

Velkommen til

Gangsåsveien 10, 9408 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gangsåsveien 10
9408 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 203 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	222 / 206 m²
Soverom	3

Energimerke 

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!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gangsåsveien 10, 9408 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 56, Bnr. 567 og Gnr. 56, Bnr. 372, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 203 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 217 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

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 36 051,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 206 m²
BRA - e: 4 m²
BRA - b: 12 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 62 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
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt. El-billader montert.

Tomt
Tomtestørrelse er 787 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomta er pent opparbeidet med plen, busker, bærbusker, potetåker, jordbær kasser og med gruset parkering. Eiendommen er dels avgrenset med gjerde i tre og en støttemur med betongblokker ved parkering.

Byggegrunn ble ikke kontrollert. Bygningen ligger i skrått terreng. Ålesundmur på opprinnelig del av bygningen og grunnmur med leca såleblokker og isoblokker på tilbygget fra årstall 2001/02. Tomta er dels avgrenset med et gjerde i tre. Fundamentering for gjerde, ukjent. Deler av tomta/parkering er avgrense med en støttemur med betongblokker. Drenering er fra byggeår. Ingen synlig drenering mot grunnmurer og nedløpsrør er ikke tilkoblet rør fra bakken.

Byggeår
1955 ifølge selger. Påbygget i 2002 ifølge kommunen.

Innhold
Loftsetasje
BRA-i 68 m²: Trapperom, gang, bad, kontor, bod og 3 soverom.
BRA-e 0 m².

Hovedetasje
BRA-i 76 m²: Vindfang, hall med trapp, stue, kjøkken, bad og bod.
BRA-e 4 m²: Bod.
BRA-b 12 m²: Innglasset balkong.

Kjelleretasje
BRA-i 62 m²: Vindfang, gang, gang 2, trapperom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og 1 soverom.
BRA-e 0 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje er det etablert boder, entré og bad i opprinnelig del av stue og gang (entré og bad ikke søknadspliktig). Vinterhage og terrasse fremgår ikke av tegningene. På loftet er badet utvidet ved å implementere trappegang (ikke søknadspliktig). Bod og opprinnelig soverom er ombygd til kontor. Det er tilbygd et soverom som fremgår av tegningene, men ifølge ferdigattest for tilbygg er det ikke etablert noen rom for varig opphold. I kjelleretasjen er bad omgjort til vaskerom (ikke søknadspliktig), og det er etablert et toalettrom i opprinnelig gang (ikke søknadspliktig). Vaskerom og bod er ombygd til soverom og arbeidsrom/matbod er ombygd til gang og bod. Det er tilbygd et rom som benyttes til stue, som ikke fremgår av tegningene.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt, samt fasadeendringer er søknadspliktige tiltak, og nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen er fra 1955 og er påbygd over tre etasjer og renovert årstall 2001/02. Overflater som er oppusset og innredninger som er skiftet fremstår med god standard. Noen av bygningsdelene nærmer seg og er over sin forventede levetid. Dette gjelder f. eks: våtrom, toalettrom, vindu med koblet glass, varmvannsbereder, deler av rørsystemet, tekke med beslag på veranda fra loftetasje, rekkverk på støttemur, gjerde og drenering.
Moderniseringer:
2001: Kjøkkeninnredning skiftet og parkett på gulv i kjøkken og i stue. Utvendig avløpsrør er skiftet.
2002: Tilbygd over tre etasjer. Yttervegger isolert og kledd med nye utvendige trekledninger. Alle vindu er skiftet med unntak av to. Nytt utvendig taktekke med beslag.
2003: Veranda i hovedetasje.
2005: Bad i hovedetasje. Nytt inngangsparti med varmekabler.
2008: Bad i loftetasje er oppusset.
2012: Vinterhage på veranda.
2018: Tak på vinterhage.

Kjøkken:
Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Malte plater i tak. Innredning med profilerte malte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag og ventilator over komfyr er fra årstall 2023, i følge opplysninger fra eiere.

