

Velkommen til

Stalheimveien 2, 9403 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stalheimveien 2
9403 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	800,-

BRA/BRA-i	120 / 120 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Etasje	2

Energimerke B

Velkommen til Stalheimveien 2! Her får du en moderne og arealeffektiv leilighet fra 2021 med en stor terrasse og sentral beliggenhet.

Se for deg en enkel hverdag i et rolig og etablert nabolag på Bergseng, perfekt for familier og etablerere. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager og flotte turområder, samtidig som dagligvarebutikken kun er en kort spasertur unna. Leiligheten byr på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning som flyter ut mot en stor terrasse - ideelt for å samle venner og familie. Dette er en bolig som kombinerer moderne komfort med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Høydepunkter:
- Nyere leilighet fra 2021 med gjennomgående god standard
- Stor terrasse på 36 m²
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat, flislagt bad med varmekabler
- Tre gode soverom
- Balansert ventilasjon for et sunt inneklima

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stalheimveien 2, 9403 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 76, Bnr. 34, Snr. 2, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 215 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 103 590,- 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 21 798,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan

være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 800,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Forsikring og regnskap.

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

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 120 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 120 m²
TBA: 36 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger 2 stk umerkede parkeringsplasser på fellesareal, i følge sameiets kontaktperson.

Selger disponerer i dag to parkeringsplasser på sameiets tomt. Denne bruken er basert på en muntlig avtale mellom seksjonseierne, og det foreligger verken tinglyst eller skriftlig avtale om parkeringsforholdet. Det anbefales at tildeling av parkering formaliseres i vedtektene eller formaliseres gjennom reseksjonering.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
1/6

Sameiets eiendom
Gnr. 76, Bnr. 34, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 265 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Sameiets fellestomt er på 1265 m² og er opparbeidet med asfalterte flater og grøntarealer, inkludert en lekeplass. Tomten disponeres

av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Seksjon 1 (1.etg) er eid av Sarkani Eiendom AS og det er noe trafikk til og fra av de ansatte og kunder i åpningstiden.

Byggeår
2021 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 120 m²: Entré/gang, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, teknisk rom og tre soverom.

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 med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Velkommen inn i en moderne og arealeffektiv leilighet fra 2021. Boligen er gjennomgående og har en praktisk planløsning som fordeler seg over ett plan. Her finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning som utgjør boligens sosiale sone, med direkte utgang til en stor terrasse på 36 m². Leiligheten inneholder videre tre soverom, et romslig bad og et separat teknisk rom. Overflatene i stue og kjøkken ble pusset opp i 2024, og boligen holder en gjennomgående god standard.

Entré/Gang:
Fra inngangsdøren kommer du inn i en langstrakt gang som fungerer som leilighetens bindeledd. Herfra er det tilgang til alle rom, noe som skaper en god og logisk flyt i boligen.

Stue og kjøkken:
Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning, et lyst og luftig rom med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har en modulbasert innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Alle hvitevarer er integrerte: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. En kjøkkenventilator med avsug til fri luft er plassert over platetoppen. Fra stuen er det utgang til terrassen via en skyvebalkongdør.

Terrasse:
Terrassen på 36 m² er en flott forlengelse av stuen. Uteplassen er oppført i treverk og gir gode muligheter for utemøbler og sosialt samvær.

Bad:
Badet er fra byggeåret 2021 og har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Innredningen består av en heldekkende servant med skuffer, speil med belysning, vegghengt toalett og et dusjhjørne. Rommet har balansert ventilasjon.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom av god størrelse, som gir fleksibilitet til å innrede etter behov, enten det er som hovedsoverom, barnerom eller kontor.

Teknisk rom:
Et praktisk rom med sluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og plassering av varmtvannsberederen fra OSO på ca. 200 liter, produsert i 2021.

Overflater:
Gulvoverflater: Laminat og flis.
Vegger: Slettsparklede og malte bygningsplater. Overflatene på vegger i stue og kjøkken ble pusset opp i 2024.
Himling: Malte takplater. Overflatene på himling i stue og kjøkken ble pusset opp i 2024.

Oppbevaring:
Leiligheten har oppbevaringsplass i form av skap- og skuffeseksjoner på kjøkkenet. Det er også et teknisk rom med plass til vaskemaskin. El-fordelingsskapet er plassert i bod.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er målt tilfredsstillende fallforhold i dusjsone (bruksvann). Gulv utenfor dusjsone fremstår i hovedsak flatt. Ved dør er det ikke etablert oppkant/terskel som kan hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut av våtrommet. I henhold til kravene som gjelder for våtrom (TEK17) skal lekkasjevann kunne ledes til sluk fra hele rommet. Når gulv utenfor dusjsone ikke har tilstrekkelig fall (1:100), forutsettes normalt oppkant/terskel ved dør (min. 15 mm). Dette er ikke etablert, og det er derfor risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje/søl. Det anbefales å etablere nødvendig oppkant/terskel ved dør og/eller sikre fallforhold slik at lekkasjevann ledes til sluk.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Fug i dusjen ble fornyet som garantiarbeid i 2024.

Pkt. 4: Snøsmelting førte til isdannelse. Etterisolert topp av brannvegg mellom leilighetene. Problemet med ising er borte. Yttertak ble åpnet for å isolere avglemt felt. Utført som garantiarbeid i 2022.

Pkt. 9: Straks etter leiligheten var ferdigstilt ble det registrert mus i bygget (2022). Oppdaget et skjeggkre ved en anledning. Kom med levering av innbo. Anticimex la ut feller og fulgte opp. Ingenting oppdaget i noen av fellene i ettertid (2025).

Pkt. 13: Beskrivelse fra forrige eier: Brukerinnstillingene på ventilasjonsanlegget har vært feil innstilt. Dette førte til forekomst av heksesot. Ble gjennomført kjemisk rensing og nedvask av leilighet. Oppussing av alle flater i stue og kjøkken. Grunning og maling av vegger og himling. Utført av faglært i 2024.

Pkt. 17: Ettermontert lovpålagt brannvarsler, utført som garantiarbeid i 2024.

Pkt. 25: Det foreligger rapporter etter tidligere salg.

Pkt. 30: Oppgradering av vann og avløp. Harstadpakken. Utført i 2025. Brannsikring av himling under veranda som garantiarbeid i 2024. Branntetting av rørgjennomføring i kjøkkenbenk som garantiarbeid i 2024.

Pkt. 33: Fra forrige eier: På grunnlag av overnevnte reklamasjoner kjøpte opprinnelig eier (Apro Norge AS) leiligheten tilbake etter rettslig vurdering fra tidligere eier.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.02.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter. Leilighetens byggeår er 2021. Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskille er bjelkelag av tre.

Tak:
Takflater er tekket med Mestertekk som er et ett-lags asfaltbasert takbelegg beregnet til skrå og flate tak. Produktet festes mekanisk og sveises/varmes i omlegg. Taket er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Det er ikke etablert luftet kaldt loft; lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet sjikt over undertaket (luftet takflate). Takrenner, beslag og luftelyre med lakkert/plastbelagt metall.

Vinduer:
Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Dører:
Dører består av 1 stk. malt ytterdør med sidefelt med glass og 1 stk. malt skyvebalkongdør. Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.

Trapper/adkomst:
Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre med trinn av varmforzinket strekkmetall.

Balkong/terrasse:
Balkong på 36 m² er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og horisontale lekter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet. Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2021. Berederen er plassert i teknisk rom og har avrenningsmulighet til sluk.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. På badet er det etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft. Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

Tekniske detaljer:
Gulv på bad er belagt med fliser og varmekabler.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov. Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Beliggenhet
Velkommen til Stalheimveien 2, en adresse som plasserer deg i hjertet av det familievennlige og rolige boligområdet Bergseng.

Leiligheten ligger sentralt til med nye Nordsida skole kun ca 15 minutters gange unna og da blir morgenleveringen en kort og trygg spasertur. Flere barnehager ligger også i gangavstand fra boligen. Den daglige logistikken forenkles ytterligere med Joker Bergseng,

som har søndagsåpent, bare en fem minutters spasertur unna.

Fritiden byr på et mangfold av muligheter rett utenfor døren. Området har umiddelbar nærhet til skog og mark, perfekt for turer til fots eller på ski. Turstier som "Stien langs sjøen" og populære Folkeparken er lett tilgjengelige for rekreasjon året rundt. For de treningsglade ligger idrettsanlegg som Harstad Stadion i nærheten, og det er kun en kort kjøretur til treningssenteret ved Grottebadet.

Kollektivtilbudet er svært godt, med busstoppet "Stalheimveien sør" praktisk talt rett utenfor døren, noe som sikrer en effektiv forbindelse til Harstad sentrum og resten av byen. For lengre reiser er det en 45-minutters kjøretur til Harstad/Narvik lufthavn, Evenes. Her bor du med en perfekt balanse mellom et rolig og naturnært bomiljø og enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv bebodd eiendommen siden mai 2025. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for "Påbygg 2. etg. med 3 leiligheter" datert 04.06.2021. Tillatelsen gjelder for hele bygget. I følge tillatelsen må ferdigattest begjæres når følgende arbeid er utført: Fradeling av eiendommen(e) i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er ikke angitt frist for ferdigstillelse.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til kombinert formål bolig/kontor (feltnavn BKB) med et areal på 605 m² i henhold til detaljregulering for Stalheimveien 2 (plan-ID 621), vedtatt 12.10.2017. Videre er delarealer regulert til parkeringsplasser (312 m², feltnavn f_SPP), fortau (58 m², feltnavn o_SF1) og lekeplass (18 m², feltnavn BLK).

Eiendommen omfattes også av flere andre reguleringsplaner for mindre deler av arealet:
- Eldre reguleringsplan TOFTA / BERGSENG (plan-ID 210), vedtatt 26.04.1979, hvor 2 m² er regulert til boliger.
- Detaljregulering for nye Bergseng skole (plan-ID 814), vedtatt 28.09.2023, hvor 140 m² er regulert til fortau (feltnavn o_FO16) og 119 m² til kjøreveg (feltnavn o_KV11).
- Reguleringsplan for busstopp Bergseng (plan-ID 770), vedtatt 11.06.2020, hvor 11 m² er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (feltnavn o_SVT2) og 1 m² til gang-/sykkelveg (feltnavn o_SGS1).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I planen er 1266 m² av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA6).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner for veistøy, fastsatt i kommuneplanen:
- Rød støysone (KPStøy 210-1, iht. T-1442) berører et delareal på 34 m². I rød sone skal det som hovedregel ikke tillates oppføring av ny støyfølsom bebyggelse.
- Gul støysone (KPStøy 220-1, iht. T-1442) berører et delareal på 979 m². I gul sone kan det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse dersom avbøtende tiltak kan dokumentere tilfredsstillende støyforhold.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 861 250,- for 2025
Sekundærverdi kr 3 445 000,-.

