

Velkommen til

Kanebogveien 30 B, 9411 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kanebogveien 30 B
9411 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1977
BRA/BRA-i	339 / 221 m²
Soverom	6

Energimerke G

Eiendomsmegler 1 v/megler Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Kanebogveien 30 B - en attraktiv bolig med egen utleiedel i populære Kanebogen!
Boligen har totalt 267 m² BRA, fordelt på hoveddel med hagestue og badstue, moderne kjøkken (2013), nyoppusset bad (2025), vaskerom og tre soverom. Utleiedelen har egen inngang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom.
Stor dobbelgarasje på 72 m² med innredet oppholdsrom i 2. etasje(ikke søkt godkjent som rom for varig opphold).

Eiendommen ligger på en flott tomt på ca. 1300 m² i enden av et etablert boligfelt og byr på fantastisk utsikt mot sjøen og omkringliggende områder, samt gode solforhold. Her får du også nærhet til både skole, barnehage, div. butikker, Amfi Kanebogen og fint turterreng.

Dette er en bolig med mange muligheter - enten du ønsker god plass til familien, eller ser etter en eiendom med utleiepotensial. Her får du en kombinasjon av romslighet, beliggenhet og oppgraderte løsninger.

Gå ikke glipp av denne boligen!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kanebogveien 30 B, 9411 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 219, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 447 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 500,-

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 133 590,- 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 42 091,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, vedlikeholds- og brøytekostnader for den private veien, tele/data, kabel-TV, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 221 m²
BRA - e: 118 m²
BRA totalt: 339 m²
TBA: 68 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
6
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
Bolig med utleiedel/Hel tomannsbolig

Parkering
Eiendommen har en stor garasje på ca. 72 m², med plass til to biler og automatisk leddport.
Det er også god plass til parkering på egen gårdsplass, som er opparbeidet med brostein foran hovedinngang og gruslagt adkomstvei.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 303 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten ligger i skrånende terreng.
Det er brostein på gårdsplass og foran hovedinngang på overside.
Tomten er videre opparbeidet med beplantning, terrasser og noe grøntarealer.
Adkomstvei består av grus.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Ukjent byggegrunn

Fuktsikring og drenering:
I.h.t eier er dreneringen skiftet ut på bakside ved kjøkken i.f.b med oppføring av ny grunnmur.
Øvrige deler av drenering er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur består av Leca.
I krypkjeller er det registrert grunnmur av betong.
P.g.a tidligere setningsskader er det bygget ny grunnmur under kjøkken og del av veranda i 2025.

Forstøtningsmurer:
Det er noen støttemurer av betong på tomten.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Byggeår
For boligen 1977 ifølge kommunen, og for garasjen 2011

Innhold
Boligen inneholder følgende

1. etasje - Hoveddel:
BRA-i 130 m²: Stue og kjøkken i åpen løsning, kontor, gang, vaskerom, bad og tre soverom
BRA-e 14 m²: Hagestue med badstue

U. etasje - Utleiedel:
BRA-i 91 m²: Stue, kjøkken, gang, vindfang, tre soverom
toalettrom, bad, vaskerom, to boder
BRA-e 32 m²: Sportsbod/redskapsbod (brukes av hoveddel)

Dobbelgarasje:
1. etasje -BRA-e 42 m²: Garasje
2. etasje -BRA-e 30 m²: Gang, bod og lagringsrom brukt som stue m/sovealkove(ikke søkt godkjent som rom for varig opphold).

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. I hovedetasjen er planløsning en del endret i forhold til tegninger.
Kjøkken er i dag plassert i område der det tidligere har vært boder. Bruksendring er fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette søknadspliktig.
Tilbygg bestående av hagestue med badstue går heller ikke frem av tegningene.
I.h.t nåværende eier er også kjøkkendelen tilbygd i 2013 mot nedsiden.
Dette er søknadspliktige fasadeendringer, det er ikke mottatt dokumentasjon fra kommunen at dette er omsøkt.
Planløsning av leiligheten i underetasje stemmer med dagens bruk. Kjøper overtar ansvar og risiko for disse forhold.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger de senere år. Generell standard vurderes som god i forhold til alder og konstruksjon, med enkelte bygningsdeler som har forventet slitasje og behov for vedlikehold.

Kjøkken:
Hoveddel:
Kjøkken av merke IKEA fra 2013 i hovedetasje.
Innredning har hvite, glatte fronter.
Benkeplate av betong med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrert induksjonstopp, 2 stekeovner og kjøleskap.
Oppvaskmaskinen er defekt og vil bli fjernet.

Utleiedel:
Kjøkken i underetasje er av merke IKEA fra ca. 2015.
Innredning har klassisk utseende med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Våtromsplater etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.

Bad:
Hoveddel:
Våtrommet er oppgradert i 2025.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk. servanter, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.

Utleiedel:
Bad i underetasje av eldre årstall.
Overflate vegg: Malte overflater på strietapet, keramiske fliser i
dusjsone.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder servant og dusjhjørne med glassvegger.
Innvendige overflater:
Innvendige overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er foretatt en del oppussing/utskiftinger ca. 2013.
En del overflater er også av eldre årstall.
Det er malte tredører innvendig fra byggeår og av nyere årstall.

Vaskerom:
Hoveddel:
Våtrommet er i.h.t eier oppgradert i 2013.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder innredning med skap, benkeplate og skyllekar

Utleiedel:
Vaskerom i underetasje fra byggeår.
Overflate vegg: Malte overflater på mur og bygningsplater
Overflate himling: Trepanel
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder skyllekar av plast og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom i utleiedel:
Toalettrom i underetasje.
Overflate vegg: Tapet
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder toalett og servant.

Vannledninger:
Det er etablert vannrør av plast (rør-i-rør system) i.f.b med nytt bad i hovedetasje.
Resterende rør er av kobber, de fleste av disse er fra byggeår.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.
Deler av rørene er utskiftet.
Det er også registrert en del avløpsrør fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.

Varmtvannstank:
VV-bereder i hovedetasje er fra 2012 og befinner seg i vaskerom.
Bereder har et volum på 198 liter.
VV-bereder i underetasje er av eldre årstall eller fra byggeår.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i hovedetasje har automatsikringer med ca. 20
fordelingskurser.
Sikringsskap i underetasje har 7 kurser, 50 ampere målersikringer.
Det elektriske anlegget er fra byggeår med noe oppgradering i 2010 og 2025.

Sentralstøvsuger:
Hovedetasje har sentralstøvsuger.

Branntekniske forhold:
Det er brannvarslere og brannslukningsutstyr i boligen.

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

TG2 - Utvendig:

Taktekking:
Det ble registrert litt rustmerker på plateender ved takfot.

Veggkonstruksjon:
Det er noe nedsatt lufttilgang bak kledningen i overgang mot grunnmuren enkelte steder. Det ble ikke påvist synlige skader, videre vurdering er basert på alder.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er synlige fuktskjolder i et lokalt område i undertaket. Det ble registrert spor etter mus enkelte steder ved kontroll under isolasjon på loftet.

Vinduer - byggeår:
I.h.t leietaker i underetasje er det 2 stk vindu med punkterte glass. Videre vurdering er foretatt med bakgrunn i alder.

Dører:
Ytterdør i hovedetasje tar litt mot karm eller terskel. Balkongdør soverom har noe treghet i mekanisme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 90 cm som er tidligere krav. Dagens krav er 100 cm.

Utvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG2 - Innvendig:

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det foreligger ingen informasjon om at det er utført radonmåling i boligen.

Rom under terreng:
Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i det ene soverommet i underetasje. Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget. Måling med piggelektroder viste forhøyet fuktnivå i utforing/svill inne i veggen (20.3 vektprosent). Det ble ikke registrert synlig skade i veggen.

Krypkjeller:
Det er målt høyt fuktnivå og synlige fuktskjolder på bjelker i krypkjeller.

Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet er ikke merket. Det er ikke montert lekkasjedetektor (Aqua-stopp) på kjøkkenet i hovedetasje. Det er

litt trykkslag i vannledning fra armatur på kjøkkenet.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Den anbefalte brukstiden nærmer seg oppbrukt på eldre rør.

Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler eksempelvis ventiler i stue i hovedetasje.

Varmtvannstank 2:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Elektrisk anlegg:
Takstmannens vurdering er begrenset til en enkel visuell
kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke
avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det fremkommer ikke når anlegget sist var kontrollert av EL-tilsyn, dette samt ut fra alder på anlegget, er det anbefalt med en kontroll av autorisert EL- installatør eller EL- takstmann.

Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.

Vaskerom 1. etasje - Overflater vegger og himling: Baderomsplater er ikke montert etter preaksepterte anbefalinger og går helt ned mot flisegulvet. Det mangler oppkant med sokkellist av aluminium, det er krav til dette i våtsoner.

Vaskerom 1. etasje - Overflater gulv:
Det er registrert svakt fall mot sluk, målt til 0.5 cm mellom dørterskel og sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav på minimum 1:100 på hele gulvet.

Vaskerom 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er registrert slukmansjett som tilsynelatende er montert riktig under klemring. Membranen/tettesjiktet er videre vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen. Ukjent utførelse bak baderomsplater.

Kjøkken underetasje - Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Bad underetasje - Overflater vegger og himling:
Det eksisterer spesielle malingssystemer for vegg som er godkjent til bruk i våtsone. Det er ikke indikasjon på at et slikt system er benyttet på dette våtrommet.

Bad underetasje - Overflater gulv:
Det er påvist noe lokalt fall mot sluk inne i dusjhjørne. Øvrige deler av gulvet har ikke fall. Det ble registrert riss i noen gulvfliser. Leietaker opplyser at termostatstyring av varmekabler ikke fungerer.

Bad underetasje - Sluk, membran og tettesjikt:
Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket. Det er indikasjon på at det ligger et gammelt vinylbelegg under avrettingsmassen som fungerer som membran.

Bad underetasje - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerom underetasje - Overflater vegger og himling:
Det eksisterer spesielle malingssystemer for vegg som er godkjent til bruk i våtsone. Det er ikke indikasjon på at et slikt system er benyttet på dette våtrommet.

Vaskerom underetasje - Sluk, membran og tettesjikt:
Det mangler en skrue i klemring. Sluk/tettesjikt er videre vurdert ut fra alder.

Vaskerom underetasje - Sanitærutstyr og innredning:
Sanitært utstyr er vurdert ut fra alder. Mer en halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt.

Vaskerom underetasje - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Innvendig:

Etasjeskille/gulv - underetasje:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måling ble foretatt på kjøkken. Det ble også registrert noe skjevhet i gang i leiligheten.

Pipe og ildsted:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Vaskerom 1. etasje - Ventilasjon:
Rommet har ingen ventilasjon. Det er ingen ventilering utover åpning av vindu.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig - Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag på tak er av stål. Kontroll ble utført fra bakkenivå. På grunn av større snømengder med overheng på takutstikk, var det ikke mulig å vurdere tilstand på takrenner/beslag. Det anbefales nærmere kontroll av dette når taket er snøfritt.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner
Hovedetasje har sentralstøvsuger. Utstyret er ikke vurdert i rapporten.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Tomteforhold - Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nylig ferdigstilt og ikke tatt i bruk.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er hovedsakelig mur/betong. En av veggene tilstøter mot annet våtrom. Ved andre undersøkelser enn hulltaking ble det ikke oppdaget tegn til skader.