Bad hovedetasje:
Aquatile plater på vegger og trepanel i tak. Keramiske fliser og varme i gulv. Sluk i plast. Tettesjikt og membran på gulv, ukjent. Innredning med servant, speilskap, toalett og dusjkabinett. Elektrisk baderomsvifte i vegg og ventil med naturlig avtrekk på nedre del av vegg.

Bad loft:
Keramiske fliser og malt trepanel på vegger. Malte plater i tak. Vinyl og varme i deler av gulv. Sluk med vinyl under klemring. Innredning med servant, veggskap, speil, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte og tilluft med flat terskel under dør.

Vaskerom:
Vaskerommet er med gulv betong som er malt. Trepanel og mur/grovpusset vegger i betong. Plater med malt glassfiberstrie i tak. Rommet inneholder utslagsvask på vegg, varmvannsbereder og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg. Soilsluk i gulv. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom:
Toalett i kjelleretasje er kledd med keramiske fliser på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Servant, toalett, elektrisk panelovn på vegg, sotluke til pipa og åpent rørsystem. Ventilert via pipa.

Innvendige overflater:
Loftetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt, vinyltapet, malt trepanel, malte plater og fabrikkmalte plater. Himlingsplater i tak. Hovedetasje er kledd med laminat, keramiske fliser og vinyl på gulv. Vegger er kledd med malt trepanel, trepanel,

malte plater og fabrikkmalte plater. Tak er kledd med himlingsplater, trepanel og malte panelbord. Kjelleretasje er kledd med laminat, vinyl og betong på gulv. Vegger er kledd med fabrikkmalte plater, malt trepanel og murpusset malt murpuss. Tak er kledd med trepanel og himlingsplater. Kjelleretasje er med gulv i betong. Gulv i kjellerstue er flytavrettet med sand og isopor og kledd med laminat. Hovedetasje og loftetasje er med etasjeskille/gulvbjelker i tre.

Andre innvendige forhold:
Malt trapp fra hovedetasje til loftetasje, som er kledd med laminat i trinn. Malt rekkverk i tre på en side. Trapp i tre fra hovedetasje til kjelleretasje, som er kledd med vinyl i trinn. Rekkverk i tre på en side. Trappa er smal og bratt. Trappa virker underdimensjonert mht dagens krav. Takoverbygd plassbygd trapp i tre fra kjelleretasje til terreng. Rekkverk i tre. Malte fyllingdører, slette finerte dører og skyvedør med trekarmer.

Boder:
Bod i kjelleretasje er med gulv i betong. Vegger er i betong som er malt. Trepanel i tak. Bod i hovedetasje er med gulv i betong. Vegger og tak er kledd med trepanel (en vegg er kledd med trepanel som er malt). Bod med utvendig adkomst er kledd med sponplater. Vegger er med konstruksjoner i tre (en vegg er kledd med malt trepanel). Tak er kledd med malte plater.

Pipe og ildsted:
Murpipe fra opprinnelig byggeår med vedovn og glassplate på gulv fra årstall 2023. Feieluke i metall fra byggeår som er malt. Branntilsyn innvendig er utført 02.09.2021. Feiing av skorstein er utført 15.05.2024. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten av Harstad Kommune.

Vannledninger:
Malt rørsystem i metall fra byggeår og kobber rør fra årstall 2001/02.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast og med støyprør. Lufterør i plast.

Ventilasjon:
Ventiler i noen rom.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder er montert på vaskerommet i kjelleretasje.

Elektrisk anlegg:
Renovering av sikringsskap og skiftet til jordfeil automater, montert el-billader, utestikk, stikk til vaskemaskin og tørketrommel, overspenningsvern og stikk til varmepumpe er utført av fagkyndig årstall 2022/23.