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
Lord John Mc Murray Kane

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 405422
Dato: 09.04.2021
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2656
Dato: 08.11.1950
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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 samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 04-02-2026.

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 04.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.02.2026
Bygningstegninger, datert 28.03.2018
Midlertidig brukstillatelse, datert 04.06.2021
Vedtekter datert 01.03.2021
Seksjonering, datert 09.04.2021
Matrikkelrapport, datert 23.01.2026
Grunnkart, datert 23.01.2026
Kommuneplan, datert 23.01.2026
Reguleringsplan, datert 23.01.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2017
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Eika 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
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

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


Lovely day for a
Irn-Bru


Lovely day for a
Irn-Bru


Lovely day for a
Irn-Bru


Lovely day for a
Irn-Bru



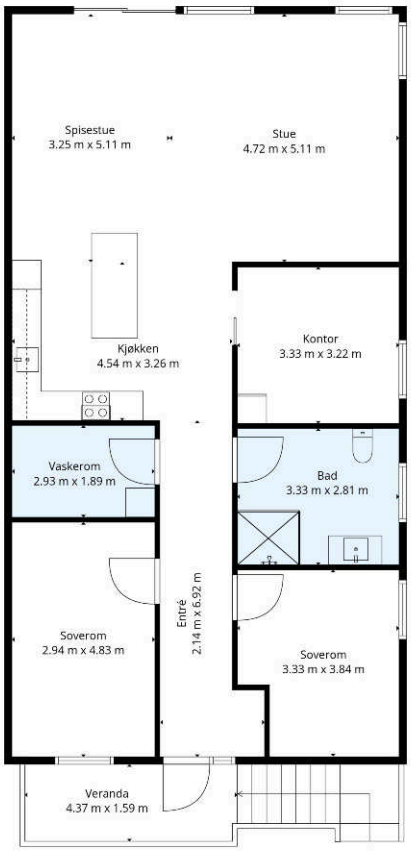








Plantegning



BRA: 122 m2
1. etasje: 122 m2
S-ROM: VERANDA: 11 m2, VEGGER: 7 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 76, bnr. 34, snr. 2

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1281 **Referansenummer:** EQ6907

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, koblingspunkter samt kondens- og varmeisolasjon fremstår korrekt utført uten registrerte avvik. Stoppekran er plassert i vannfordelingsskap. Innvendige avløpsrør er i plast (PVC/PP) fra byggeår, og det ble ikke registrert avvik på synlige deler ved befaring. Funksjonstest indikerer normal avløpskapasitet, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet. Tilkomst for staking og spyling vurderes som tilfredsstillende via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, men aggregat og kanalnett er ikke funksjonstestet. Det foreligger ikke dokumentasjon på service- eller filterbytter, og tilstandsgrad er derfor satt med bakgrunn i alder og manglende vedlikeholdsopplysninger. Det kan være behov for kontroll, rensing og/eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende drift og luftmengder.

Varmtvannsbereder (OSO Hotwater) ca. 200 liter fra 2021 er plassert i teknisk rom med avrenningsmulighet til sluk. Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom. Rommet er ikke definert som våtrom på tegninger og er heller ikke vurdert som våtrom i rapporten, selv om det har sluk i gulv.

El-fordelingsskap er plassert i bod med automatsikringer (14 kurser) og hovedsikring 50 A. Det foreligger ikke faglig vurdering av elanlegget i befaringen, og vurdering av registrert elektroinstallatør anbefales ved behov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Takflater er tekket med Mestertekk som er et ett-lags asfaltbasert takbelegg beregnet til skrå og flate tak. Produktet festes mekanisk og sveises/varmes i omlegg.

Siden taket var dekket av snø er det kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og luftelyre med lakkert/plastbelagt metall.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig. Take er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Det er ikke etablert luftet kaldt loft; lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet sjikt over undertaket (luftet takflate).
Takgjennomføringer er kontrollert fra innvendig side med hensyn til fuktskjolder og lysinntrengning, uten at dette ble registrert ved befaring.
Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.
Dører består av:
1 stk. malt ytterdør, sidefelt med glass.
1 stk. malt skyvebalkongdører
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og horisontale lekter.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.
Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre med trinn av varmforzinket strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater på vegger og himling i stue og kjøkken er pusset opp i 2024.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.
Dørene fremstår som solide og godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.
Gulv belagt med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørnet.
Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.
Innredning med heldekkende servant, skuffer og speil m/belysning.
Vegghengt wc og dusjhjørne.
Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft, og ventilasjonen vurderes å fungere normalt uten registrerte avvik.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Kjøkkenventilator over olatetopp, med avsug til fri luft.

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik. Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen, og anleggets tekniske tilstand er derfor ikke vurdert utover visuell observasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på service- eller filterbytteintervaller.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og manglende opplysninger om vedlikehold. Anlegget kan ha behov for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2021. Berederen er plassert i teknisk rom og har avrenningsmulighet til sluk.
Det er etablert opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.
Rommet er ikke beskrevet som et våtrom på tegninger, og heller ikke vurdert som dette i rapporten.
Det tekniske rommet har sluk i gulv.
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

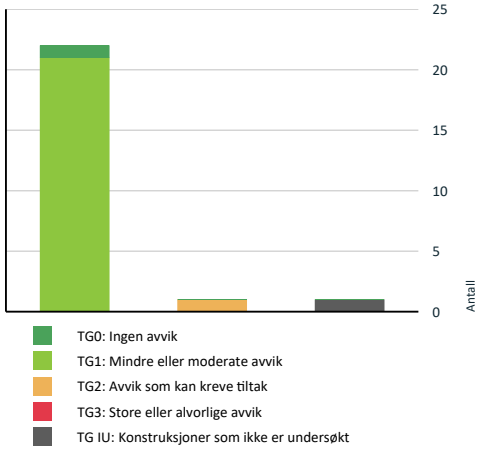
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister er 1945. Leilighetens byggeår er 2021.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med Mestertekk som er et ett-lags asfaltbasert takbelegg beregnet til skrå og flate tak. Produktet festes mekanisk og sveises/varmes i omlegg.

Siden taket var dekket av snø er det kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og luftelyre med lakkert/plastbelagt metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig. Taket er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Det er ikke etablert luftet kaldt loft; lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet sjikt over undertaket (luftet takflate).
Takgjennomføringer er kontrollert fra innvendig side med hensyn til fuktskjolder og lysinntrengning, uten at dette ble registrert ved befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.





TG 1 Dører

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Dører består av:
1 stk. malt ytterdør, sidefelt med glass.
1 stk. malt skyvebalkongdører
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og horisontale lekter.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre med trinn av varmforzinket strekkmetall.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater på vegger og himling i stue og kjøkken er pusset opp i 2024.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte, glatte og hvite, med et rent og moderne uttrykk.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.
Dørene fremstår som solide og godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv belagt med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.



ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt tilfredsstillende fallforhold i dusjsone (bruksvann). Gulv utenfor dusjsone fremstår i hovedsak flatt. Ved dør er det ikke etablert oppkant/terskel som kan hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut av våtrommet.
I henhold til kravene som gjelder for våtrom (TEK17) skal lekkasjevann kunne ledes til sluk fra hele rommet. Når gulv utenfor dusjsone ikke har tilstrekkelig fall (1:100), forutsettes normalt oppkant/terskel ved dør (min. 15 mm). Dette er ikke etablert, og det er derfor risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje/søl.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere nødvendig oppkant/terskel ved dør og/eller sikre fallforhold slik at lekkasjevann ledes til sluk.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med heldekkende servant, skuffer og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjhjørne.

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert tilfredsstillende luftespalter for tilluft, og ventilasjonen vurderes å fungere normalt uten registrerte avvik.



ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over olatetopp, med avsug til fri luft.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeår. Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon fremstår som riktig utført og uten registrerte avvik. Stoppekran er lokalisert i vannfordelingsskapet.



Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet og kanalnettet er ikke funksjonstestet ved befaringen, og anleggets tekniske tilstand er derfor ikke vurdert utover visuell observasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på service- eller filterbytteintervaller.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og manglende opplysninger om vedlikehold. Anlegget kan ha behov for kontroll, rensing eller service av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftmengder og drift.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2021. Berederen er plassert i teknisk rom og har avrenningsmulighet til sluk.



Andre installasjoner

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.
Rommet er ikke beskrevet som et våtrom på tegninger, og heller ikke vurdert som dette i rapporten.
Det tekniske rommet har sluk i gulv.