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. 1:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja Sprekk i fliser og defekt varmekabel på bad i 2 etg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Aspaker Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av rør på badet. Nytt avløp til toalett, dusj og vask. Etablert fordelerskap rør i rør. nye vannrør til vasker, dusj og toalett.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elumni Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk på badet. Nye varmekabler i gulvet, nye stikk, lys til speil, spotter i tak og avtrekksvifte i tak.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Industri og Maling AS

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt nytt våttromsbelegg på gulvet
? Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet isolasjon i gulvet, lagt nye vannfaste gulvplater, avrettet gulvet, etterisolert ytterveggen og byttet ut gammel isolasjon i alle vegger, lagt nye våttromsplater, byttet vindu og satt i ny dør. Utført av faglært tømrer.

Pkt. 2:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Vann og Varme
Beskrivelse av arbeidet: Nytt røranlegg til vaskerom og kjøkken
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: El Jon AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg til kjøkken, vaskerom, bod, stue.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på vaskerom. Vannfaste gulvplater, flytavretting, membran og flis. Utført av faglært tømrer.

Pkt. 3:
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja

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?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt yttertak. Alsvåg plater på huset.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu og dør i stue, kjøkken, bod, vakerom, etterisolert ytterveggene i disse rom og malt huset

Pkt. 6:
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Vinduet på ene soverommet i utleiedelen ble byttet i 2015da det gamle var punktert.
Vinduene i stue, kjøkken, vaskerom og bod i tilknytning til kjøkken ble byttet i 2013 under oppussing

Vindu på badet ble byttet i 2025 under oppussing.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Vinduet på ene soverommet i utleiedelen ble byttet i 2015 da det gamle var punktert.
Utørt av faglært tømrer.

Pkt. 7:
Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Bygget garasje Bygget av faglært
tømrer.

Pkt. 8:
Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja
Muren under kjøkkenet hadde setningsskader. Det er etablert ny mur i 2025
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert ny mur og søyler. Utført av faglært tømrer/betongarbeider.

Pkt. 11:
Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Etablert drenering fra huset og rundt
garasjen.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering bak den nye muren under kjøkkenet og
verandaen
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Garasjen, bak den nye muren under kjøkkenet.

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?: 2025
Firmanavn: Aspaker Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av rør på badet. Nytt avløp til toalett, dusj og vask. Etablert fordelerskap rør i rør. nye vannrør til vasker, dusj og toalett.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vann og Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt røranlegg til vaskerom og kjøkken.

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?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ildsted/peis

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?: 2025
Firmanavn: Elumni Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk på badet. Nye varmekabler i gulvet, nye stikk, lys til speil, spotter i tak og avtrekksvifte i tak.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: El Jon AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg til kjøkken, vaskerom, bod, stue.

Pkt. 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Bygget garasje
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Bygget garasje

Pkt. 30:
Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja
Leilighet i kjelleren
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja

Pkt. 31:
Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
? Ja
Boligen er registrert som tomannsbolig

Pkt. 37:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 40:
Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Taktekke er stålplater med steinprofil.
I.h.t eier er dette montert ca. 2005.
Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk fra byggeår/tilbyggingsår.
Det er stående trekledning utvendig.
I.h.t eier er yttervegger i hovedetasje, unntatt soverom etterisolert fra innsiden i 2013.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under omtrent halve delen i underetasje.
Tilgang til denne er via luke i gulv i gang i leiligheten.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i hovedetasje består av trebjelkelag.
Underetasje har delvis gulv av betong.
Resterende del av gulv er bjelkelag mot krypkjeller.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med 3- og 2 lags isolerglass.
Det er i 2013 skiftet vinduer i stue, kjøkken og vaskerom i
hovedetasje.
Det er også skiftet ut et vindu på soverom i underetasje i 2015.
Vindu på bad er fra 2025.
En del vindu i boligen er også fra byggeår.

Dører:
Det er montert ny balkongdør med skyvefunksjon på kjøkken i 2013.
Noe nyere dør i hagestue.
Øvrige balkongdører/ytterdører er fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Veranda/terrasser er oppført med impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte bord.
I.h.t eier ble det montert nytt terrassegulv og Sarnafil taktekking på veranda over bod i 2013.

Trapp:
Utvendig trapp av betong mot hovedinngang i 1. etasje.

Tilbygg:
I hovedetasje er det tilbygg med hagestue og badstue.
I rommet er det også en eldre peis med murt pipe.

Beliggenhet
Kanebogveien 30 B ligger i et av Harstads mest populære områder - Kanebogen. Her får du en unik kombinasjon av fredelig bomiljø og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Eiendommen ligger i enden av et etablert boligfelt, med lite gjennomgangstrafikk og trygg atmosfære for barnefamilier.
Fra boligen har du fantastisk utsikt mot sjøen og omkringliggende natur, og området byr på gode solforhold hele dagen. Samtidig er du bare minutter unna:
-Skoler og barnehager
-Dagligvare og Amfi Kanebogen kjøpesenter

-Harstad sentrum med kulturtilbud og restauranter

Området er ideelt for deg som ønsker nærhet til naturen - med flotte turmuligheter rett utenfor døren - og samtidig enkel tilgang til byens fasiliteter.

Avstander:
-KIWI Medkila 1.5 km
-Kanebogen skole 1.5 km
-Medkila skole 2.2 km
-Medkila barnehage 2 km
-Amfi Kanebogen 1.3 km
-Harstad sentrum 4.7 km

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dobbelgarasje:
Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av garasje, men 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.

Oppvarming
Hoveddel (1. etasje):
Vedovn av rentbrennende type (installert 2015) i stue.
Varmekabler i gulv på bad (2025) og vaskerom (2013) for ekstra komfort.
Elektrisk oppvarming ellers

Utleiedel (underetasje):
Varmekabler i gulv på bad
Elektrisk oppvarming ellers.

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

Energimerking
G - Oransje

Internett- og tv-leverandør
?Fiber fra Altibox/Telia.
Det er eget abonement for utleiedel.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.
Boligen er registrert i matrikkelen som en hel tomannsbolig

Leiligheten er leid ut pr i dag for kr 8000,- pr mnd + strøm. Det er 3 mnds oppsigelsestid og det er ikke depositum

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

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

Regulering
Området er regulert for boliger.
Planidentifikasjon: 289
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsendring for Kanebogen vest, justering av Steinvegens trasé mv.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 06.06.1990

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat vei.
Tinglyst veirett over gnr 52, bnr 9.
Eiendommen har også veiadkomst over gnr 52,bnr 175/280. Området tilhører Harstad kommune og er regulert til lek/friområde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 017 506,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 070 024,-.

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

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.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
Stian Jørgensen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4417
Dato: 15.07.1976
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 319
Dato: 18.01.1977
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Rettsbok
Dagboknr.: 139
Dato: 11.01.1989
sak 46/1988 D.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-12-2025 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til

salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 11.11.2025
Energiattest, datert 09.12.2025
Bygningstegninger bolig, datert 08.07.1976
Bygningstegninger, garasje datert 18.12.2009
Matrikkelrapport, datert 03.11.2025
Eiendomskart med grenser, datert 03.11.2025
Endelig vedtatt arealplan, datert 06.06.1990
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












































Miele
Miele
Milo
Jif

















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.

KANEBOGVEIEN 30B

Nabolaget Kanebogen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Storåkeren		**7 min**
Totalt 8 ulike linjer		0.6 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**39 min**

SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.)		**18 min**
273 elever, 16 klasser		1.5 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)		**6 min**
45 elever, 3 klasser		2.7 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)		**7 min**
290 elever, 16 klasser		3.1 km
Stangnes skole (8-10 kl.)		**7 min**
65 elever, 6 klasser		2.8 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)		**7 min**
325 elever, 28 klasser		3.1 km
Stangnes Rå videregående skole		**7 min**
600 elever, 40 klasser		2.7 km
Heggen videregående skole		**9 min**
480 elever, 18 klasser		3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Kanebogen	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

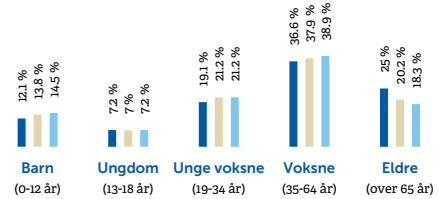
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kanebogen	1 880	1 006
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanebo naturbarnehage (0-5 år)		**16 min**
45 barn		1.4 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5...		**22 min**
108 barn		1.9 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ...		**23 min**
39 barn		2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanebogen		**16 min**
Post i butikk		1.3 km
Kiwi Medkila		**16 min**
PostNord		1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

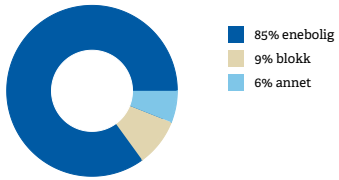
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Nordmarka løkkebane		**8 min**
Ballspill		0.7 km
Klubbåsen lekeplass ballbane		**12 min**
Ballspill		1.1 km
Feel24 Medkila		**18 min**
Feel24 Seljestad		**6 min**

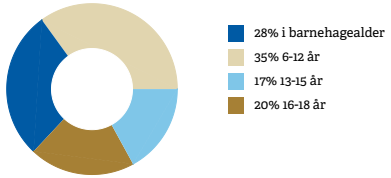
BOLIGMASSE



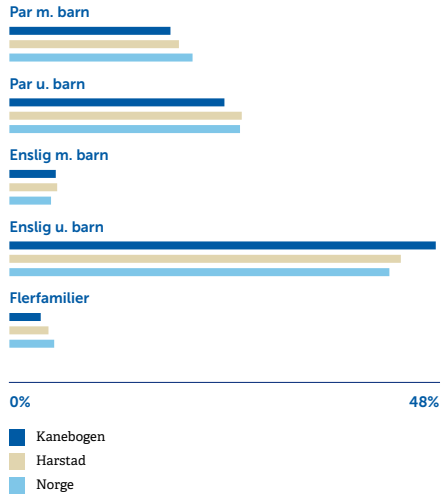
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**16 min**
Vitusapotek Kanebogen	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