Branntekniske forhold:
Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Dører: Inngangsdør til kjelleretasje er med tregheter. Dørbladet er slitt.
- Balkonger/terrasser: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Trapper: Trapper skal ha sikker avgrensning med rekkverk på begge sider.
- Andre utvendige forhold: Undertak er ikke montert.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Terrengforhold: Ved hovedinngang og på røstsider terrenget heller terrenget mot grunnmur og det kan samle det seg overflatevann.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Oljetank: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Gulv i kjellerstua er med svanker. Overflater i noen av kjelleretasjens rom er fra eldre årstall og tilfredsstiller ikke dagens standard.
- Etasjeskille: På gulv i kjellerstua og på gulv ved trapp i hovedetasje og ble det målt skjevheter på mellom 10 - 20 mm i en lengde på ca. 2 m.
- Radon: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: I rom under terreng med trekonstruksjoner i bolig fra år 1955 er dette en kjent risikokonstruksjon.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er registrert åpninger i rekkverket på kjellertrapp, og opptrinn på over foreskrevne 10 cm. Manglende håndlist på vegg.
- Dører: Noen av kjelleretasjens dører tar i karm eller dørterskel.
- Andre innvendige forhold: Lister og foring på dør i bod fra hovedetasje mangler. Saltutslag på nedre del av vegger i kjelleretasjens bod.
- Bad loft: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Bad hovedetasje: Det er uegnede materialer i våtsoner. Noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Membran kan ikke konstateres. Veggplate på nedre del av vegg er med fuktsvellinger rundt ventil.
- Toalettrom: Toalettrom skal være med tilstrekkelig ventilering. Fliser på gulv er med ujevnheter.
- Vannledninger: Vannrør er ikke festet fagmessig med klammer på vegg. Utekran på vegg er tapet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Ventilasjon: Noen boder og rom med varig opphold er uten ventilering.
- Varmtvannstank: Varmvannsbereder er 24 år.
- Elektrisk anlegg: Tilstand på eldre deler av anlegget er ukjent og bør kontrolleres av fagkyndige.

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger/terrasser: Tetting fra asfalt papp i overgang mot og under balkongdør og yttervegg er ikke utført fagmessig (utett) og det mangler beslag.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren.

TG3 - Innvendig:
- Bad loft: Malt trepanel er ikke egnet på vegger i våtrom.
- Vaskerom: Manglende tettheter i våtsoner. På nedre del av vegger innvendig i rommet er det avflasset maling og saltutslag.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Bad første etasje 2005. Bad andre etasje 2008. Utført av tidligere eiers mann og hans kollegaer.

Pkt. 4: Fuktskade loft etter kondens. Utbedret etter forsikringssak. Det er laget mer lufting i 2023. Ny isolasjon. ny raftekasser utvendig. Ufaglært arbeid: Ny dampsperre. Nye veggplater og takplater. Ny
laminat.

Pkt. 5: Fukt inn ved vindu i stue. Byttet ventiler i vindu. Isola teip over mellomrom vindu og kledning på ytterside. Nye bord rundt vindu utside. Utført av ufaglært i 2023.

Pkt. 9: Fuktinnslag ved trapp i kjeller da vi kjøpte. Har ikke vært noen forandringer der.

Pkt. 15: Utvendig avløpsrør skiftet i 2001, ifølge opplysninger fra tidligere eier.

Pkt. 20: Byttet ildsted i 2023 av ufaglært.

Pkt. 23: Renovering av sikringsskap i 2022. Elbillader. Utestikk. Stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Montering av kanal, sikringer og overspenningsvern. Montering av og stikk til varmluftspumpe. Etablert flere stikk, nye ledninger og brytere på soverom og gang oppe i 2023.

Pkt. 26: Tidligere eier har bygget på boligen. Godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak og sperrekonstruksjon i tre med kaldtloft. Undertak er kledd med trobord i tre og lett undertak. Uisolert takluke til kaldtloft. På kaldtloft er det etablert lufting, montert isolasjon og raftekasser utvendig årstall 2023. Taktekke i metall. Undertak er kledd med trobord

i tre. Takrenner, pipebeslag, stigetrinn, beslag og snøfangere i metall. Underbeslag fra pipa ned mot taktekke er med bly.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger. Trekledninger på yttervegger er montert årstall 2002. Alle utvendige trekledninger er malt de senere år.

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass og malte trekarmer, samt med koblet glass og malte trekarmer.

Dører:
Isolert inngangsdør og balkongdør med 2-lags energiglass og trekarmer. Halv isolert malt inngangsdør til bod og inngangsdør til kjelleretasje.