Elektrisk anlegg

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

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

EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad, Teknisk rom, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 4 500 000

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	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering
Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stalheimveien 2 ,9403 HARSTAD 107 m²	2021	2 sov	07-09-2022	3 590 000	**3 550 000**		3 550 000	**33 178**
2	Bergslia 8A ,9403 HARSTAD 79 m²	1958	3 sov	19-05-2025	1 695 000	**1 695 000**	851 732	2 546 732	**32 237**
3	Stalheimveien 2 ,9403 HARSTAD 116 m²	2021	3 sov	12-04-2025	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**32 231**
4	Stalheimveien 2 ,9403 HARSTAD 116 m²	2021	3 sov	02-11-2021	3 690 000	**3 600 000**		3 600 000	**29 752**
5	Kilhusveien 2 ,9403 HARSTAD 89 m²	1961	2 sov	05-01-2023	2 650 000	**2 610 000**		2 610 000	**29 326**
6	Kilhusveien 5A ,9403 HARSTAD 105 m²	1969	3 sov	27-09-2021	2 600 000	**2 600 000**	227 807	2 827 807	**26 931**

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

Vann og avløp	Kr.	15 557
Renovasjon	Kr.	6 218
Eiendomsskatt	Kr.	9 259
Grunnleie, som består av forsikringspremie. I henhold til vedtektene.	Kr.	6 360
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 750 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

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

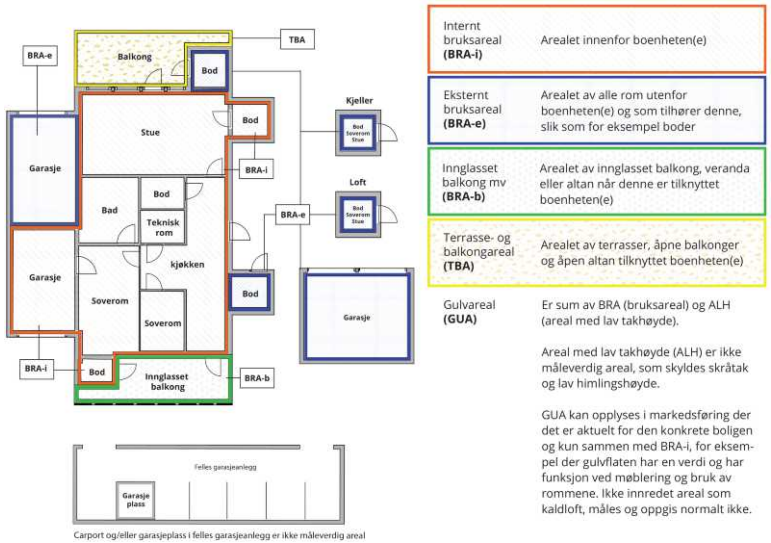
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	120			120	36
SUM	**120**				**36**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad, teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Lord John Mc Murray Kane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	76	34		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stalheimveien 2

Hjemmelshaver
Kane Lord John Mc Murray

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Harstad kommune, i et etablert boligområde i Stalheimveien i bydelen Bergseng i Harstad. Adressen ligger i et boligområde med variert bebyggelse bestående av andre eneboliger, rekkehusbebyggelse og borettslag, og området fremstår som rolig med normal trafikk og nærhet til grøntområder. Området har god tilgjengelighet til lokale servicetilbud, med kort avstand til offentlig transport og bussholdeplasser, samt gangavstand til nærmeste knutepunkt for kollektivtrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.
I kommuneplanen ligger eiendommen delvis innenfor rød hensynsone for støy fra hovedvei.

Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument og seksjonering er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere:
- Bestemmelser om vei

Stalheimveien 2 , 9403 HARSTAD
Gnr 76 - Bnr 34
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.01.2026		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Eier			Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter			Innhentet		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei
Statens Kartverk			Innhentet		Nei
Teknisk etat			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 16.02.2026
Kane, Lord John Mc Murray

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

Lord John Mc Murray Kane

Boligen

Stalheimveien 2
9403 Harstad

5503-76/34/0/2

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: IB maler Proff AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fug i dusj ble fornyet.
   (Garantiarbeid)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Snøsmelting førte til isdannelse. Etterissolert topp av brannvegg mellom leilighetene. Problemet med ising er borte.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: GM Entreprenør Harstad AS
   Beskrivelse av arbeidet: Yttertak ble åpnet for å isolere avglemt felt.
   (garantiarbeid)

5. 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

2022: Straks etter leiligheten var ferdigstilt ble det registrert mus i bygget.

2025: Oppdaget 1 stk skjeggkre ven en anledning. Kom med levering av innbo (mye papp). Anticimex la ut feller, og fulgte opp. Ingenting oppdaget på noen av fellene i ettertid.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rentokil skadedyrkontroll
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting og overvåking i ettertid. (garantiarbeid). Det er ikke registrert noe etter utbedring.

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: 1: Accept Servicepartner AS - 2: IM Maler Proff AS
   Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse fra forrige eier: Brukerinnstillingene på ventilasjonsanlegget har vært feil innstilt. dette førte til forekomst av heksesot. Ble gjennomført kjemisk rensing av og nedvask av leilighet. Oppussing av alle flater i stue og kjøkken. Grunning og maling av vegger og himling.

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Funker Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ettermontert lovpålagt brannvarsler.
   (Garantiarbeid)

Eiendommen og omgivelsene

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

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

22. 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**

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

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

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

• **Ja**

Det foreligger rapporter etter tidligere salg.

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Harstad Kommune
   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vann og avløp.
   Harstadpakken
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: GM Entreprenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Brannsikring av himling under veranda
   (Garantiarbeid)
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Sikkerhet Service AS
   Beskrivelse av arbeidet: Branntetting av rørgjennomføring i kjøkkenbenk.
   (Garantiarbeid)

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

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Fra forrige eier: På grunnlag av overnevnte reklamasjoner kjøpte opprinnelig eier (Apro Norge AS) leiligheten tilbake etter rettslig vurdering fra tidligere eier.

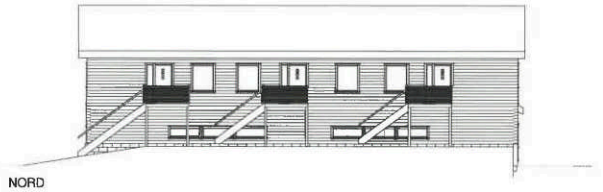
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.

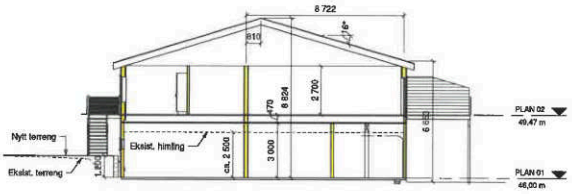
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



NORD



SØR

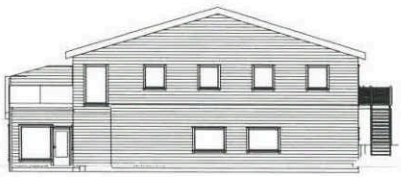


Snitt A-A

Tegningsnummer	Revisjon
A-103	F01



VEST

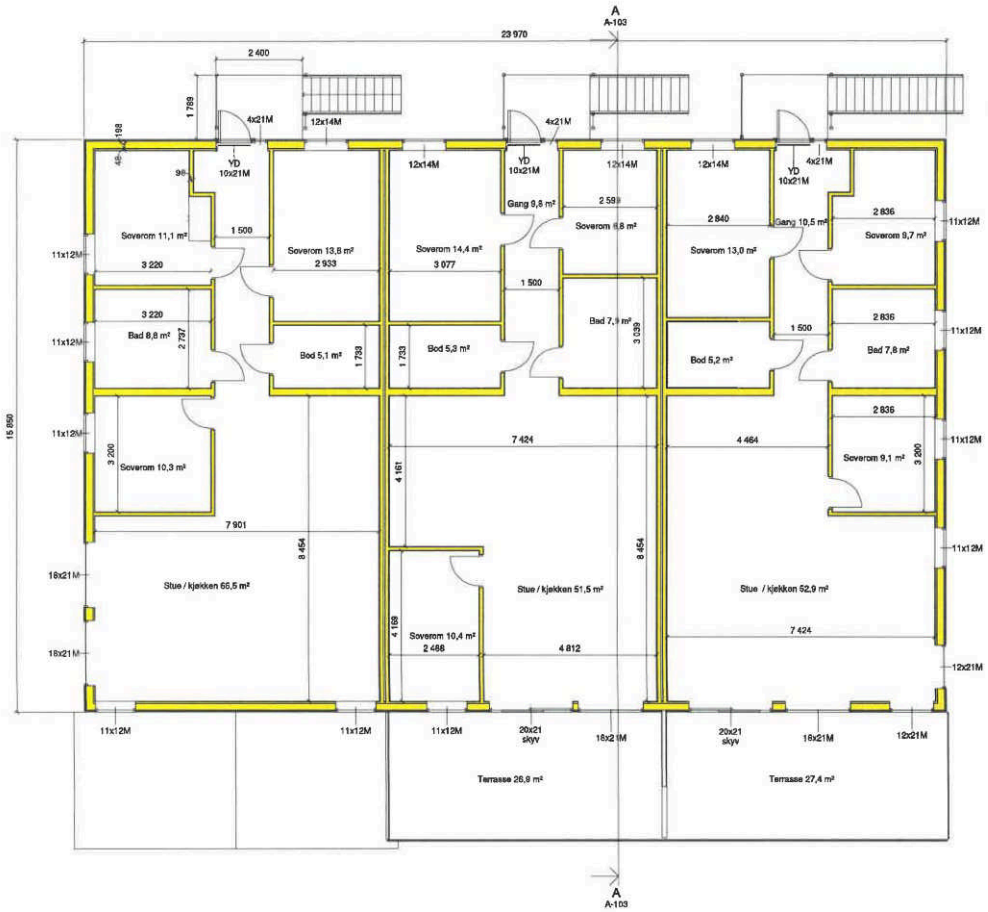


ØST

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagansvarlig	Godkjent
F01	28.03.2018	For byggesøknad	HaGjo		

Apro Norge AS	Målestokk (grafisk A1) 1:200
Stalheimveien 2 Fasader og snitt	
Oppdragsnummer: -	Tegningsnummer: A-103 / Revisjon: F01

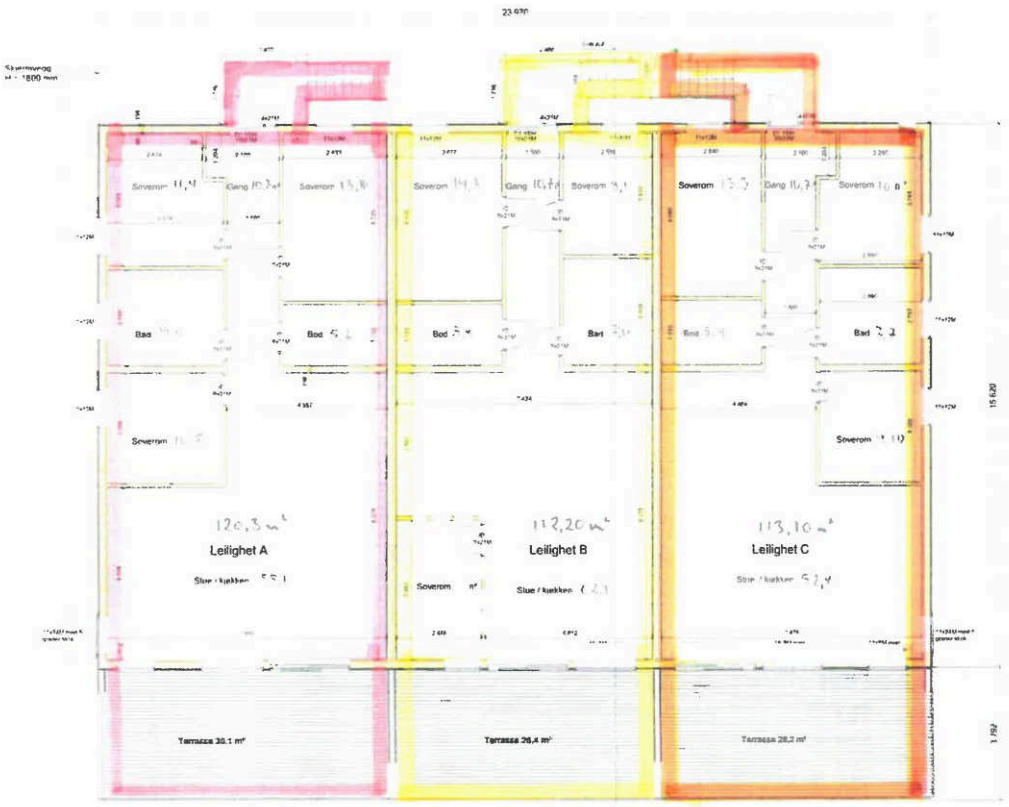
40



Tegningsnummer	Revisjon
A-102	F01

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagansvarlig	Godkjent
F01	28.03.2018	For byggesøknad	HaGjo		

Apro Norge AS	Målestokk (grafisk A1) 1:100
Stalheimveien 2 Plan 2.etg.	
Oppdragsnummer: -	Tegningsnummer: A-102 / Revisjon: F01



SEKSJON 02 (2A)
2. ETG.