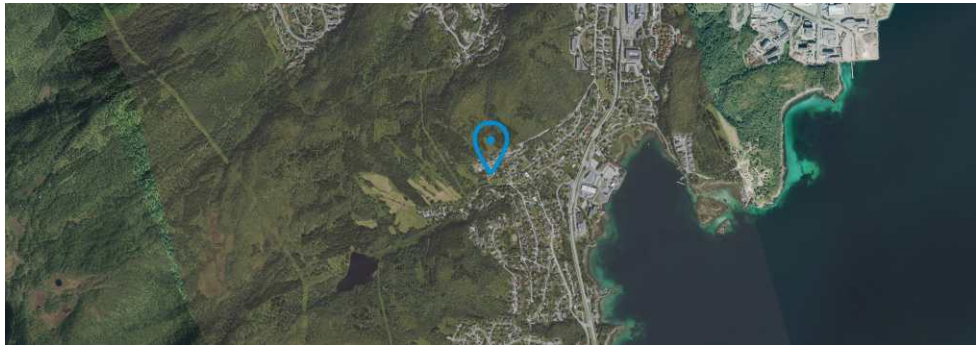
FAMILIESAMMENSETNING

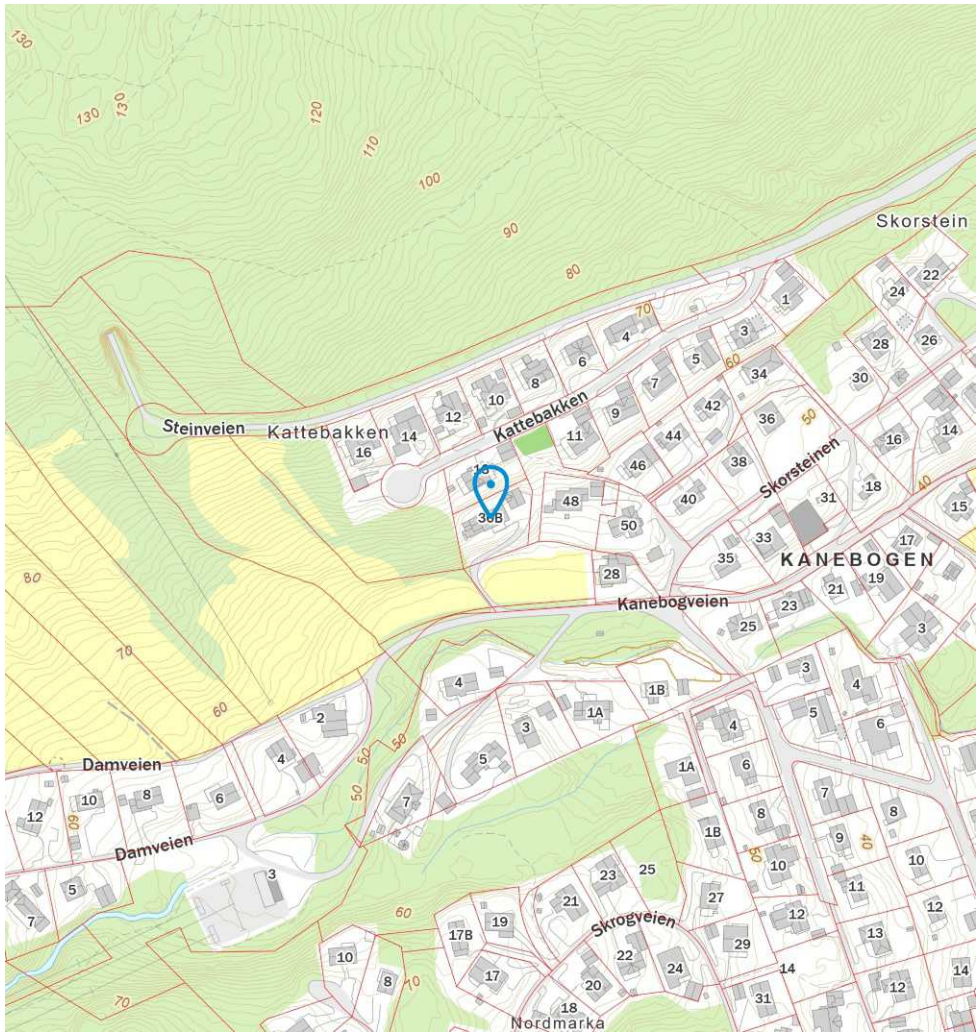


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Hel tomannsbolig
Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 52, bnr. 219

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 04.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1527 **Referansenummer:** AT1667

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

Jakobsen
TAKST & BYGG

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

Jakobsen Takst & Bygg

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

Sertifikater:

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



Rapportansvarlig

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

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er stålplater med steinprofil.
I.h.t eier er dette montert ca. 2005.
Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår/tilbyggingsår.
Det er stående trekledning utvendig.
I.h.t eier er yttervegger i hovedetasje, unntatt soverom etterisolert fra innsiden i 2013.

Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Undertak består av taktro av tre.

Boligen har trekarmvindu med 3- og 2 lags isolerglass.
Det er i 2013 skiftet vinduer i stue, kjøkken og vaskerom i hovedetasje.
Det er også skiftet ut et vindu på soverom i underetasje i 2015.
Vindu på bad er fra 2025.
En del vindu i boligen er også fra byggeår.

Det er montert ny balkongdør med skyvefunksjon på kjøkken i 2013.
Noe nyere dør i hagestue.
Øvrige balkongdører/ytterdører er fra byggeår.

Veranda/terrasser er oppført med impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte bord.
I.h.t eier ble det montert nytt terrassegulv og Sarnafil taktekking på veranda over bod i 2013.

Utvendig trapp av betong mot hovedinngang i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er foretatt en del oppussing/utskiftinger ca. 2013.
En del overflater er også av eldre årstall.

Etasjeskiller i hovedetasje består av trebjelkelag.
Underetasje har delvis gulv av betong.
Resterende del av gulv er bjelkelag mot krypkjeller.

Leca element pipe fra byggeår.
I stue i hovedetasje er det en vedovn av rentbrennende type fra 2015.
Sotluke er ved kjøkken i underetasje.

Det er krypkjeller under omtrent halve delen i underetasje.
Tilgang til denne er via luke i gulv i gang i leiligheten.

Det er malte tredører innvendig fra byggeår og av nyere årstall.

I hovedetasje er det tilbygg med hagestue og badstue.
I rommet er det også en eldre peis med murt pipe.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er oppgradert i 2025.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk. servanter, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.

Vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet er i.h.t eier oppgradert i 2013.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder innredning med skap, benkeplate og skyllekar.

Bad i underetasje av eldre årstall.
Overflate vegg: Malte overflater på strietapet, keramiske fliser i dusjsone.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder servant og dusjhjørne med glassvegger.

Vaskerom i underetasje fra byggeår.
Overflate vegg: Malte overflater på mur og bygningsplater
Overflate himling: Trepanel
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder skyllekar av plast og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i underetasje er av merke IKEA fra ca. 2015.
Innredning har klassisk utseende med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Våtromsplater etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.

Kjøkken av merke IKEA fra 2013 i hovedetasje.
Innredning har hvite, glatte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrert induksjonstopp, 2 stekeovner, kjøleskap.
Halvintegrert oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje.
Overflate vegg: Tapet
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er etablert vannrør av plast (rør-i-rør system) i.f.b med nytt bad i hovedetasje.
Resterende rør er av kobber, de fleste av disse er fra byggeår.

Avløpsrør av plast.
Deler av rørene er utskiftet.
Det er også registrert en del avløpsrør fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.

Beskrivelse av eiendommen

VV-bereder i hovedetasje er fra 2012 og befinner seg i vaskerom.
Bereder har et volum på 198 liter.
VV-bereder i underetasje er av eldre årstall eller fra byggeår.

Hovedetasje har sentralstøvsuger.

Sikringsskap i hovedetasje har automatsikringer med ca. 20 fordelingskurser.
Sikringsskap i underetasje har 7 kurser, 50 ampere målersikringer.
Det elektriske anlegget er fra byggeår med noe oppgradering i 2010 og 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I.h.t eier er dreneringen skiftet ut på bakside ved kjøkken i.f.b med oppføring av ny grunnmur.
Øvrige deler av drenering er fra byggeår.

Grunnmur består av Leca.
I krypkjeller er det registrert grunnmur av betong.
P.g.a tidligere setningsskader er det bygget ny grunnmur under kjøkken og del av veranda i 2025.

Det er noen støttemurer av betong på tomten.

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	339 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	267 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hel tomannsbolig

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

I hovedetasjen er planløsning en del endret i forhold til tegninger.
Kjøkken er i dag plassert i område der det tidligere har vært boder. Bruksendring er fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette søknadspliktig.
Tilbygg bestående av hagestue med badstue går heller ikke frem av tegningene.
I.h.t nåværende eier er også kjøkkendelen tilbygd i 2013 mot nedsiden.
Dette er søknadspliktige fasadeendringer, det er ikke mottatt dokumentasjon fra kommunen at dette er omsøkt.
Planløsning av leiligheten i underetasje stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

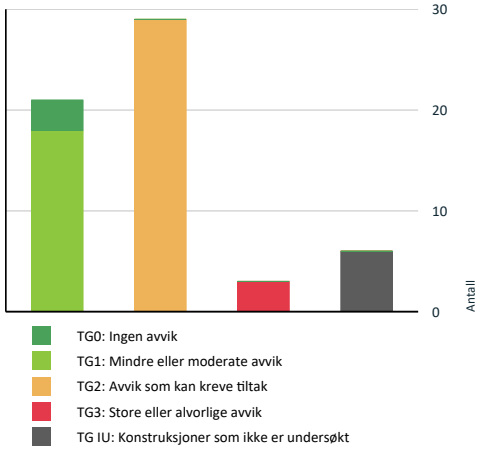
Stue i 2. etasje er beskrevet som lagringsrom på tegninger.
Skal rommet være godkjent for varig opphold må det søkes bruksendring.

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

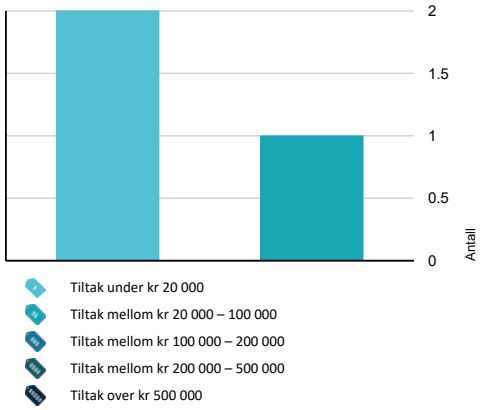
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv-underetasje** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - byggeår** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.
En del oppgraderinger er foretatt de senere år som går frem av rapporten.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er stålplater med steinprofil.
I.h.t eier er dette montert ca. 2005.
Taket var ikke mulig å undersøke i detalj grunnet snødekke på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert litt rustmerker på plateender ved takfot.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av taktekket med hensyn til vedlikehold når taket er snøfritt.
Påbegynt rust bør behandles med rustmiddel.



TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål.
Kontroll ble utført fra bakkenivå.
På grunn av større snømengder med overheng på takutstikk, var det ikke mulig å vurdere tilstand på takrenner/beslag.
Det anbefales nærmere kontroll av dette når taket er snøfritt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår/tilbyggingsår.
Det er stående trekledning utvendig.
I.h.t eier er yttervegger i hovedetasje, unntatt soverom etterisolert fra innsiden i 2013.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe nedsatt lufttilgang bak kledningen i overgang mot grunnmuren enkelte steder.
Det ble ikke påvist synlige skader, videre vurdering er basert på alder.
I.h.t NBI har utvendig trekledning en levetid på 40-60 år. Avhengig av vær/ kvalitet og vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre lufting bør vurderes etablert.
Kledningen kan ha begrenset gjenværende levetid.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Konstruksjonen er kontrollert på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er synlige fuktskjolder i et lokalt område i undertaket.
Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved måling med piggelektroder, dette kan indikere at fuktskjolder er av eldre dato.

Det ble registrert spor etter mus enkelte steder ved kontroll under isolasjon på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I noen tilfeller kan det være små lekkasjer i takkonstruksjoner som oppstår periodisk.
Det anbefales intervallmessig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt i vinterhalvåret.
Større konsentrasjoner av mus/gnagere kan medføre skader i isolasjon og dampsperre, det er anbefalt med tiltak for å hindre at disse finner vei opp til loftet.