Balkonger/terrasser:
Veranda fra loftetasje er med konstruksjoner i tre som er kledd med gulvplater og asfaltpapp. Veranda fra hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Trapp er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Rekkverk i impregnerte materialer på en side.

Andre utvendige forhold:
Vinterhage på veranda er med yttervegger i tre. Impregnerte terrassebord på gulv. Skrå tak med takbjelker i tre, som utvendig er kledd med takplater i metall. Ingen undertak er montert. Vindu er med 2-lags glass og malte trekarmer. Skyvedør er med med 2-lags isolerglass.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Gangsås ca. 3,5 km sør for Harstad sentrum. Området består av eneboliger, leiligheter og Gangsåsveien barnehage. Området er solrikt og fra eiendommen er med bra utsikt. Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 3,5 km, Kiwi Gangsås ca. 650 m, Gangsåsveien barnehage ca. 50 m, Kanebogen skole ca. 1,6 km, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 3,1 km, Amfi Kanebogen senter ca. 1,1 km, UNN avd Harstad ca. 4,7 km, Rødbergveien legesenter ca. 350 m og offentlig transport/buss stopp ca. 320 m og barnefamilier i grunnkrets ca. 28 %.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1955, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg uten rom for varig opphold, datert 04.08.20. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe, vedfyring og elektrisk anlegg.
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. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Selger opplyser at det er utført radonmåling i kjelleretasje årstall 2002 og målingene viste under grenseverdiene. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Regulering
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel med plan-ID 605, datert 03.09.20, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Nedre Gangsås med plan-ID 376, datert 22.02.01. Eiendommen registreres å ligge i gul støysone.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 045 153,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 180 612,-.

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
Kjell Arne Larsen og Elin Andreassen

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 939
Dato: 09.03.1999
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1501
Dato: 09.04.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-07-2025 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 14.07.25
Selgers egenerklæring, datert 26.06.25
Energiattest, datert 12.07.25
Bygningstegninger, datert 1953
Bygningstegninger tilbygg, datert 19.12.02
Ferdigattest tilbygg, datert 04.08.20
Matrikkelrapport, datert 24.06.25
Brannforebygging, datert 24.06.25
Grunnkart, datert 24.06.25
Kommuneplan, datert 24.06.25
Reguleringsplan, datert 24.06.25
Reguleringsbestemmelser, datert 22.02.01
Tilleggsbestemmelser, datert 08.06.15
Dok.nr. 939 - best. om adkomstrett, datert 17.01.98
Dok.nr. 1501 - jordskifte, datert 09.04.02
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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

























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 56, bnr. 567

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 14.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1455 **Referansenummer:** IW4971

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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.

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide takst tjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar fagkunnskap og erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av flere boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og mindre kalkulasjoner fra årstall 1998 til årstall 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/ næringsbygg. Takstmann innehar Teknisk Fagskole bygg og anlegg, svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning som Takstmann siden årstall 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger et boligfelt på Gangsås ca. 3,50km Sør for Harstad sentrum. Fra eiendommen er det bra utsikt og området er med gode solforhold.

Rapporten omhandler en enebolig fra årstall 1955 som er påbygd over tre etasjer og renovert årstall 2001/02. Overflater som er oppusset og innredninger som er skiftet fremstår med bra standard.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid fra 15 - 40 år og noen av bygningsdelene nærmer seg og noen er over sin forventede levetid.

Dette gjelder f. eks: Våtrom, toalett-rom, vindu med koblet glass, varmvannsbereder, deler av rørsystemet, tekke med beslag på veranda fra loftetasje, rekkverk på støttemur, gjerde avgrenser tomta og drenering mot grunnmur.

Når det gjelder tilstand henvises det til beskrivelser og tilstands-grader(TG) som er gitt under punktet for konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligen er med ålesundsmur eller grunnmur i forskalt betong på opprinnelig del og tilbygget er med grunnmur i lecablokker og isoblokker fra årstall 2001/02.

Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre på opprinnelig del av boligen(som er utlektet og isolert) og isolerte bindingsverk-konstruksjon i tre på tilbygget over tre etasjer, som utvendig er kledd med liggende malte trekledninger. Utvendige trekledninger er skiftet årstall 2001/02 og malt de senere år.