SEKSJON 03 (2B)
2. ETG.

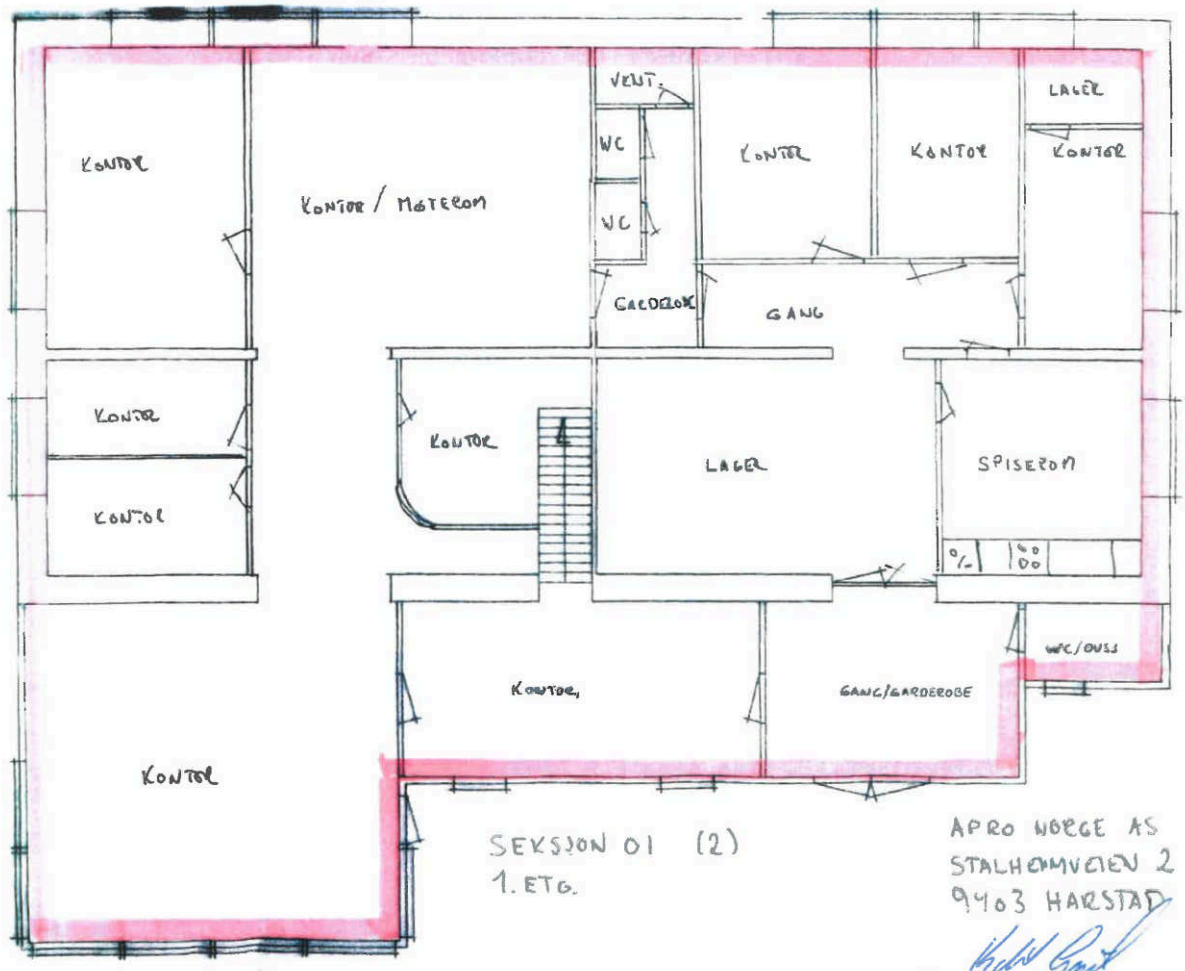
SEKSJON 04 (2C)
2. ETG.

A-102 F04

Apro Norge AS 1:100
Stalheimveien 2
Plan 2.etg.

A-102 F04

41



SEKSJON 01 (2)
1. ETG.

APRO NORGE AS
STALHEIMVEIEN 2
9403 HARSTAD

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, § 21-10)

Eiendom/byggested:	**Gnr/Bnr:**	**Fnr:**	**Snr:**
Stalheimveien 2	76/34		

Tiltakshaver:	**Ansvarlig søker:**
Kjetil Gjøsund Apro Norge AS Stalheimveien 2 9403 Harstad	GM Entreprenør Harstad AS Kilhusveien 2 9403 Harstad

Tillatelsen gjelder:	**Hele bygget.**	**Følgende del av bygget:**
Det gis, i medhold av pbl. § 21-10, midlertidig brukstillatelse for:	X	

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Påbygg 2.etg. med 3 leiligheter.
Saksnummer:	2018/4145
Dato vedtak:	16.12.2019
Delegert sak:	19/828

Merknader:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:	Må fullføres innen:
- Fradeling av eiendommen(e) i tråd med gjeldende reguleringsplan. - - - - - -	

Saksbehandler: Thomas Kirksæther

Sted:	**Dato:**	
Harstad	04.06.2021	Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

STALHEIMVEIEN 2

GNR 76 BNR 34 HARSTAD KOMMUNE

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Stalheimveien 2:

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

a) Sameiets navn er Stalheimveien 2 og omfatter alle seksjoner på gnr. 76, bnr. 34 i Harstad kommune.

b) Sameiet består av 4 seksjoner med følgende eierandeler:

- Seksjon 1 – 2	3/6	Næringsseksjon
- Seksjon 2 – 2 A	1/6	Boligseksjon
- Seksjon 3 – 2 B	1/6	Boligseksjon
- Seksjon 4 – 2 C	1/6	Boligseksjon

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Hver seksjon har enerett til å bruke hver sin bestemte del av fellesarealet i henhold til vedlagte situasjonskart. Hver seksjon plikter å vedlikeholde sin del av arealet den har enerett på. Sameierne er ansvarlig for utgiftene som hører til den delen av arealet de har enerett på.

e) Endring av etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

f) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal og tilleggsareal med midlertidig enerett er fellesareal.

2) Årsmøte og sameiestyre

a) Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

b) Seksjon 1 har 3 stemmer på årsmøtet.

Seksjon 2 har 1 stemme på årsmøtet.

Seksjon 3 har 1 stemme på årsmøtet.

Seksjon 4 har 1 stemme på årsmøtet.

c) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og et styremedlem. Sammen har disse to signaturrett.

d) Sameiets myndighet og oppgaver:

- Årsmøtet er sameiets øverste organ.

- Årsmøtet skal tre sammen dersom en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for felles utgiftene, og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

- Styreleder velges av årsmøtet.

e) Styreleders myndighet og oppgaver:

- Styreleder er ansvarlig for innkalling til årsmøte.

- Styreleder er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for årsmøtet.

- Styreleder skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av årsmøtet, og sørger for innkreving av disse.

- Styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

f) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

- Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, innvendig og utvendig, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

- Felles adkomstvei, gårdsplass og søppelstativ er felles ansvar å vedlikeholde.

- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

g) Om tvistemål i sameiet: Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

Harstad, 01.03.2021

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/405422/200
Uthentet 2025-03-06 09:35

Løpenummer for forretning: 613257868
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972417971	HARSTAD KOMMUNE / HÅRSTTÁID SUOHKAN	Postmottak, 9479 HARSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994433563	APRO NORGE AS		Postboks 5467, 9496 HARSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5402	76	34

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5402	76	34	0	1	3 / 6	Næringsseksjon	Nei	Nei
5402	76	34	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
5402	76	34	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
5402	76	34	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 405422 Tinglyst: 09.04.2021
STATENS KARTVERK

18.03.2021 14.12

MOTTATT
Harstad kommune
10 MARS 2021
21/1888

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Harstad	c/o Postmottak Boks 1000, 9479 Harstad	Tommy Jenssen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kjetil Gjøsund	03026327376	kjetil@apronorge.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 5467	9496	Harstad	90207679

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5402	Harstad	76	34	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
994 433 563	Apro Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
Harstad 08.03.2021	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjoneier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjoneiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Harstad 08.03.2021	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Harstad 08.03.2021	Kjetil Gjøsund	Kjetil Gjøsund
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3402	Harstad	76	34	–

Dato	Underskrift	Stempel
18.03.21	Jan-Inge Lakså	Harstad Kommune Areal- og Byggesakstjenesten 9479 Harstad