Fuktmåling i undertak



Spor av mus under isolasjon

TG 1 Vinduer

Boligen har trekarmvindu med 3- og 2 lags isolerglass.
Det er i 2013 skiftet vinduer i stue, kjøkken og vaskerom i hovedetasje.
Det er også skiftet ut et vindu på soverom i underetasje i 2015.
Vindu på bad er fra 2025.
Nyere vindu er vurdert til tilstandsgrad 1.
Eier opplyser at glass i et vindu i stue skal utskiftes da dette har en sprekk.



TG 2 Vinduer - byggeår

En del vindu i boligen er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

I.h.t leietaker i underetasje er det 2 stk vindu med punkterte glass.
Videre vurdering er foretatt med bakgrunn i alder.
Vindu har en i.h.t NBI en forventet brukstid på 20-40 år, avhengig av vedlikehold.
Den teoretisk forventede brukstiden er oppbrukt på flere vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko for punkterte glass anses som høy p.g.a alder. Dette kan være vanskelig å oppdage ved ulike vær- eller lysforhold.
Det må foretas vedlikehold og enkelte utskiftinger av glass eller hele vindu.



TG 2 Dører

Det er montert ny balkongdør med skyvefunksjon på kjøkken i 2013.
Noe nyere dør i hagestue.
Øvrige balkongdører/ytterdører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør i hovedetasje tar litt mot karm eller terskel.
Balkongdør soverom har noe treghet i mekanisme.
Dørene er videre vurdert ut fra alder.
Tredører har en forventet levetid på 20-40 år i.h.t NBI.
Den teoretiske levetiden anses være oppbrukt på dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas vedlikehold eller enkelte utskiftinger.



Balkongdør fra 2013



Ytterdør i hovedetasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasser er oppført med impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte bord.
I.h.t eier ble det montert nytt terrassegulv og Sarnafil taktekking på veranda over bod i 2013.
Det var begrenset mulighet for kontroll av konstruksjonene på befaringen p.g.a snødekke.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm som er tidligere krav.
Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe lavere rekkverkshøyde må hensyntas ved bruk.
Vurder eventuelt å øke høyden på rekkverket.



Veranda ved soverom

Tilstandsrapport



Veranda 1. etasje



Terrasse ved underetasje

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong mot hovedinngang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eier opplyser at rekkverket er provisorisk oppsatt.
Rekkverket bør utbedres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er foretatt en del oppussing/utskiftinger ca. 2013.
En del overflater er også av eldre årstall.
Den generelle slitasjegraden i boligen er vurdert som forventbar ut fra alder på de ulike overflatene.
Det er ikke flyttet på innbo/møbler ved befaringen.
Eventuell kjøper oppfordres til å kontrollere overflater som del av sin undersøkelsesplikt.





Stue i hovedetasje



Leilighet i underetasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i hovedetasje består av trebjelkelag.
Lydisolasjon og egenskaper vedrørende brancelleinndeling er ikke kjent.

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv-underetasje

Underetasje har delvis gulv av betong.
Resterende del av gulv er bjelkelag mot krypkjeller.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen.

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.

Måling ble foretatt på kjøkken.
Det ble også registrert noe skjevhet i gang i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skal boligen leies ut er det krav i strålevernforskriften å dokumentere radonnivået.
Radon er en usynlig gass som finnes i byggegrunnen, ved høye konsentrasjoner kan dette utgjøre helsefare.

TG 3 Pipe og ildsted

Leca element pipe fra byggeår.
I stue i hovedetasje er det en vedovn av rentbrennende type fra 2015.
Sotluke er ved kjøkken i underetasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Brennbare materialer må fjernes eller dekkes til ved sotluke.
Ildfast stein i ovnen må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Noen rom i underetasje har murvegger som ligger mot terrenget, der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i det ene soverommet i underetasje.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling med piggelektroder viste forhøyet fuktnivå i utforing/svill inne i veggen (20.3 vektprosent).
Det ble ikke registrert synlig skade i veggen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Målt fukt er på et nivå der skader kan utvikles, det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.
Årsak kan skyldes kapillærfukt fra mur/betong eller at den utvendige dreneringen har nedsatt effekt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i soverom



Fuktmåling i bjelke



TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under omtrent halve delen i underetasje.
Tilgang til denne er via luke i gulv i gang i leiligheten.
Det ble foretatt noen utskiftinger og tiltak i krypkjelleren i 2007 av Nilsen & Haukland AS (dokumentasjon fremvist).
Dette var før nåværende eier overtok eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høyt fuktnivå og synlige fuktskjolder på bjelker i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er indikasjon på påbegynt fukt/råte i noen bjelker.
Om disse er svekket i en slik grad at noen av disse må skiftes er vanskelig å si noe om. Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Det må foretas tiltak for å hindre videre råteprosess.
Etablering av eksempelvis rotasjonsavfukter er erfaringsmessig effektive tiltak mot fukt i krypkjellere, når andre tradisjonelle tiltak ikke fungerer.



TG 1 Innvendige dører

Det er malte tredører innvendig fra byggeår og av nyere årstall.



Andre innvendige forhold

I hovedetasje er det tilbygg med hagestue og badstue.
I rommet er det også en eldre peis med murt pipe.
Det er ikke foretatt en spesifikk vurdering av rommet utover bygningsdeler som allerede er nevnt i rapporten.



Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet er i.h.t eier oppgradert i 2013.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert etter preaksepterte anbefalinger og går helt ned mot flisegulvet.
Det mangler oppkant med sokkellist av aluminium, det er krav til dette i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsplatene har fuktteknisk en svak løsning, som øker risiko for skader hvis eksempelvis en lekkasje i rommet skulle oppstå.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svakt fall mot sluk, målt til 0.5 cm mellom dørterskel og sluk.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav på minimum 1:100 på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svake fallforhold kan medføre risiko for at vann kan finne vei ut av rommet hvis det oppstår en lekkasje.
Tilstanden bør overvåkes og sluk rengjøres jevnlig.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under innredning.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slukmansjett som tilsynelatende er montert riktig under klemring.
Membranen/tettesjiktet er videre vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.
Ukjent utførelse bak baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger. Risiko for svekkelser øker med alder og noen detaljer av utførelsen er ikke kjent.
Eventuell svikt i tettesjiktet kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.



Bilde av sluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet inneholder innredning med skap, benkeplate og skyllekar.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Det er ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er oppgradert i 2025 og var nylig ferdigstilt før befaringen.
For nærmere beskrivelser se eiers egenerklæringsskjema.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Baderomsplatene har innvendige hjørnelister (skjult montering).





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler.
Fallforhold mot sluk er vurdert som tilfredsstillende.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i dusjsone.
Tettesjikt er vinylbelegg.
Slukrist var skrudd fast og ble ikke demontert på befaringen.





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk. servanter, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.





1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte i himling.



1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nylig ferdigstilt og ikke tatt i bruk.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje av eldre årstall.
Ut fra alder og utførelse er det anbefalt at våtrommet totalrenoveres.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Malte overflater på strietapet, keramiske fliser i dusjsone.
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det eksisterer spesielle malingssystemer for vegg som er godkjent til bruk i våtsone.
Det er ikke indikasjon på at et slikt system er benyttet på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet må benyttes forsiktig uten direkte vannsøl på vegger utenfor dusjsonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe lokalt fall mot sluk inne i dusjhjørne.
Øvrige deler av gulvet har ikke fall.
Da dusjhjørne har en bunnprofil, vil ikke vann kunne nå sluket ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner i rommet.

Det ble registrert riss i noen gulvfliser.
Leietaker opplyser at termostatstyring av varmekabler ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluk i rommet.
Termostat/varmekabler må undersøkes av elektriker.



Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår i dusjnisje.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket.
Det er indikasjon på at det ligger et gammelt vinylbelegg under avrettingsmassen som fungerer som membran.
Tilstandsgrad er er vurdert m.h.t alder på sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk og tettesjikt kan ha svekkelser som følge av alder.
Eventuell svikt i dette kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.
Det er anbefalt at våtrommet renoveres.



Bilde av sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder servant og dusjhjørne med glassvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det bemerkes at hulltakingen ikke er utført i det mest utsatte området i dusjnisjen. Dette var ikke mulig da denne delen tilstøter mot annet våtrom.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje fra byggeår.
Ut fra alder og utførelse er det anbefalt at våtrommet totalrenoveres.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Malte overflater på mur og bygningsplater
Overflate himling: Trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det eksisterer spesielle malingssystemer for vegg som er godkjent til bruk i våtsone.
Det er ikke indikasjon på at et slikt system er benyttet på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I en normal brukssituasjon har vaskerommet begrenset risiko for skader på veggkonstruksjon.
Unngå direkte vannsøl.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv: Vinylbelegg
Det er vurdert som tilstrekkelige fallforhold mot sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Tettesjikt er vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler en skrue i klemring.
Sluk/tettesjikt er videre vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

P.g.a alder er det økt risiko for svekkelser. Eventuell svikt i sluk eller tettesjikt kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.
Det er anbefalt at våtrommet renoveres.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder skyllekar av plast og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Tidspunkt for utskiftinger nærmer seg.

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv er av hovedsakelig med mur/betong.
En av veggene tilstøter mot ennet våtrom.
Ved andre undersøkelser enn hulltaking ble det ikke oppdaget tegn til skader.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av merke IKEA fra 2013.
Innredning har hvite, glatte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrert induksjonstopp, 2 stekeovner, kjøleskap.
Halvintegrert oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette av stål.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av merke IKEA fra ca. 2015.
Innredning har klassisk utseende med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Våtromsplater etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.



.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilatorhette av stål med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Regelmessig vedlikehold/utskifting av kullfilter må ellers påregnes.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i underetasje.

Overflate vegg: Tapet
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet inneholder toalett og servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Det er etablert vannrør av plast (rør-i-rør system) i.f.b med nytt bad i hovedetasje.
Resterende rør er av kobber, de fleste av disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet er ikke merket.
Det er ikke montert lekkasjedetektor (Aqua-stopp) på kjøkkenet i hovedetasje. Dette var et krav når innredningen ble montert.
Det er litt trykkslag i vannledning fra armatur på kjøkkenet.
Øvrige vannrør i boligen er vurdert ut fra alder.
Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Den anbefalte brukstiden nærmer seg oppbrukt på eldre rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør-i rør kursene bør merkes.
Vannledning fra armatur på kjøkken bør kontrolleres nærmere og utbedres.
Høy alder på en del av vannrørene i boligen medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende. Det anbefales en nærmere rør-sjekk av fagperson.



Rør-i-rør skap for bad



Kobberrør fra byggeår

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.
Deler av rørene er utskiftet.
Det er også registrert en del avløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Den anbefalte brukstiden nærmer seg oppbrukt på eldre rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Type lufting av avløpsanlegget ble ikke lokalisert da dette ligger skjult.
Overvåk tilstanden og vurder en rør-sjekk.





TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.

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

Det mangler eksempelvis ventiler i stue i hovedetasje.

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



TG 1 **Varmtvannstank**

VV-bereder i hovedetasje er fra 2012 og befinner seg i vaskerom.
Bereder har et volum på 198 liter.