Vinterhage på veranda er med yttervegger i tre. Impregnerte terrassebord på gulv. Skrå tak med takbjelker i tre, som utvendig er kledd med takplater i metall. Ingen undertak er montert. Vindu er med 2-lags glass og malte trekarmer. Skyvedør er med med 2-lags glass.

Boligen er med saltak konstruksjon i tre med kaldtloft, som utvendig er kledd med taktekke, takrenner, pipebeslag, stigetrinn, beslag og snøfangere i metall. Underbeslag fra pipa mot taktekke er med bly. Undertak er kledd med trobord i tre og lett undertak på del av tak fra årstall 2001/02.

På kaldtloft er det etablert bedre lufting, montert ny isolasjon og nye raftekassebord årstall 2023, i følge opplysninger fra eiere (egenerklæringsskjema)

Vindu med 2-lags glass og malte trekarmer. Vindu med koblet glass og trekarmer. Isolert inngangsdør og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Halv isolert malt inngangsdør til bod og halv isolert inngangsdør til kjelleretasje.

Veranda fra loftetasje er med konstruksjoner i tre som er kledd med gulvplater og asfaltpapp. Rekkverk i tre som er malt.

Veranda fra hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Utvendig trapp er med konstruksjoner, trinn og rekkverk i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Kjelleretasje er med gulv i betong. Gulv i kjellerstue er flytavrettet med sand og isopor og kledd med laminat. Hovedetasje og loftetasje er med etasjeskille/gulvbjelker i tre.

Loftetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinytapet, malt trepanel, malte plater og fabrikkmalte plater. Himlingsplater i tak.

Innvendig i loftetasje er det montert ny dampsperre i tak, nye veggplater, takplater og laminat på gulv årstall 2023, i følge opplysninger fra eiere(egenerklæringsskjema)

Hovedetasje er kledd med laminat, keramiske fliser og vinyl på gulv. Vegger er kledd med malt trepanel, trepanel, malte plater og fabrikkmalte plater. Tak er kledd med himlingsplater, trepanel og malte panelbord.

Murpipe fra opprinnelig byggeår, som er påkolbet end vedovn i hovedetasjens stue fra årstall 2023. Feieluke i metall fra byggeår som er malt.

Malt trapp til loftetasje, som er kledd med laminat i trinn. Malt rekkverk i tre på en side.

Kjelleretasje er kledd med laminat, vinyl og betong på gulv. Vegger er kledd med fabrikkmalte plater, malt trepanel og murpusset malt murpuss. Tak er kledd med trepanel og himlingsplater.

Innvendig trapp i tre til kjelleretasje, som er kledd med vinyl i trinn. Rekkverk i tre på en side. Trappa er smal og bratt. Trappa virker underdimensjonert mht i dagens krav.

Bod i kjelleretasje er med gulv i betong. Vegger er i betong som er malt. Trepanel i tak. Bod i hovedetasje er med gulv i betong. Vegger og tak er kledd med trepanel(en vegg er kledd med trepanel som er malt) Bod med utvendig adkomst er kledd med sponplater. Vegger er med konstruksjoner i tre(en vegger er kledd med malt trepanel) Tak er kledd med malte plater.

Malte fyllingdører, slette finerte dører og skyvedør med trekarmer.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig i kjellerstue som ligger med yttervegg under og mot terreng.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,8 MC% WME som er den teoretiske prosent-verdien for fuktighetsinnhold og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