Dato	Innsenderens underskrift
08.03.2021	Kjetil Gjøsund

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

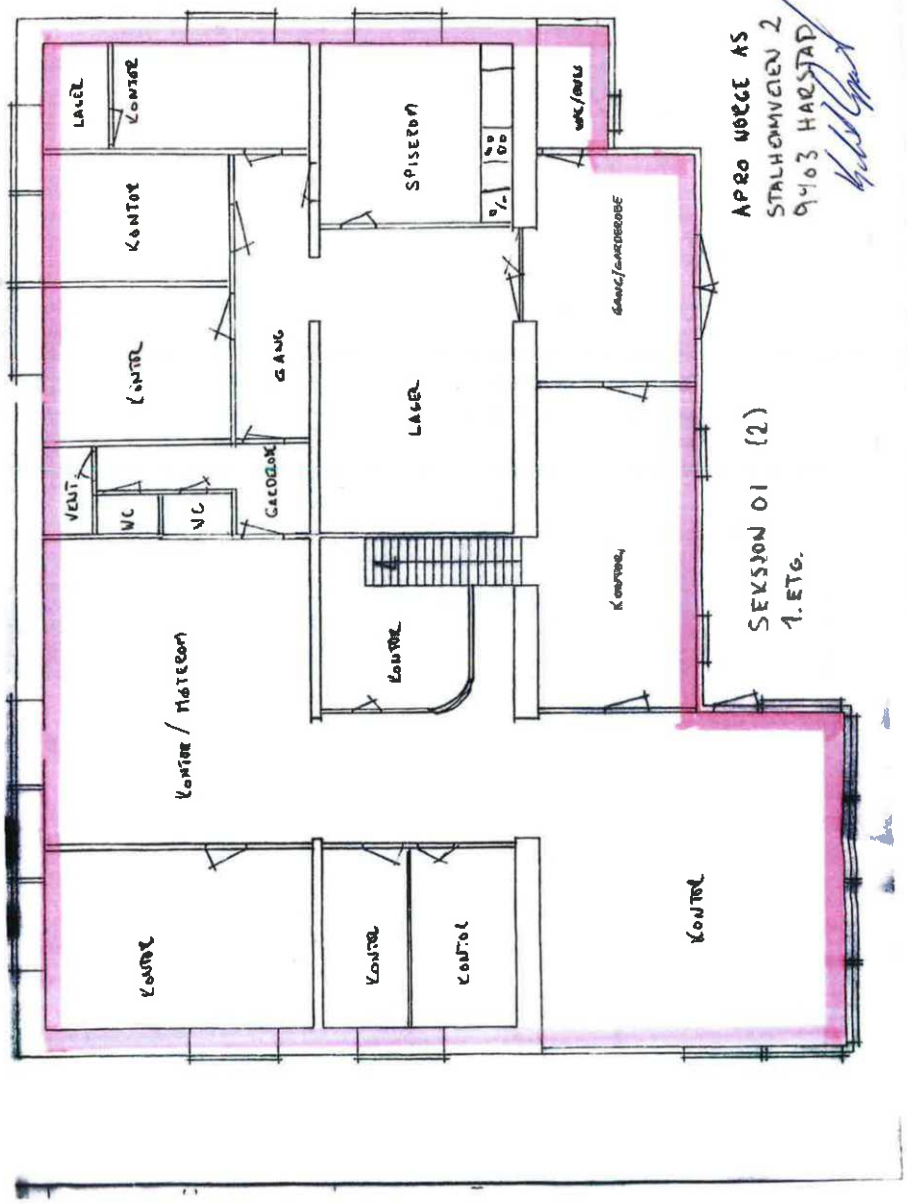
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

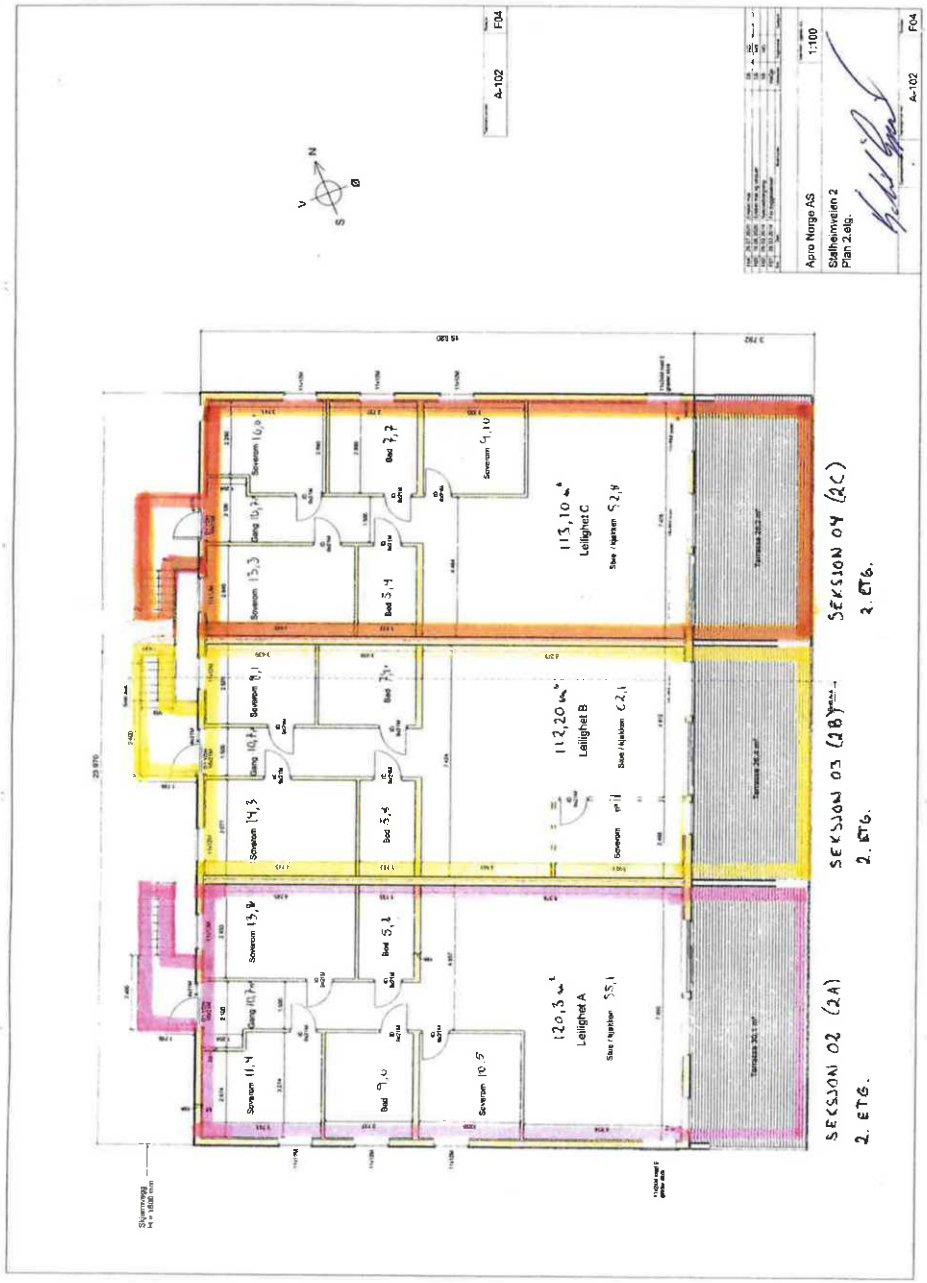
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

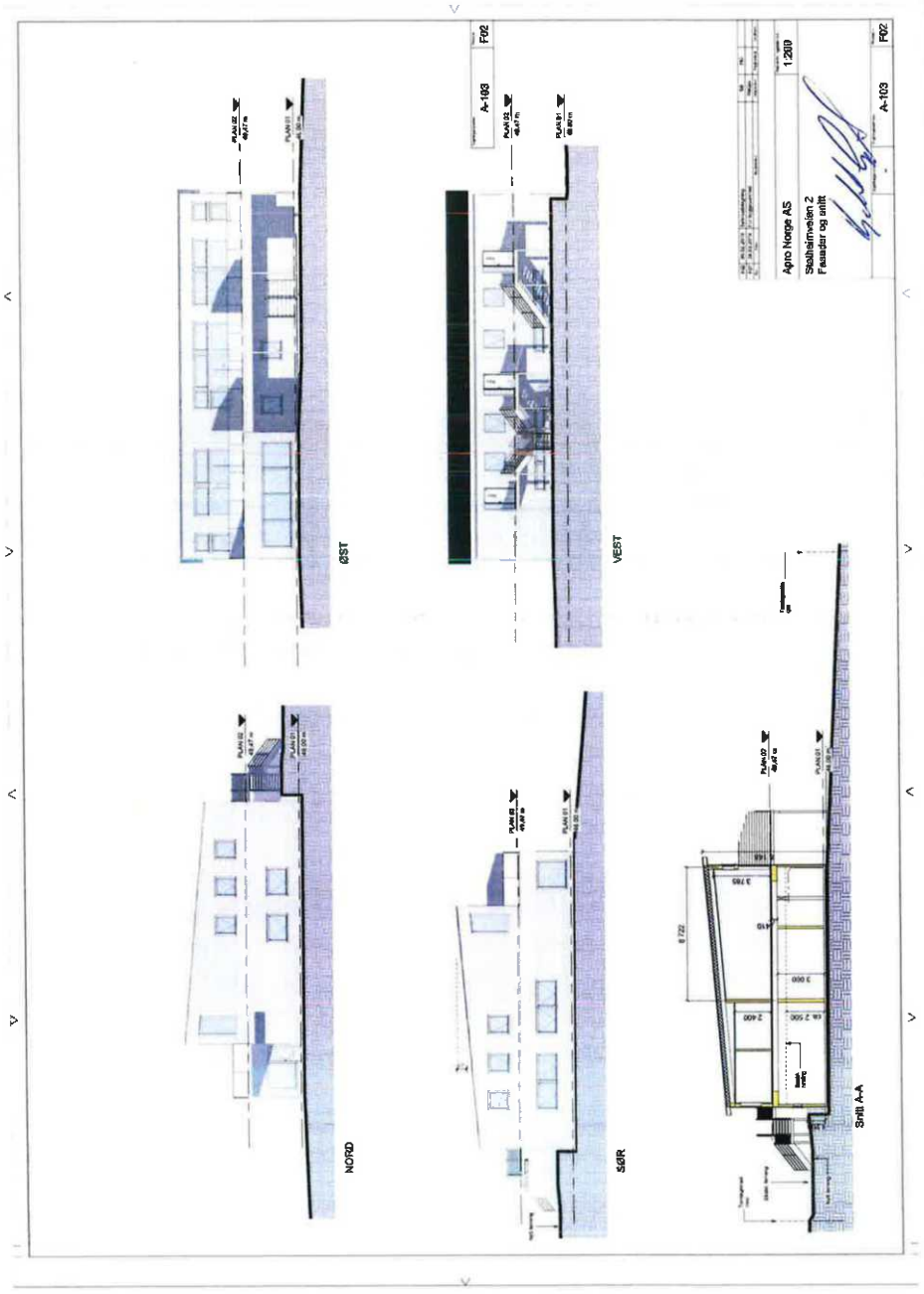
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