TG 2 **Varmtvannstank - 2**

VV-bereder i underetasje er av eldre årstall eller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Berederen anses være utgått på normal levetid og må snart påregnes skiftet ut.



TG IU **Andre installasjoner**

Hovedetasje har sentralstøvsuger.
Utstyret er ikke vurdert i rapporten.



TG 2 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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 hovedetasje har automatsikringer med ca. 20 fordelingskurser.
Sikringsskap i underetasje har 7 kurser, 50 ampere målersikringer.
Det elektriske anlegget er fra byggeår med noe oppgradering i 2010 og 2025.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja. El Jon AS i 2010, Elumni Elektro AS i 2025

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ja. Oppussing av kjøkken og stue i 2010. Oppussing av bad i 2025

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
    Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
    Det fremkommer ikke når anlegget sist var kontrollert av EL-tilsyn, dette samt ut fra alder på anlegget, er det anbefalt med en kontroll av autorisert EL- installatør eller EL- takstmann.



Sikringsskap hovedetasje



Sikringsskap underetasje

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Tilstandsrapport

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I.h.t eier er dreneringen skiftet ut på bakside ved kjøkken i.f.b med oppføring av ny grunnmur.
Øvrige deler av drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Vurdering er basert på innvendig observasjon (se rom under terreng)
Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av Leca.
I krypkjeller er det registrert grunnmur av betong.
P.g.a tidligere setningsskader er det bygget ny grunnmur under kjøkken og del av veranda i 2025.
Det var begrenset kontroll av grunnmur utvendig grunnet snødekke.



Grunnmur i krypkjeller



Grunnmur under kjøkken/veranda

TG IU Forstøtningsmurer

Det er noen støttemurer av betong på tomten.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG IU Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.

Kanebogveien 30 B , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 219
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

267 m²/221 m²

Hel tomannsbolig: Stue/kjøkken, Kontor, 2 Gang, 2 Vaskerom, 2 Bad, 6 Soverom, Hagestue med badstue, Stue, Kjøkken, Vindfang, Toalettrom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 050 000

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	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rorhusveien 9 ,9411 HARSTAD 207 m²	1986	4 sov	09-10-2025	6 000 000	**6 000 000**		6 000 000	**27 397**
2	Kvartsveien 4 ,9408 HARSTAD 183 m²	1978	3 sov	08-02-2024	4 750 000	**4 550 000**		4 550 000	**24 863**
3	Skrogveien 18 ,9411 HARSTAD 265 m²	1984	4 sov	05-05-2025	6 490 000	**6 000 000**		6 000 000	**20 690**
4	Damveien 2 ,9411 HARSTAD 156 m²	1980	3 sov	14-10-2025	5 295 000	**5 050 000**		5 050 000	**18 985**

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 (prognose inneværende år)	Kr.		42 091
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig	Kr.		**4 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 350 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 050 000**

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

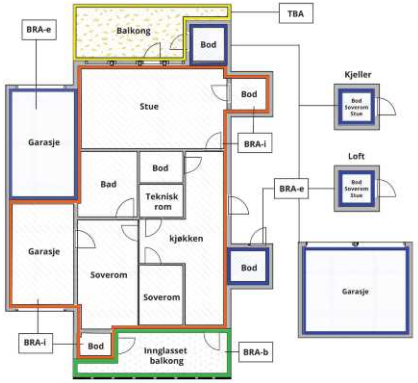
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	130	14		144	46
Underetasje	91	32		123	22
SUM	**221**	**46**			**68**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, kontor, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Hagestue med badstue	
Underetasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, soverom 1, toalettrom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod 1, bod 2	Sportsbod/redskapsbod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/terrasser ble kun omtrentlig oppmålt p.g.a snødekke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hovedetasjen er planløsning en del endret i forhold til tegninger.
Kjøkken er i dag plassert i område der det tidligere har vært boder. Bruksendring er fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette søknadspliktig.
Tilbygg bestående av hagestue med badstue går heller ikke frem av tegningene.
I.h.t nåværende eier er også kjøkkendelen tilbygd i 2013 mot nedsiden.
Dette er søknadspliktige fasadeendringer, det er ikke mottatt dokumentasjon fra kommunen at dette er omsøkt.
Planløsning av leiligheten i underetasje stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: Bygningen tilfredsstiller høyst sannsynlig ikke dagens forskrift for branncelleinndeling.
Oppbygning av etasjeskiller er imidlertid ukjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		42		42	
2. Etasje		30		30	
SUM		**72**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
2. Etasje		Gang, bod, stue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue i 2. etasje er beskrevet som lagringsrom på tegninger.
Skal rommet være godkjent for varig opphold må det søkes bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig	212	55
Garasje	27	45

Kommentar

Hel tomannsbolig

Garasje — Arealene er oppmålt på befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Stian Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	52	219		0	1303.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanebogveien 30 B

Hjemmelshaver
Jørgensen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øvre del av Kanebogen i Harstad Kommune.
Området betegnes som attraktivt og består av etablert småhusbebyggelse.
Eiendommen ligger plassert i enden av boligfeltet Skorsteinen/Kattebakken og har meget pen utsikt mot sjøen og omkringliggende områder.
Det er normalt gode solforhold i området.

Avstander:

-KIWI Medkila 1.5 km
-Kanebogen skole 1.5 km
-Medkila skole 2.2 km
-Medkila barnehage 2 km
-Amfi Kanebogen 1.3 km
-Harstad sentrum 4.7 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei som delvis ligger på Gnr 52, Bnr 9.
Det er ikke mottatt bekreftelse på at adkomstrett via denne eiendommen er tinglyst.
Veien har tidligere blitt brøytet av Harstad Kommune. Grunnet endringer hos driftstjenesten må man derfor nå bekoste brøyting/vedlikehold selv.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 289
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsendring for Kanebogen vest, justering av Steinvegens trasé mv.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 06.06.1990
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng.
Detaljer av opparbeidelse var ikke mulig å besiktige på befaringen p.g.a snødekke.
Det er brostein på gårdsplass og foran hovedinngang på overside.
Tomten er videre opparbeidet med beplantning, gjerde, terrasser og noe grøntarealer.
Adkomstvei består av grus.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og oppholdsrom

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Standard
1. etasje har murte konstruksjoner i yttervegger og betonggulv innvendig.
Garasje har plass til to biler og har leddport av stål med automatisk portåpner.
2. etasje har yttervegger med isolert bindingsverk og liggende trekledning utvendig.
Innvendig er etasjen innredet og består av gang, bod, og stue/oppholdsrom.
Taket har saltaksform med stålplater som taktekke utvendig.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt men er ikke tilstandsvurdert i rapporten.
Det ble registrert fuktsvelling i ytterdør i 1. etasje, denne må trolig skiftes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 11.11.2025 Jørgensen Stian

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

Stian Jørgensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kanebogveien 30B
9411 Harstad

5503-52/219/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i fliser og defekt varmekabel på bad i 2 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aspaker Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av rør på badet. Nytt avløp til toalett, dusj og vask. Etablert fordelerskap rør i rør. nye vannrør til vasker, dusj og toalett.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elumni Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk på badet. Nye varmekabler i gulvet, nye stikk, lys til speil, spotter i tak og avtrekksvifte i tak.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Industri og Maling AS

   Beskrivelse av arbeidet: Har lagt nytt våttromsbelegg på gulvet

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet isolasjon i gulvet, legt nye vannfaste gulvplater, avrettet gulvet, etterisolert ytterveggen og byttet ut gammel isolasjon i alle vegger, lagt nye våttromsplater, byttet vindu og satt i ny dør. Utført av faglært tømrer.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Vann og Varme

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røranlegg til vaskerom og kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: El Jon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg til kjøkken, vaskerom, bod, stue.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på vaskerom. Vannfaste gulvplater, flytavretting, membran og flis. Utført av faglært tømrer.

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

• **Ja**

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

Ny membran og fliser på gulvet på vaskerommet i 2013.

Nytt våtomsbelegg på badet i 2025

---

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

• **Ja**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt yttertak. Alsvåg plater på huset.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu og dør i stue, kjøkken, bod, vakerom, etterisolert ytterveggene i disse rom og malt huset

---

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

• **Ja**

Vinduet på ene soverommet i utleiedelen ble byttet i 2015da det gamle var punktert.

Vinduene i stue, kjøkken, vaskerom og bod i tilknytning til kjøkken ble byttet i 2013 under oppussing

Vindu på badet ble byttet i 2025 under oppussing.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Vinduet på ene soverommet i utleiedelen ble byttet i 2015 da det gamle var punktert. Utørt av faglært tømrer

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget garasje Bygget av faglært tømrer

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

• **Ja**

Muren under kjøkkenet hadde setningsskader. Det er etablert ny mur i 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert ny mur og søyler. Utført av faglært Tømrer /Betongarbeider

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert drenering fra huset og rundt garasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering bak den nye muren under kjøkkenet og verandaen

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Garasjen, bak den nye muren under kjøkkenet.

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?: 2025

Firmanavn: Aspaker Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av rør på badet. Nytt avløp til toalett, dusj og vask. Etablert fordelerskap rør i rør. nye vannrør til vasker, dusj og toalett.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Vann og Varme AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røranlegg til vaskerom og kjøkken

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?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ildsted /peis

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?: 2025

Firmanavn: Elumni Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk på badet. Nye varmekabler i gulvet, nye stikk, lys til speil, spotter i tak og avtrekksvifte i tak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: El Jon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg til kjøkken, vaskerom, bod, stue.

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**

Bygget garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Bygget garasje

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

• **Ja**

Leilighet i kjelleren

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Boligen er registrert som tomannsbolig

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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 219	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Kanebogveien 30 B, gatenr 1250 9411 Harstad	**Grunnkrets:**	305	Kanebogen vest
		Valgkrets:	15	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020302	Kanebogen
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kanebogveien 30B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.07.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 303,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/52/219	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/52/219	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/52/219	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Sammenslåing	Forretning:	09.03.2012	Avgiver	1901/52/465	-267,7
	Matrikkelført:	08.03.2012	Mottaker	5503/52/219	267,7
Annen forretningstype	Forretning:	08.03.2012	Avgiver	5503/52/219	0,0
	Matrikkelført:	08.03.2012			
Annen forretningstype	Forretning:	06.01.2010	Avgiver	5503/52/219	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2010			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.10.2009	Avgiver	5503/52/175	-267,7
	Matrikkelført:	16.10.2009	Berørt	5503/52/9	0,0
			Berørt	5503/52/219	0,0
			Berørt	5503/52/455	0,0
			Mottaker	1901/52/465	267,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.07.1976	Avgiver	5503/52/175	-1 037,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/52/219	1 037,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kanebogveien 30 B	U0101	Bolig	95,0				
Kanebogveien 30 B	H0101	Bolig	124,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	219,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	219,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12488432			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		95,0		95,0				
H01	1		124,0		124,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

