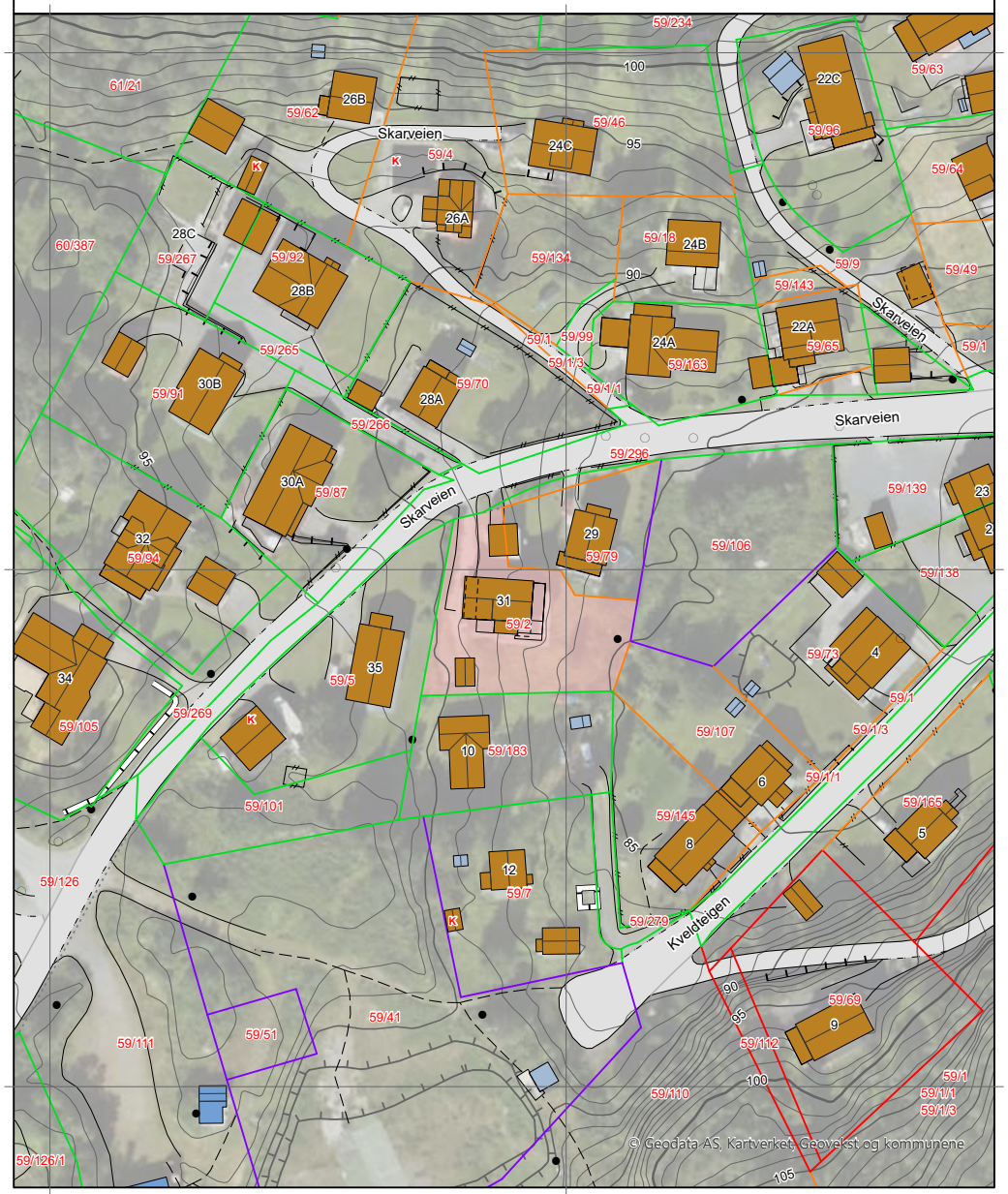
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/59/2/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.11.2024