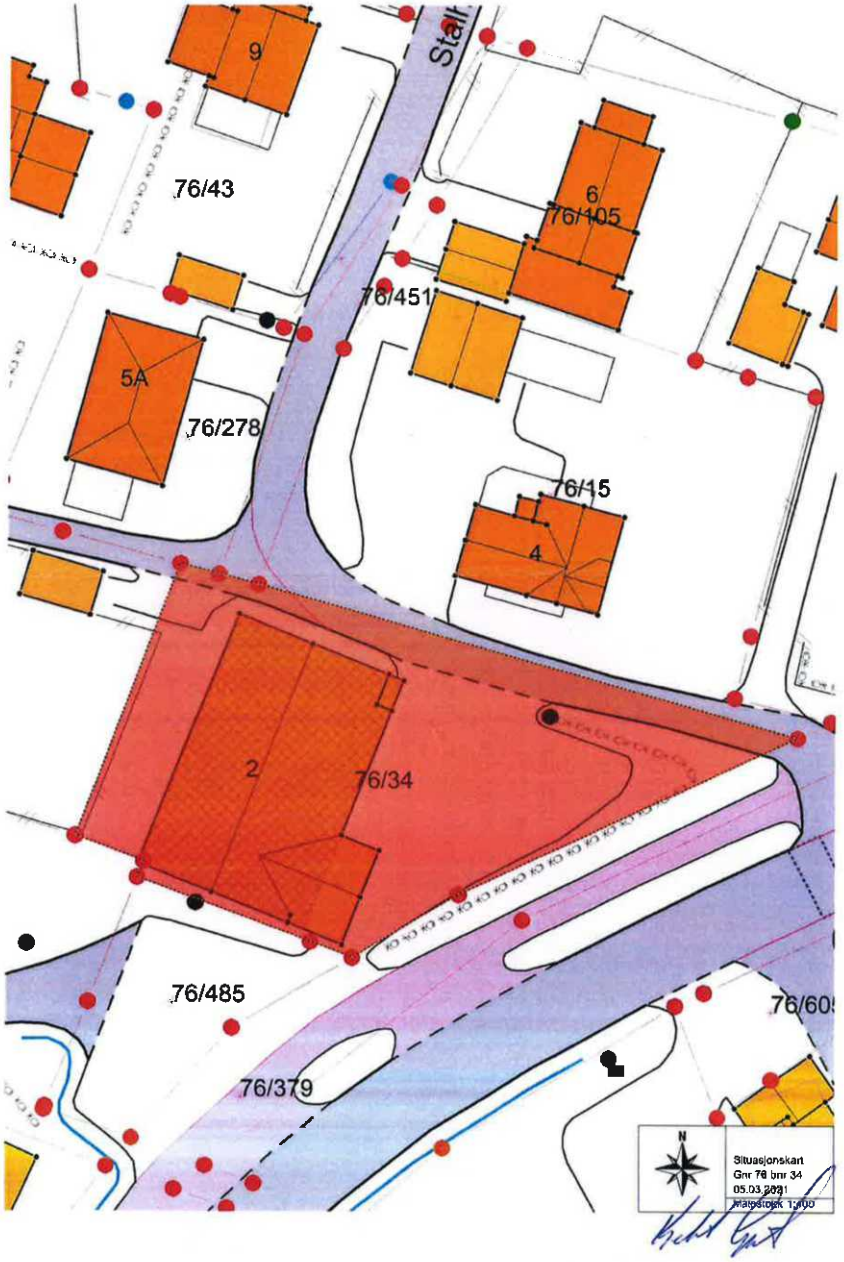
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
08.03.2021	Kjetil Gjøsund


APRO NORGE AS
STALHEIMVEGEN 2
9403 HARSTAD
SEKSJON 01 (2)
1. ETG.
LAGER
KONTOR
SPISEROM
WC/GANG
KONTOR
GANG
LAGER
GARDEROBE
VENT
WC
WC
GARDEROBE
KONTOR / MØTEROM
KONTOR
KONTOR
KONTOR
KONTOR


A-102
F04
1:100
Apro Norge AS
Stalheimvegen 2
Plan 2.etg.
SEKSJON 04 (2C)
2. ETG.
SEKSJON 03 (2B)
2. ETG.
SEKSJON 02 (2A)
2. ETG.
Leilighet C
Leilighet B
Leilighet A


ØST
VEST
NORD
SØR
Snitt A-A
Agro Norge AS
Stabburveien 2
Fasader og snitt
A-103
1:200
F02


9
76/43
6
76/105
76/451
5A
76/278
76/15
4
2
76/34
76/485
76/379
Situasjonskart
Gnr 76 bnr 34
05.03.2021
Målestokk 1:500

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 76, Bruksnr 34, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Stalheimveien 2, gatenr 1010	**Grunnkrets:**	602	Bergseng
(fra bruksenhet)	9403 Harstad	**Valgkrets:**	21	Bergseng
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020101	Trondenes
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.04.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/6
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 265,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/76/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/76/34/0/1	0,0
			Mottaker	5503/76/34/0/2	0,0
			Mottaker	5503/76/34/0/3	0,0
			Mottaker	5503/76/34/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.03.2021	Etablert/Endret	5503/76/34	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2021	Etablert/Endret	5503/76/34/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/76/34/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/76/34/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5503/76/34/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stalheimveien 2	H0203	Bolig	120,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

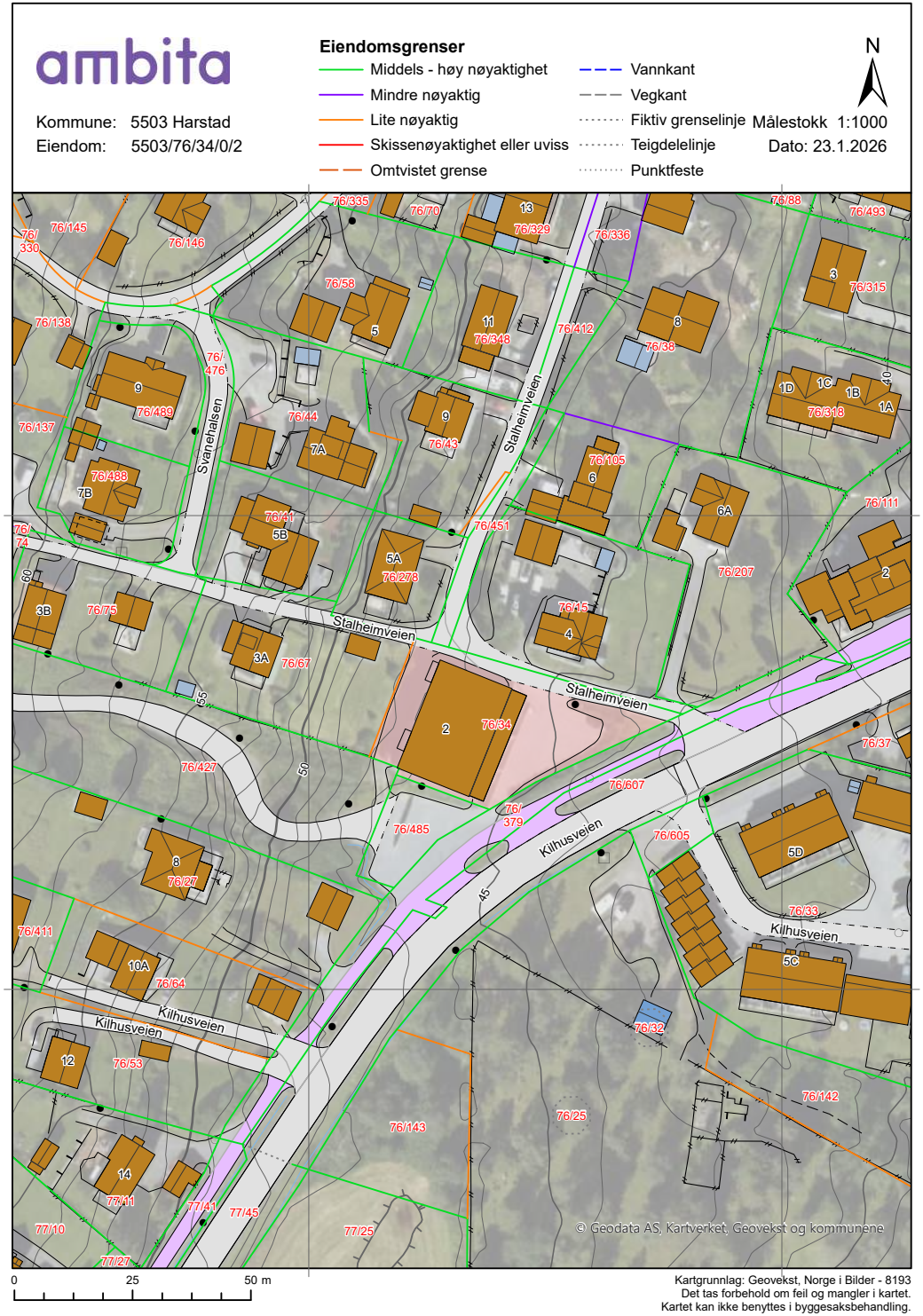
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	346,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	341,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	687,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1945
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	13082308			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			341,0	341,0			
H02	3	346,0		346,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