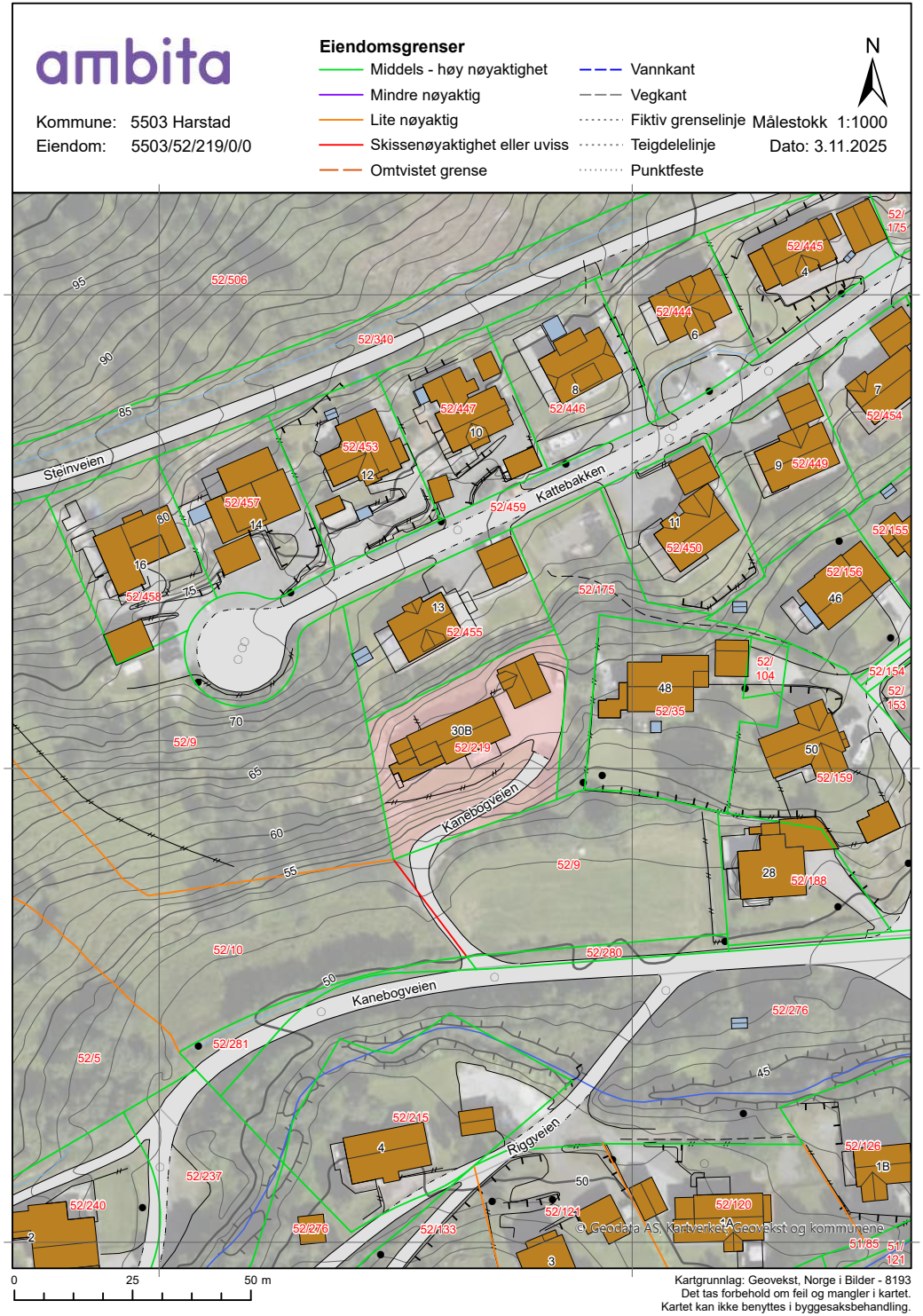
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	55,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.12.2009
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.05.2011
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300106546			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/52/219/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	219	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131341777	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12488432	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kanebogveien 30B, 9411 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131341777.

BruksenhetId	131341776	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12488432	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kanebogveien 30B, 9411 HARSTAD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
		Konvertert	Ukjent Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		16.08.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

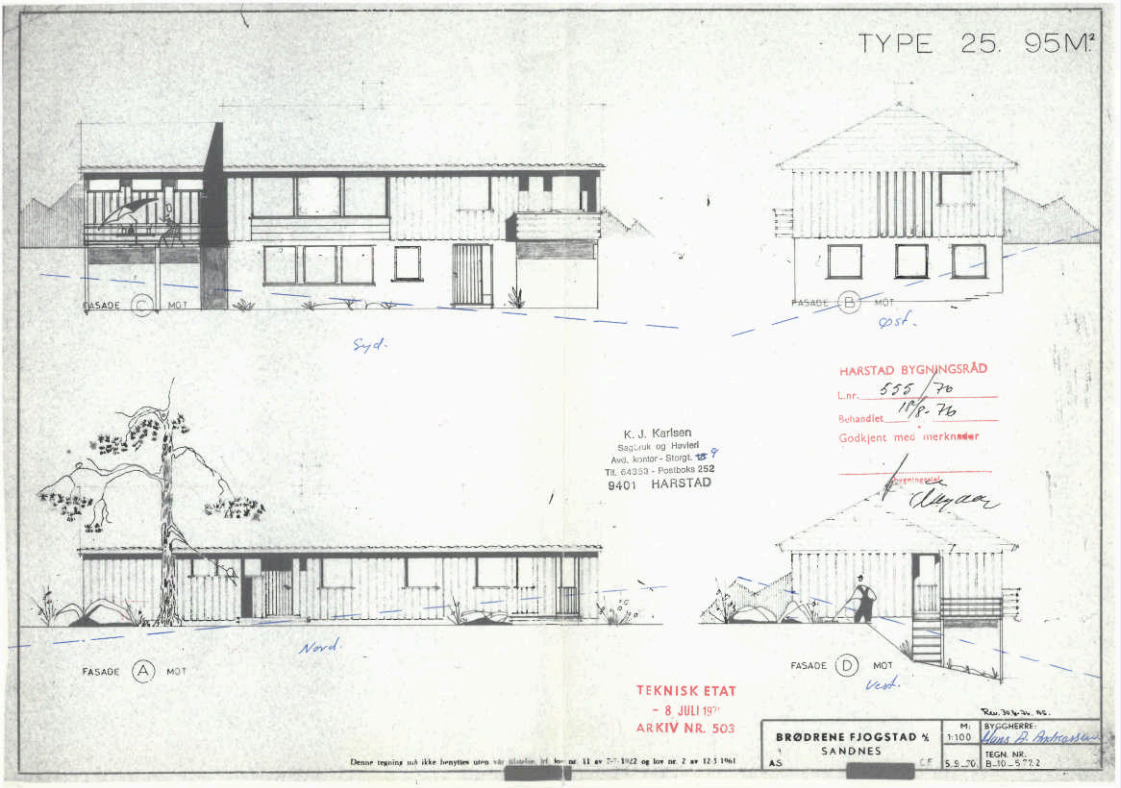
Informasjon for bruksenhetId 131341776

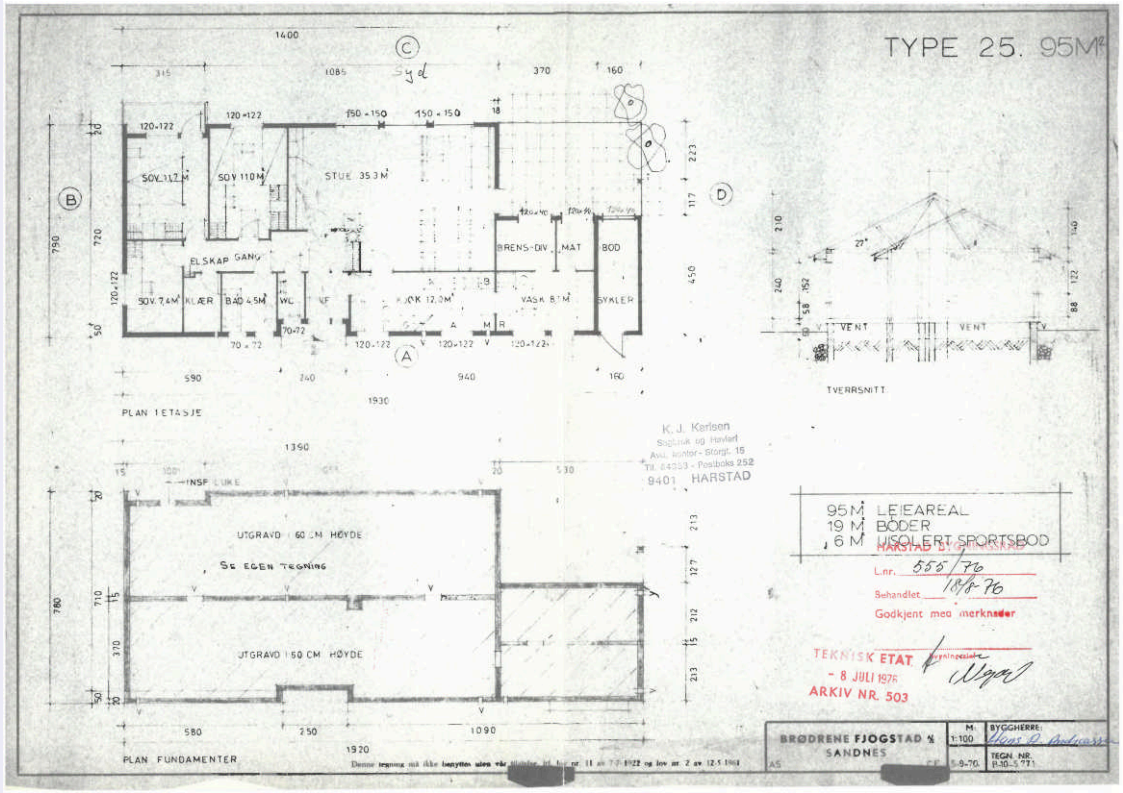
BruksenhetId	322582869	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300106546	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

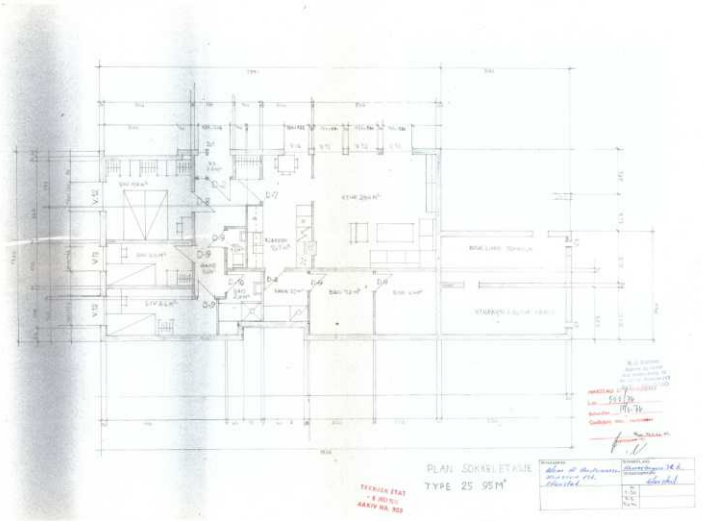
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 322582869.