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

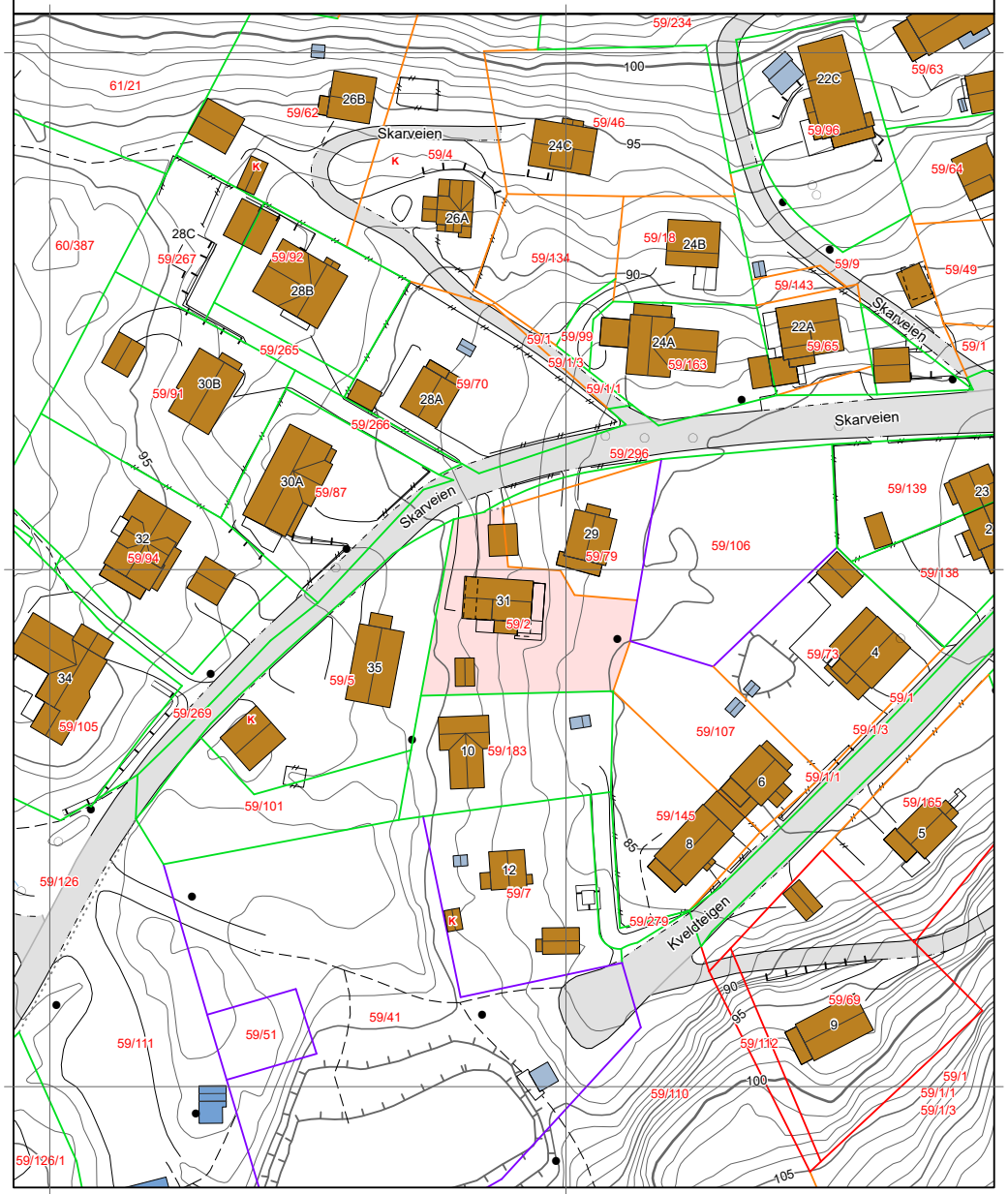
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/59/2/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.11.2024