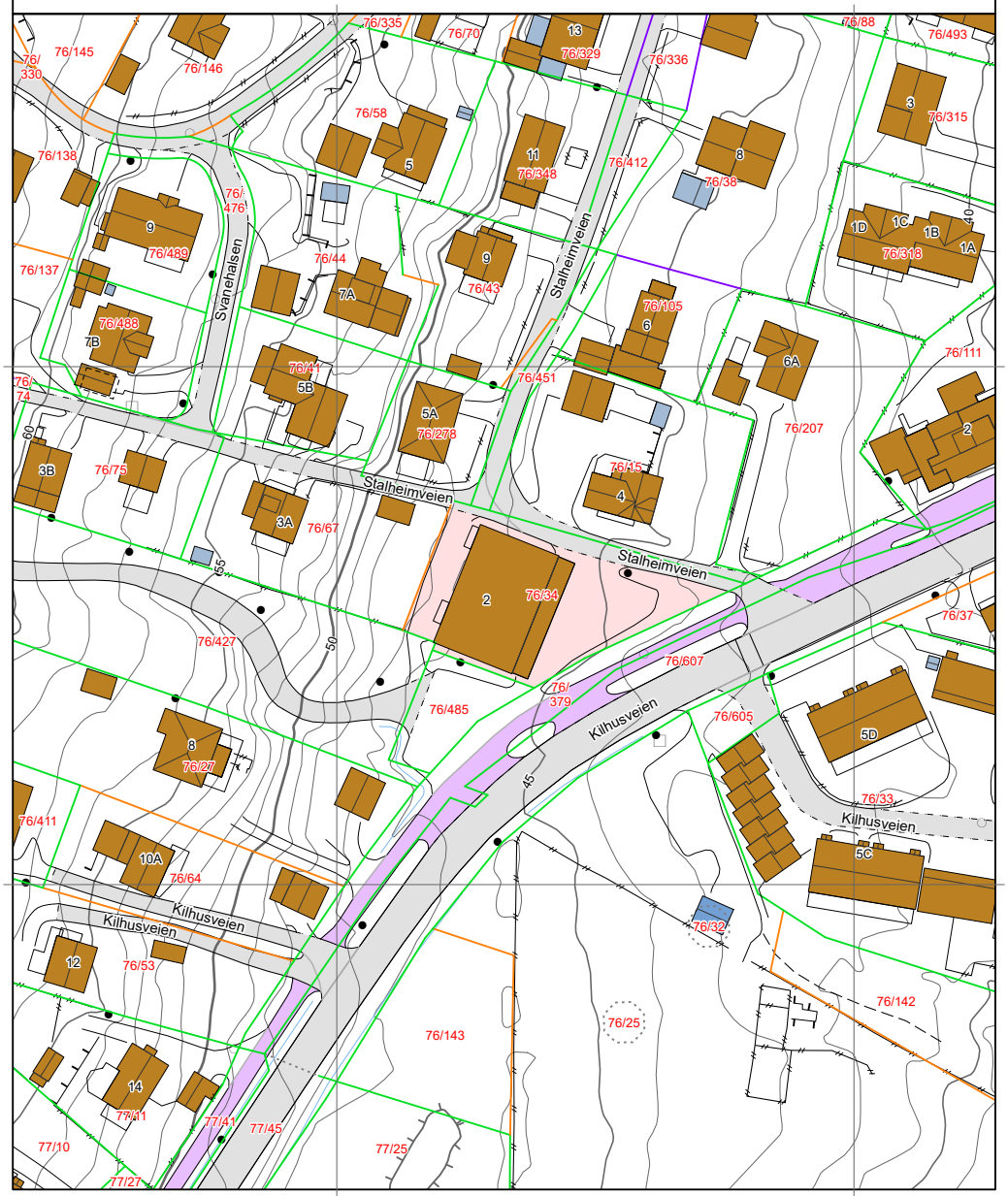
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/76/34/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

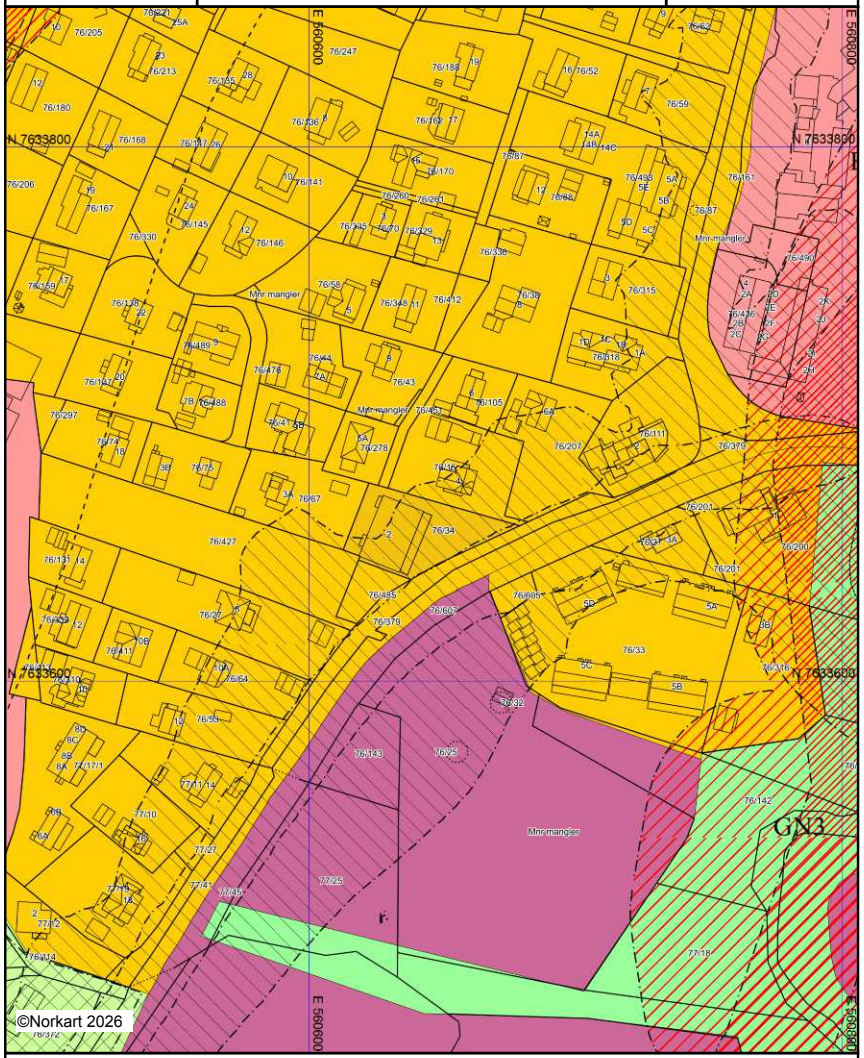
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 76/34/0/2
Adresse: Stalheimveien 2
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

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

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

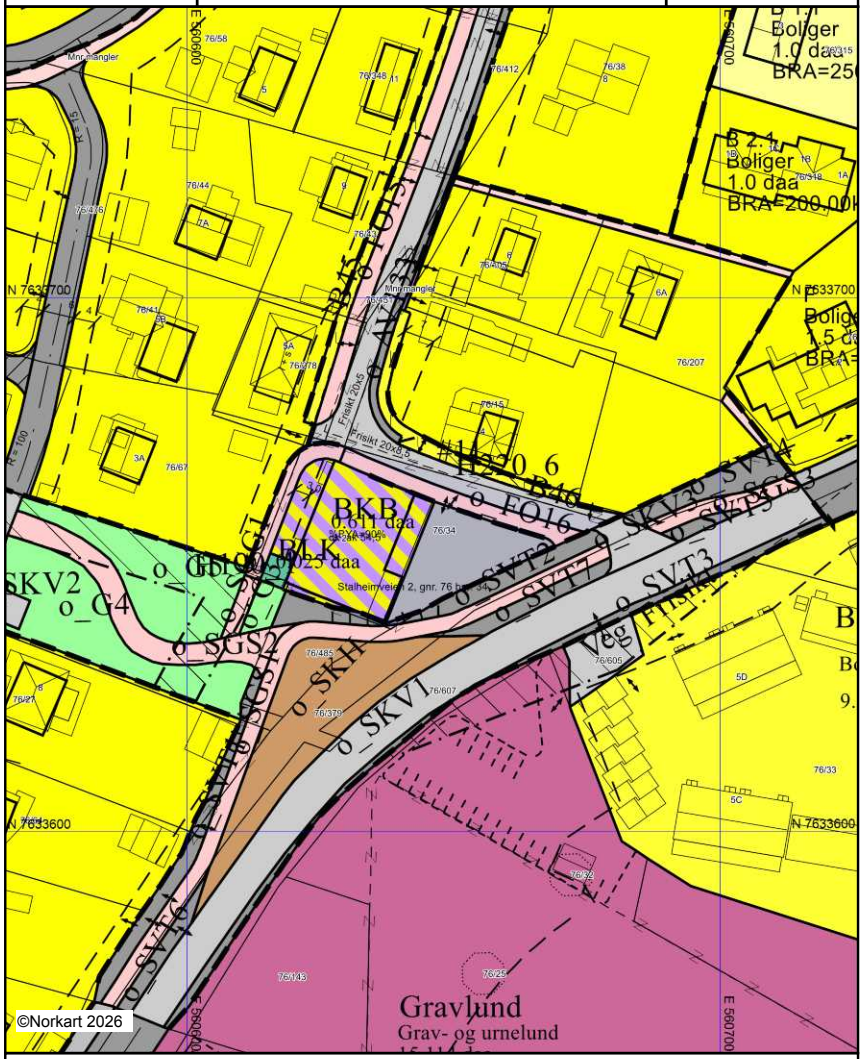
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 76/34/0/2
Adresse: Stalheimveien 2
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Institusjon
- Energianlegg
- Lekeplass
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/kontor

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Naturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PB
- Bestemmelsesområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Detaljregulering for Stalheimveien 2, gnr 76/bnr 34

PlanID: **1903 - 621**
Dato for siste revisjon: **24.03.2017**
Dato for kommunestyrevedtak: **12.10.2017**

§ 1. PLANOMRÅDET

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Planområdet er vist på plankart, datert 24.03.2017. Deler av gjeldende Planid 210 «Tofta/Bergseng» fra 26.04.1979 erstattes av ny plan.

§ 2. FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg		PBL § 12-5, nr.1
Bolig/Kontor	BKB	
Lekeplass	BLK	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		PBL § 12-5, nr.2
Parkering, fellesareal	f_SPP	
Fortau	o_SF1	
Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_SVT	

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER PBL § 12-7

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk og forhold til omgivelsene og terrenget. Grøfter, vegskjæringer og skråninger søkes beplantet eller behandlet på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart der dette er mulig og hensiktsmessig.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

BKB – kombinert bolig og kontor
Boligformål etableres på plan 2, kontorformål på plan 1. Lager, boder og garasjer legges på plan 1. Byggegrenser er angitt i plankartet.