VÅTROM Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Bad i loftetasje er kledd med vinyl og er med varme i deler av gulv. Keramiske fliser og malt trepanel på vegger(ikke godkjent som membransjik på vegger i våtrom) Malte plater i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i tak. Sluk i plast.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra et kontor/gang mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 10,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Bad i hovedetasje er kledd med keramiske fliser og er med varme i gulv. Aquatile plater på vegger(ikke godkjent på våtrom uten membran bak) Trepanel i tak. Innredning med servant, speilskap, toalett og dusjkabinett. Sluk i plast. Elektrisk baderomsvifte og til-luft med ventil på nedre del av vegg.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra entre mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 7,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vaskerommet i kjelleretasje er med gulv betong som er malt. Trepanel og mur/grovpusset vegger i betong. Plater med malt glassfiberstrie i tak. Rommet inneholder utslagsvask på vegg, varmvannsbereder og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg. Sluk på gulv.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav(tett våtsone)
Vegger mot våtrommet er i betong. Hulltakning ble ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med lamnat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Malte plater i tak. Innredning med profilerte malte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i kompositt fra årstall 2023 i følge opplysninger fra eiere. Ventilator over komfyr er fra årstall 2023, i følge opplysninger fra eiere.

SPESIALROM Gå til side

Toalett-rommet er kledd med keramiske fliser på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Servant, toalett, elektrisk panelovn på vegg, sotluke til pipa og åpent rørsystem. Ventilert via pipa.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere og brannslokningsapparat. Luft til luft varmepumpe fra årstall 2021/22. Varmvannsbereder fra årstall 2001 er montert på vaskerom i kjelleretasje.

Det bemerkes at utvendige vann og avløpsledninger fra privat til kommunal påkobling ikke ble kontrollert og baserer seg kun på opplysninger fra eiere og tidligere takstrapport.

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Renovering av sikringsskap, skiftet til jordfeil automater, montert El-bil ladder, ute stikk, stikk til vaskemaskin og tørketrommel, overspenningsvern og stikk til varmepumpe er utført årstall 2022/2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er dels avgrenset med gjerde i tre og en støttemur med betongblokker ved parkering. Tomta er pent opparbeidet med plen, busker, bærbusker, en liten potetåker, noen jordbær-kasser og er med gruset parkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	222 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

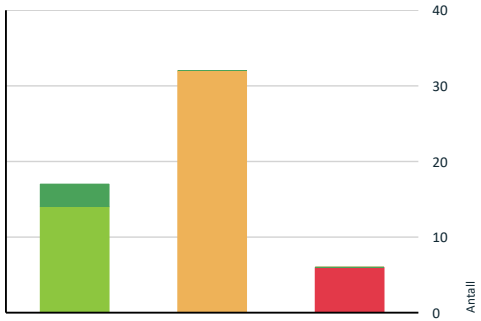
Enebolig

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

Tegninger er som er fremlagt stemmer med ikke med dagens bruk. Bruksendring: Boligen er påbygd over tre etasjer årstall 2002.

Sammendrag av boligens tilstand

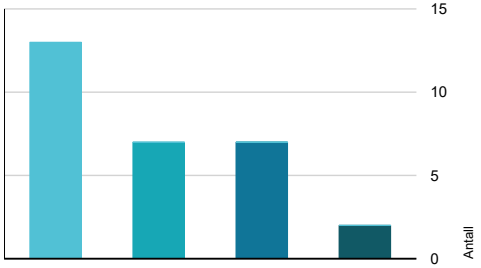
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av boligens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert. Utvendig taktekker med takrenner, beslag, drenering, fundamenter og grunnmur ble kun visuelt kontrollert på synlige overflater fra bakkenivå.

Eiere skal lese gjennom Takst dokumentet og gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Loftetasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje. > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 3	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Loftetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjelleretasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Boligen er renovert og påbygd årstall 2001/02.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Overflater og innredninger fremstår med normal standard. Noen av kjelleretasjens rom er med overflater fra eldre årstall og opprinnelig byggeår.

Vedlikehold
Bygningen virker og være bra vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Kjøkkeninnredning skiftet og parkett på gulv i kjøkken og i stue. Utvendig avløpsrør er skiftet.
2002	Modernisering	Tilbygd over tre etasjer.
2002	Modernisering	Yttervegger isolert og kledd med nye utvendige trekledninger. Alle vindu er skiftet med unntak av to. Nytt utvendig taktekke med beslag.
2003	Modernisering	Veranda i hovedetasje.
2005	Modernisering	Bad i hovedetasje. Nytt inngangsparti med varmekabler.
2008	Modernisering	Bad i loftetasje er oppusset.
2012	Modernisering	Vinterhage på veranda.
2018	Modernisering	Tak på vinterhage.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke i metall. Undertak er kledd med trobord i tre.