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

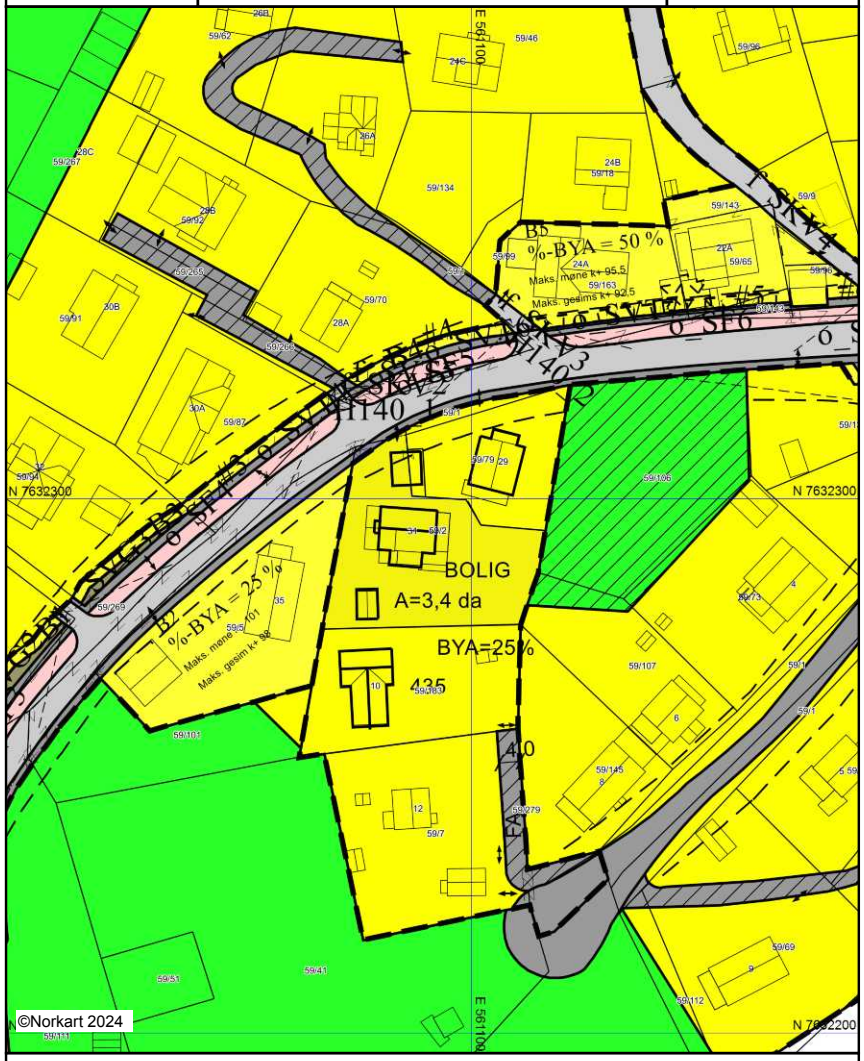
Reguleringsplankart

Harstad kommune

Eiendom: 59/2
Adresse: Skarveien 31
Utskriftsdato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000

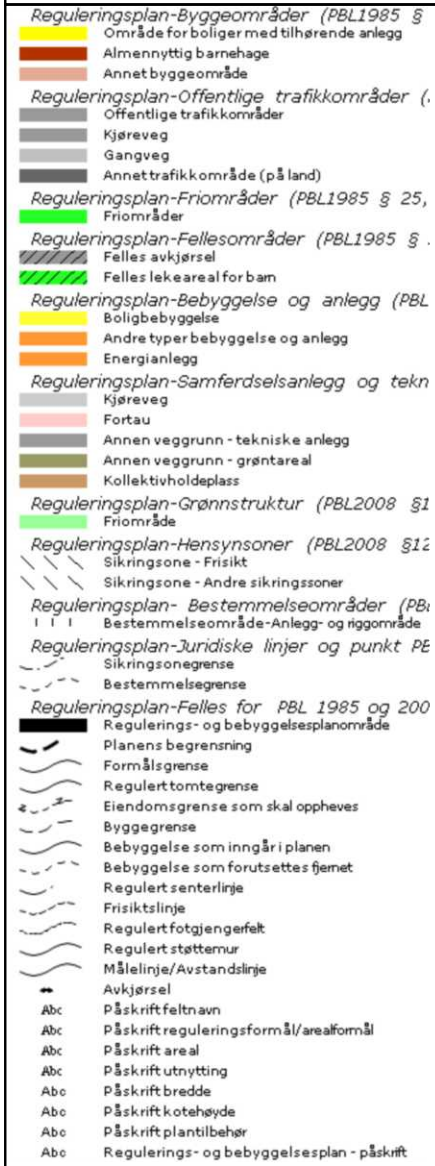
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 21.11.2024

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	537120686	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12486529	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Skarveien 31, 9406 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 537120686.