Bilparkering: 1,5 per boenhet, 2-3 for kontorarealet. Sykkelparkering: 3 per boenhet, 3 for kontorarealet.

Det skal i forbindelse med byggesaken utarbeides situasjonsplan som viser adkomst, areal for sykkel- og bilparkering, lekeplass, renovasjon, snøopplag m.v.

Støy
Støy behandles etter retningslinje T-1442. I tillegg skal støyrapport av 19.12.2016, utarbeidet av Norconsult AS, legges til grunn for utformingen av bygning på og bruk av gnr 76/

Nedenfor er det gitt en generell oversikt over hvilke lydkrav som stilles til fasade for å tilfredsstille krav til innendørs støy i oppholdsrom ihht NS8175 klasse C. Som det fremgår av tabellen vil lydkravene til fasaden avhenge av støynivå Lden foran fasade. "Ctr" indikerer at det er lydisolasjonsegenskaper mot trafikkstøy. Det gjøres oppmerksom på at kravene til vegger og vinduer kan variere nokså mye som følge av romvolum, veggareal og vindusareal. Små rom med store vegg- og vindusarealer kan trenge bedre konstruksjoner enn beskrevet nedenfor. Tabellen må derfor kun leses som en generell veiledning. Alle verdier forutsetter bruk av balansert ventilasjon, og at vinduene er uten spalteventiler.

1903 - 621 - DETALJREGULERING STALHEIMVEIEN, BESTEMMELSER – HARSTAD KOMMUNE

Støynivå utenfor fasade Lden	Lydkrav vinduer Rw + Ctr	Konstruksjonseksempel yttervegg
< 55 dB	Ingen spes. krav *	Alm. moderne, isolerte yttervegger gir tilstrekkelig lydisolering.
55 – 60 dB	27 – 32 dB	Alm. moderne, isolerte yttervegger gir tilstrekkelig lydisolering.
60 – 65 dB	33 – 35 dB	Alm. moderne, isolerte yttervegger gir normalt tilstrekkelig lydisolering. I enkelte tilfeller kan det være behov for ekstra lag med gips.
65 – 70 dB	34 – 40 dB	Tung fasade anbefales, f.eks. betong eller isolert bindingsverk med teglforblending.

* Alm. isolerglassvinduer gir tilfredsstillende lydisolering.

For å sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støy kan tilfredsstilles, bør det utføres detaljerte beregninger av nødvendige fasadetiltak før igangsettelse av bygging. Beregningene må baseres på endelige plan- og fasadetegninger.

Støyskjermingstiltak:
Uteplassen på vestsiden av gnr 76/bnr 34 skal skjermes ut av gul støysone med en støyskjerm på sørsiden av uteområdet. Skjermen har lengde 6 m og høyde 1,8 m i forhold til terrenget på uteplassen.

For planlagte terrasser på vestsiden av bygget skal det etableres 1,4 meter høyt, tett rekkverk på sørlig side av terrassen som støyskjerm for å tilfredsstille nedre grenseverdi for gul støysone.

Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, heri skal minimum et soverom ligge mot stille side. Bygning på gnr 76/bnr 34 har sin stille side på vestsiden.

Dersom det kun skal etableres uteplasser mot øst, dvs på byggets østside, i form av terrasser på plan 2, anbefales det at disse glasses inn for å tilfredsstille krav til utendørs lydnivå. Eventuelt må uteplassene skjermes med 1,7 meter høyt tett rekkverk mot øst og nord, og 2 meter høyt tett rekkverk mot sør.

Lekeplass – BLK
Utgjør felles lekeplass ved inngang for boenhetene på gnr 76/bnr 34. Lekeområdet skal ikke benyttes til sykkelparkering eller snødeponi.

§ 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

a) **Parkering f_SPP**
Utgjør felles parkeringsareal for B/K. Beplantning på f_SPP langs offentlig vei eller fortau tillates, men må ikke hindre sikt ved utkjøringer og i kryss. Parkeringsområdet tillates ikke bebygd.

b) **Fortau – o_SF1**
Utgjør offentlig fortau – gangvei.

c) **Annen veggrunn o_SVT**
Utgjør veggrunn langs fortauet langs Rv83 - Kilhusvegen.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

Lekeplassen på gnr 76/bnr 34 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for leilighetene. Regulert støyskjerm som avbøter støy fra RV 83 i sør, må etableres samtidig med lekeplassen.

STALHEIMVEIEN 2

Nabolaget Bergseng/Bergsvågen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stalheimveien sør Linje 18	**1 min** 0 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**45 min**	

SKOLER

Bergseng skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	**4 min** 0.3 km	
Harstad skole (1-7 kl.) 371 elever, 23 klasser	**24 min** 1.9 km	
Hagebyen skole (8-10 kl.) 285 elever, 21 klasser	**5 min** 2.3 km	
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	**7 min** 3.7 km	
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**5 min** 2.9 km	
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**12 min** 6.7 km	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

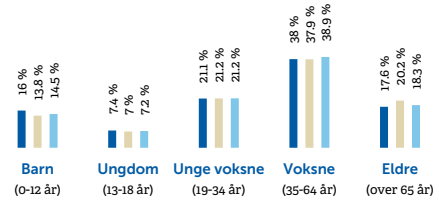
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bergseng/Bergsvågen	1 780	871
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Bergseng (1... 27 barn	**9 min** 0.8 km	
Froskedammen barnehage (0-5 år) 61 barn	**11 min** 1 km	
Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5... 42 barn	**24 min** 1.9 km	

DAGLIGVARE

Joker Bergseng Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.5 km	
Rema 1000 Bergseng PostNord	**11 min** 1 km	

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

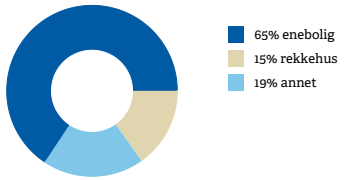
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Bergseng skole Ballspill, fotball	**4 min** 0.3 km	
Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	**21 min** 1.7 km	
Feel24 Sama	**20 min**	
Feel24 Grottebadet	**5 min**	

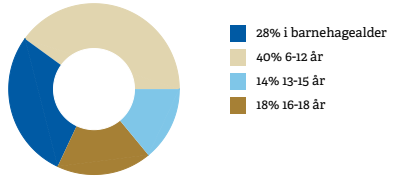
BOLIGMASSE



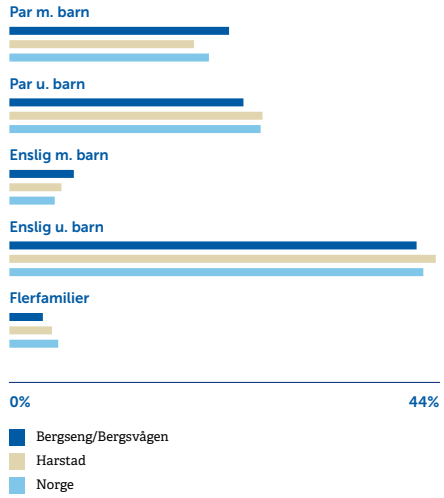
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	**5 min**
Vitusapotek Harstad	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

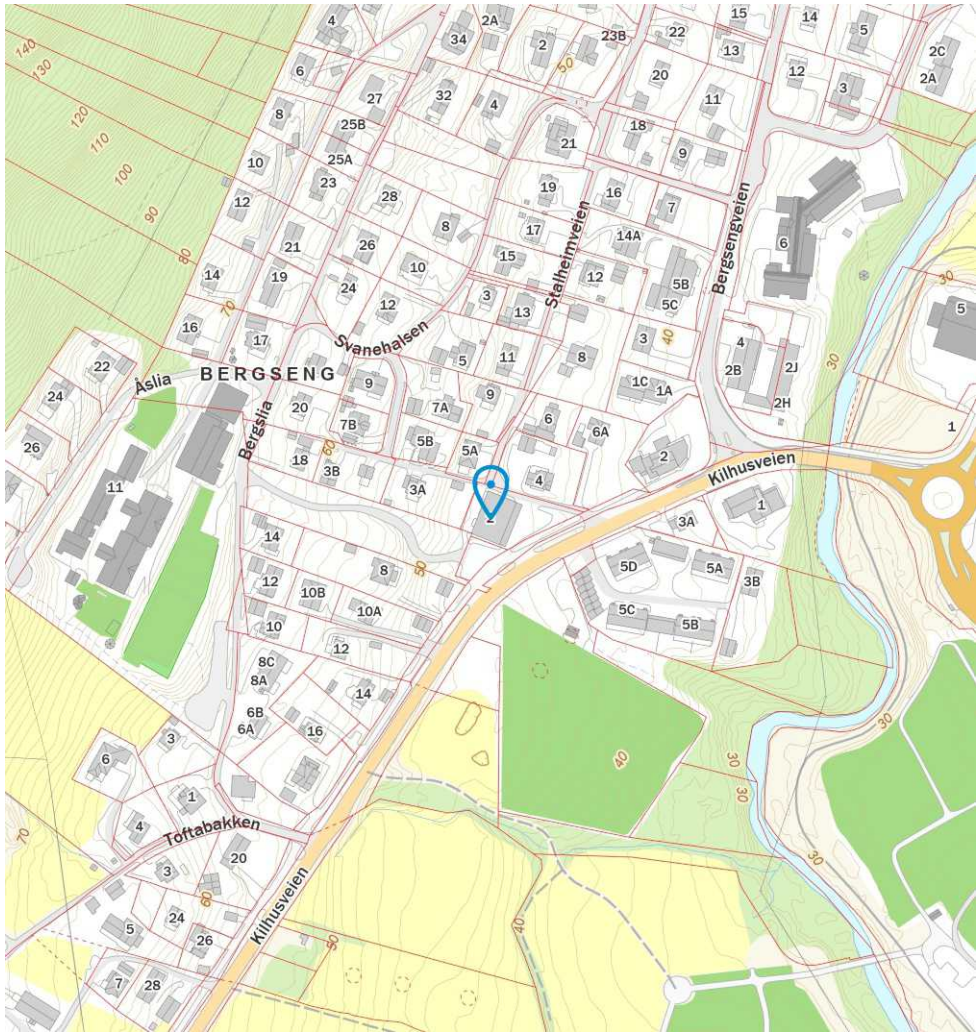


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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: 3250256 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Stalheimveien 2, 9403 Harstad.
Gnr. 76, Bnr. 34, Snr. 2, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3250256
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.02.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no