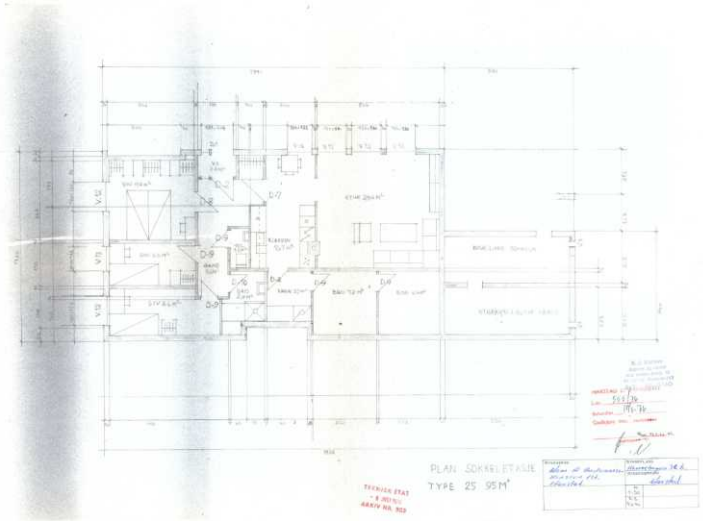
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

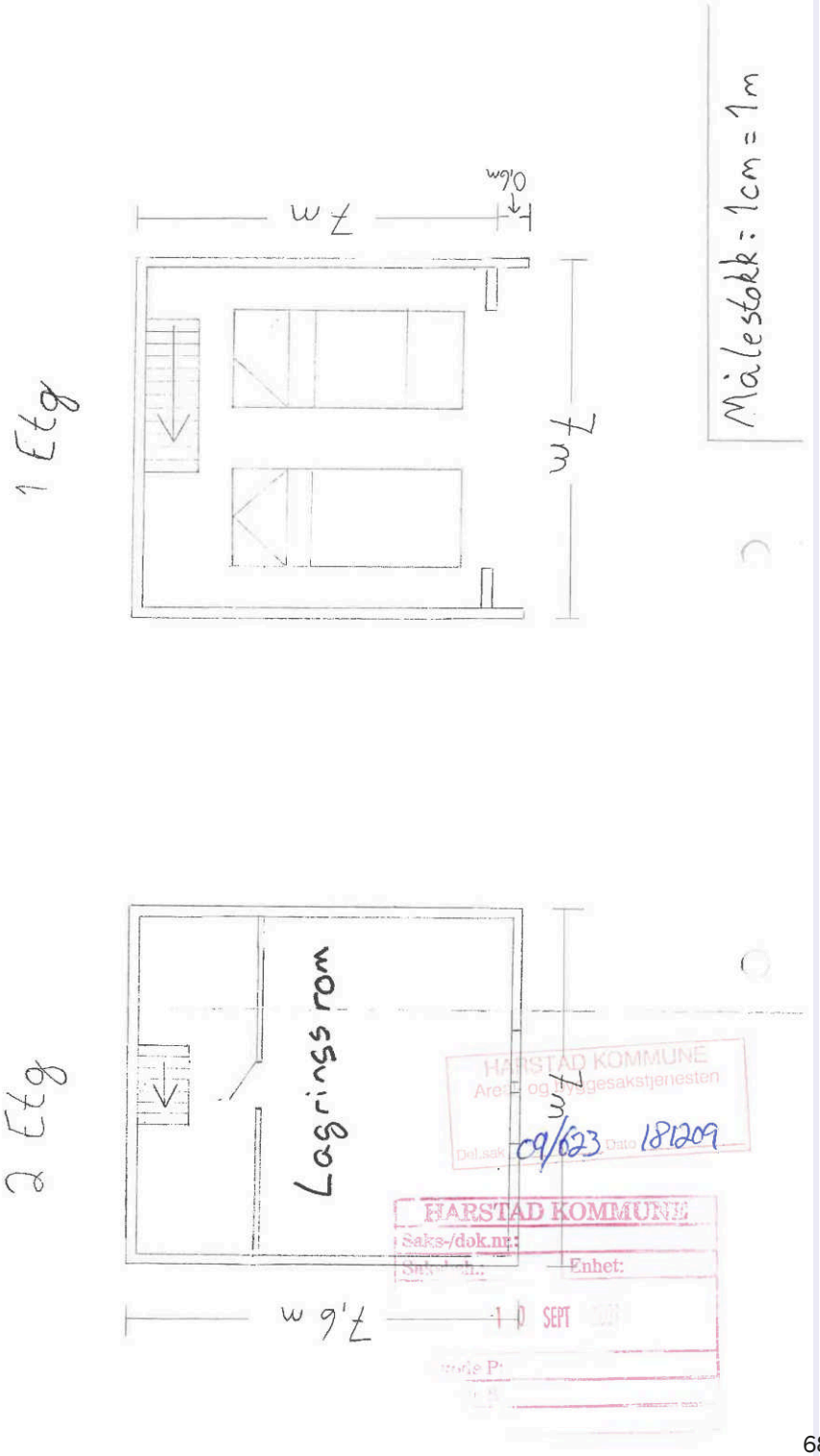
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


TYPE 25. 95M²
FASADE C MOT
Syd.
FASADE B MOT
Øst.
FASADE A MOT
Nord.
FASADE D MOT
Vest.
K. J. Karlsen
Sagbruk og Høvleri
Avd. kontor - Storgt. 15
Tlf. 64333 - Postboks 252
9401 HARSTAD
HARSTAD BYGNINGSRÅD
L.nr. 555/76
Behandlet 19/8-76
Godkjent med merknader
TEKNISK ETAT
- 8 JULI 1976
ARKIV NR. 503
BRØDRENE FJOGSTAD A.S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR. B-10-5722
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse jf. lov nr. 11 av 7-7-1912 og lov nr. 2 av 12-5 1961


TYPE 25. 95M²
1400
1085
370
160
120×122
150×150
SOV 11,7 M²
SOV 11,0 M²
STUE 35,3 M²
ELSKAP GANG
SOV. 7,6 M²
KLÆR
BAD 4,5 M²
WC
VF
KJØK 12,3 M²
VASK 8,1 M²
BRENS-DIV.
MAT
BOD
SYKLER
70×72
590
240
940
160
1930
PLAN 1 ETASJE
1390
INSP. LUKE
530
UTGRAVD 160 CM HØYDE
SE EGEN TEGNING
UTGRAVD 150 CM HØYDE
580
250
1090
1920
PLAN FUNDAMENTER
TVERRSNITT
VENT
95 M² LEIEAREAL
19 M² BODER
6 M² ISOLERT SPORTSBOD
HARSTAD BYGNINGSRÅD
L.nr. 555/76
Behandlet 19/8-76
Godkjent med merknader
TEKNISK ETAT
- 8 JULI 1976
ARKIV NR. 503
K. J. Karlsen
Sagbruk og Høvleri
Avd. kontor - Storgt. 15
Tlf. 64333 - Postboks 252
9401 HARSTAD
BRØDRENE FJOGSTAD A.S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR. B-10-5 771


PLAN SOKKELETASJE
TYPE 25 95M²
TEKNISK ETAT
ARKIV NR. 923


PLAN SOKKELETASJE
TYPE 25 95M²
TEKNISK ETAT
ARKIV NR. 923



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN		DELEGERT SAK: 09/623	
Saksbeh:	Thomas Kirksæther	Saksnr:	2009/4436
Dato	18.12.2009	Arkiv:	52/219
Avgj. av:	Enhetsleder		

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - GARASJE - GNR 52 BNR 219 KANEBOGVEGEN 30 B

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak – frittstående dobbelgarasje på eiendommen gnr 52, bnr 219, Kanebogvegen 30 b.

Garasje har BRA (bruksareal) 44m² og ikke måleverdig areal på loft. Mønehøyde målt fra front er 5,7m. Det foreligger naboerklæring for plassering er 0,5m fra gnr 52, bnr 455. Minste avstand til gnr 52, bnr 175 er 4,0m.

Garasjeplassering ligger i dag over to eiendommer, bnr 219 og bnr 465. Bnr 465 skal sammenføyes med bnr 219 i henhold til reguleringsbestemmelsene. Skjema for sammenføyning av eiendommene er sendt til eier/tiltakshaver for underskrift.

Det vil være et krav for ferdigattest at eiendommene er sammenføyd.

Det foreligger ingen innvendinger fra naboer til tiltaket.

I henhold til delegeringsreglementets pkt 28.3. fattes følgende

V E D T A K :

Det vises til søknad mottatt 10.09.09, samt ettersendt dokumentasjon.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og reguleringsplan nr 289 godkjennes søknaden på følgende vilkår :

- Før det kan søkes om ferdigattest for garasje må bnr 465 være sammenføyd med gnr 52, bnr 219.

Dette vedtak kan påklages i hht plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningsloven.

Jan-Inge Lakså
enhetsleder

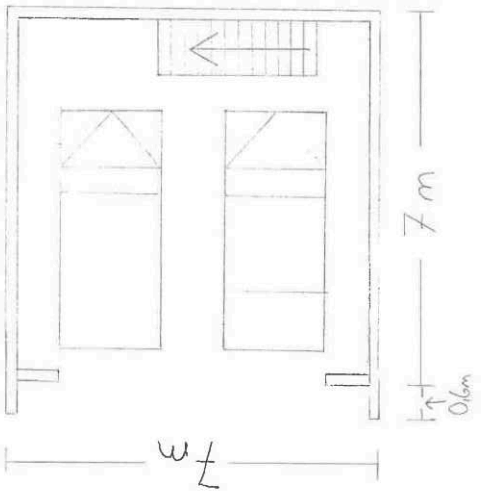
Utskrift til:

Stian Jørgensen Kanebogvegen 30 B 9411 HARSTAD

2 Etg

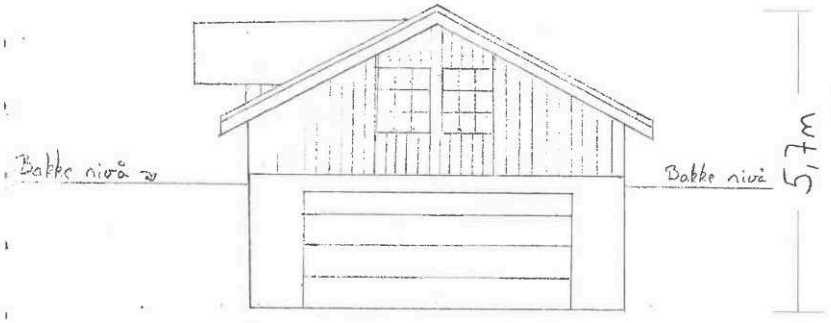


1 Etg

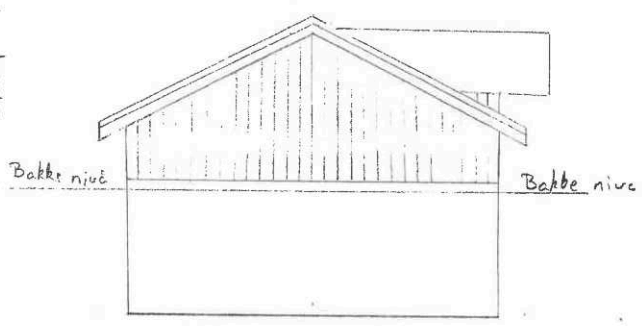


Målestokk: 1cm = 1m

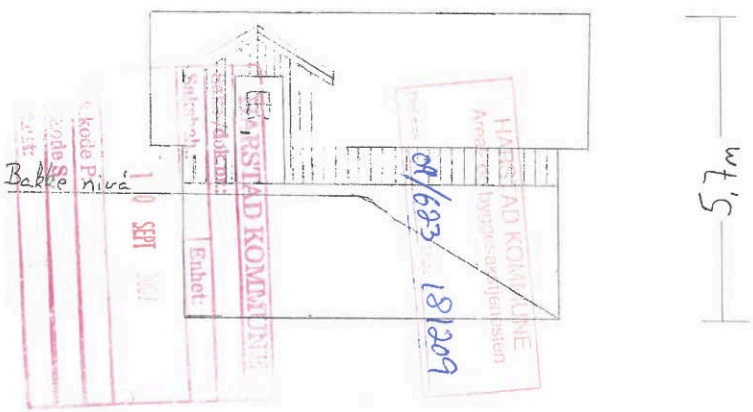
S



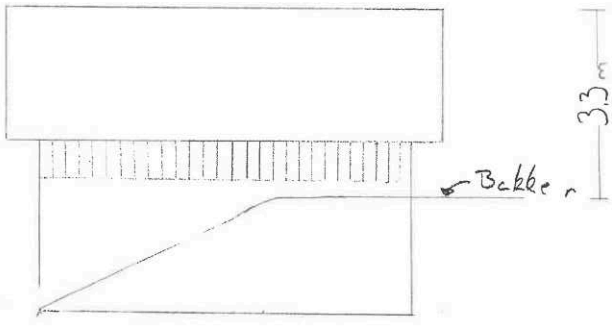
N

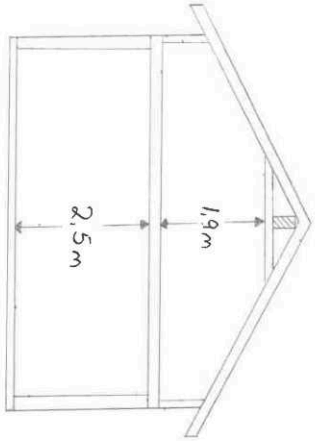


V



Ø





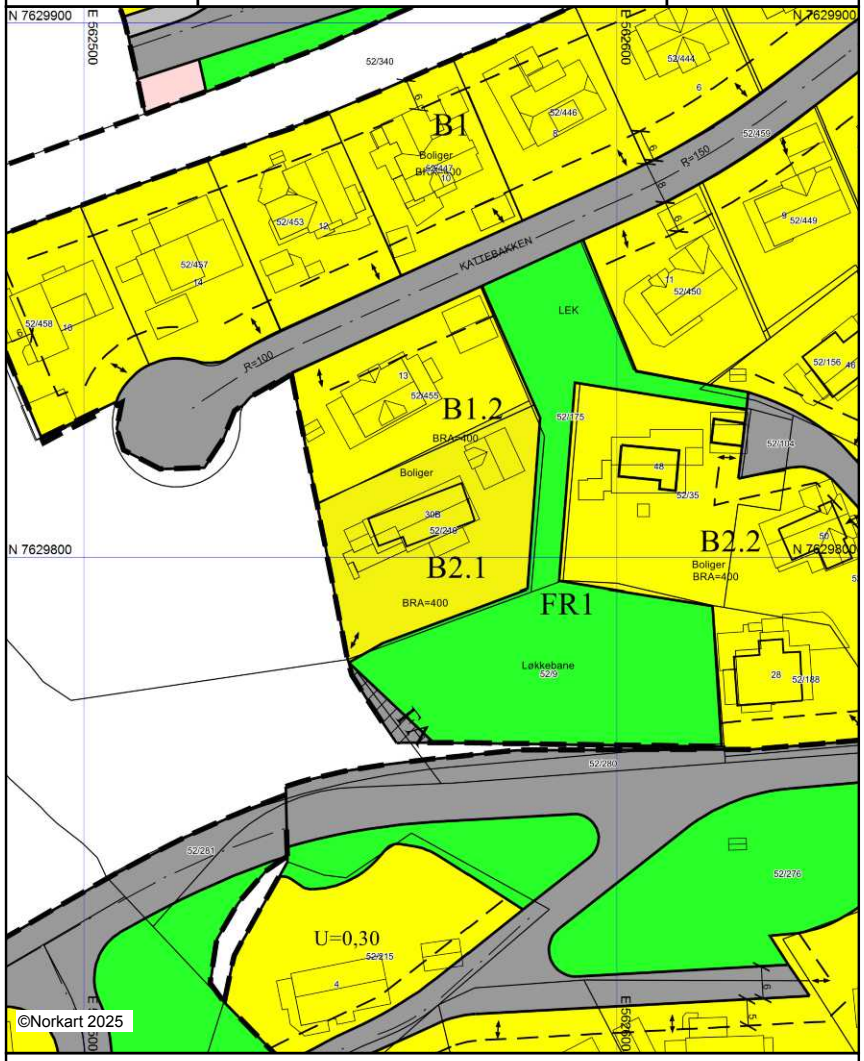
Målestokk: 1cm = 1m

Reguleringsplankart

Harstad kommune

Eiendom: 52/219
Adresse: Kanebogveien 30B
Utskriftsdato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

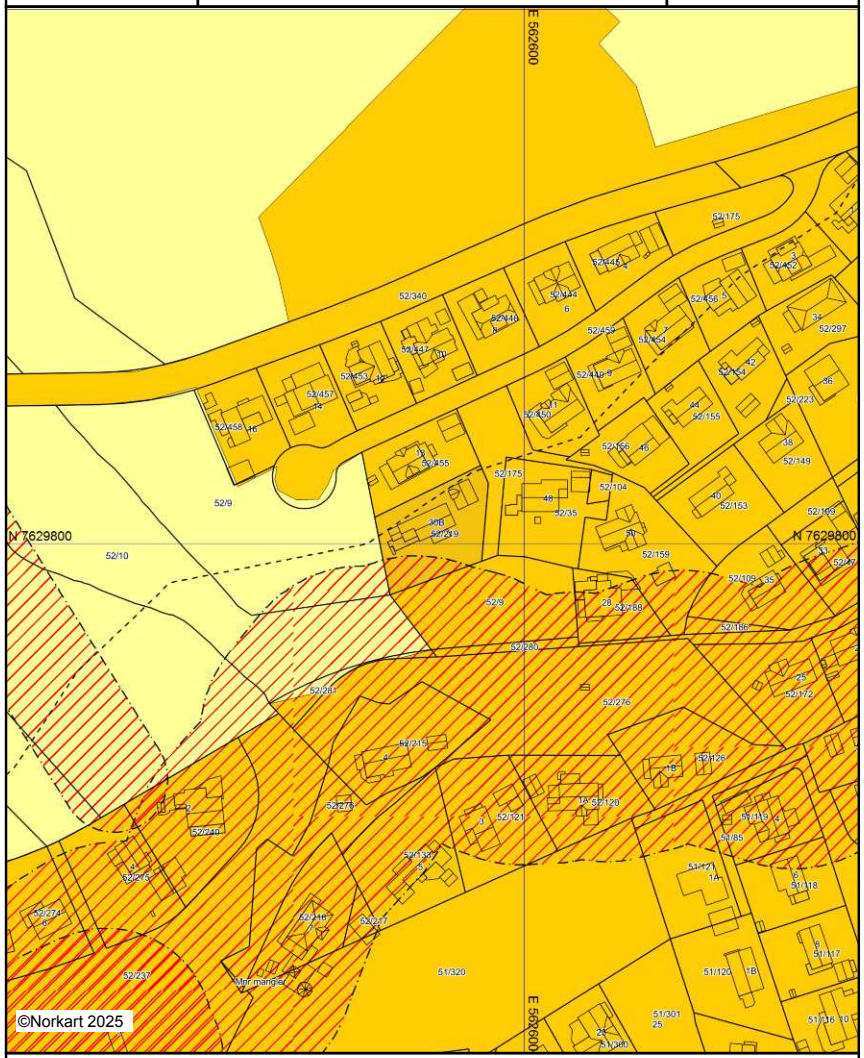
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/219
Adresse: Kanebogveien 30B
Utskriftsdato: 03.11.2025
Målestokk: 1:2000

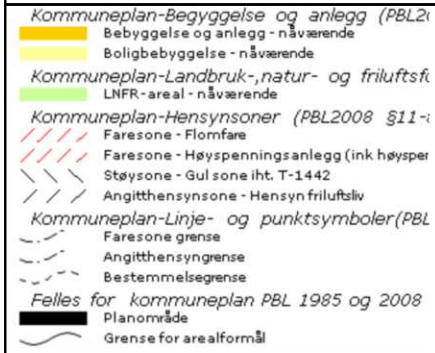
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 03.11.2025

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.**	52	**Bruksnr.**	219	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kanebogveien 30B, 9411 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** 264 m^2 **KPHensynsonenavn** 320-1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 304 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

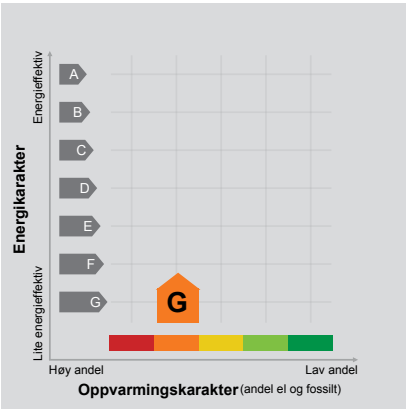
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	289
Navn	Reguleringsendring for Kanebogen vest, justering av Steinvegens trasé mv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.06.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6224/Bestemmelser%20PID%20289%2C%20vedtatt%2006.06.90.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 248 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1.2
	Delareal 55 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** FR1

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kanebogveien 30B
Postnummer	9411
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12488432
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-198292
Dato	09.12.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 med utleiedel
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	267
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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

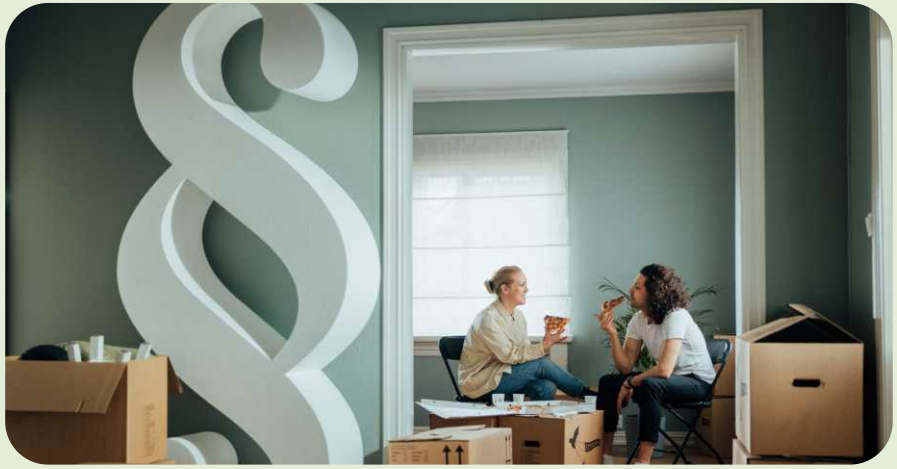
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250202 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Kanebogveien 30 B, 9411 Harstad.
Gnr. 52, Bnr. 219, 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: 3250202
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.12.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no