BruksenhetId	537120685	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12486529	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Skarveien 31, 9406 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 537120685.

BruksenhetId	537120684	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12486529	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Skarveien 31, 9406 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 537120684.

BruksenhetId	131340691	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12486529	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skarveien 31, 9406 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131340691.

BruksenhetId	131340690	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	12486529	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skarveien 31, 9406 HARSTAD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller		Konvertert	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.12.2015	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig.	24.11.2022	Feiing av skorstein.

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Tildekket skorstein

Informasjon for bruksenhetId 131340690

BruksenhetId	131423562	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190439348	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

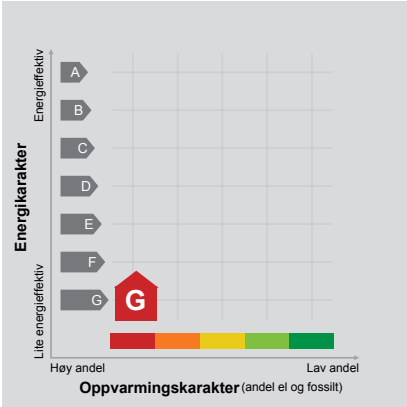
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131423562.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skarveien 31
Postnummer	9406
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12486529
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103899
Dato	08.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Isolere varmtvannsrør

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	232
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

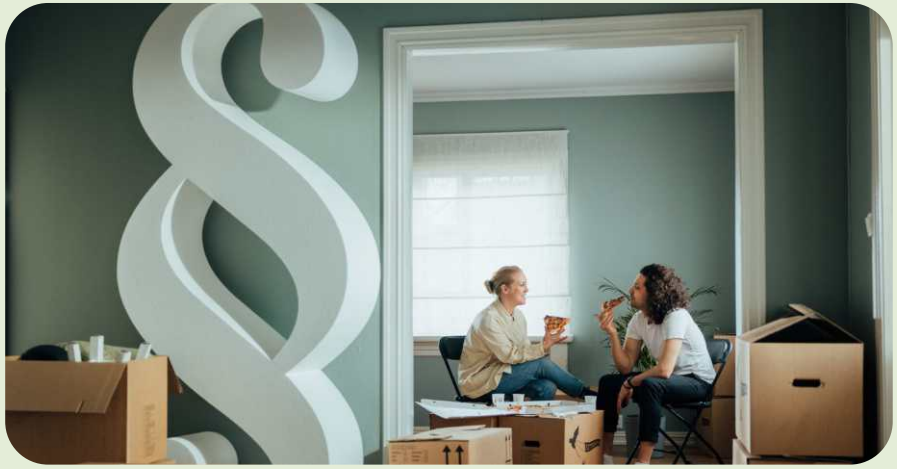
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

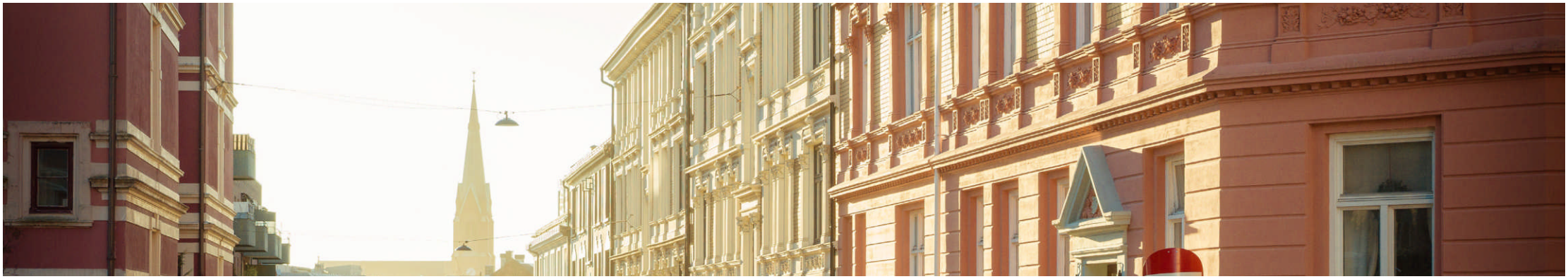
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 3240237 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Skarveien 31, 9406 Harstad.
Gnr. 59, Bnr. 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: 3240237
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.04.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no