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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgrad 2 er derfor videre vurdert på bakgrunn av at taktekke kun ble kontrollert fra bakkenivå. Tiltak: Foreta nærmere kontroll av taktekke og beslag.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, pipebeslag, stigetrinn, beslag og snøfangere i metall. Underbeslag fra pipa ned mot taktekke er med bly.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Synlige nedløpsrør er ikke tilkoblet rør fra bakken. Takrenner og beslag i metall en forventet levetid fra 25 - 35år. Vegg/takbeslag over hovedinngang mangler på tak.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Montere vegg/takbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger. Trekledninger på yttervegger er montert årstall 2002. Alle utvendige trekledninger er malt, de senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det ikke er krav i TEK10 til bruk av musebånd i underkant av trekledninger på yttervegger, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Konsekvens: For å hindre mus.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og sperre-konstruksjon i tre med kaldtloft. Undertak er kledd med trobord i tre og lett undertak. Uisolert takluke til kaldtloft. På kaldtloft er det etablert lufting, montert isolasjon og raftekasser utvendig årstall 2023.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Vindu med 2-lags energiglass og malte trekarmer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Vinduer - 2

Vindu med koblet glass og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med trekarmer har en forventet levetid fra 20 - 40år.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu med koblet glass må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Dører

Isolert inngangsdør og balkongdør med 2-lags energiglass og trekarmer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører - 2

Halv isolert malt inngangsdør til bod og inngangsdør til kjelleretasje.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Inngangsdør til kjelleretasje er med tregheter. Dørbladet er slitt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Inngangsdør må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra loftetasje er med konstruksjoner i tre som er kledd med gulvplater og asfaltpapp. Rekkverk i tre som er malt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tetting fra asfalt papp i overgang mot og under balkongdør og yttervegg er ikke utført fagmessigutett) og det mangler beslag. Forventet levetid på asfaltpapp er vanligvis 25-30 år. Beslag brukes i overgangen mellom vegg og dekke.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens: Fare for lekkasje. Ny tekking må legges på dekke og det må monteres beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda fra hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

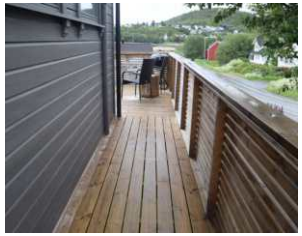
Veggbeslag mot terrassedekke skal beskytte konstruksjon mot regn, samtidig som de skal sørge for at det vannet som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Montere beslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Rekkverk i impregnerte materialer på en side.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapper skal ha sikker avgrensning med rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hensikten med kravet om sikker avgrensing i trapper er for å unngå at personer faller i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Vinterhage på veranda er med yttervegger i tre. Impregnerte terrassebord på gulv. Skrå tak med takbjelker i tre, som utvendig er kledd med takplater i metall. Ingen undertak er montert. Vindu er med 2-lags glass og malte trekarmer. Skyvedør er med med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Undertak er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere undertak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Loftetasje er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt, vinytapet, malt trepanel, malte plater og fabrikkmalte plater. Himlingsplater i tak.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - 2

Hovedetasje er kledd med laminat, keramiske fliser og vinyl på gulv. Vegger er kledd med malt trepanel, trepanel, malte plater og fabrikkmalte plater. Tak er kledd med himlingsplater, trepanel og malte panelbord.

TG 2 Overflater - 3

Kjelleretasje er kledd med laminat, vinyl og betong på gulv. Vegger er kledd med fabrikkmalte plater, malt trepanel og murpusset malt murpuss. Tak er kledd med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulv i kjellerstua er med svakker. Overflater i noen av kjelleretasjens rom er fra eldre årstall og tilfredstiller ikke dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Underlag under laminat på gulv i kjellerstua må påregnes utbedret. Overflater i rom som er fra eldre årstall må påregnes renovert og oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjelleretasje er med gulv i betong. Gulv i kjellerstue er flytavrettet med sand og isopor og kledd med laminat. Hovedetasje og loftetasje er med etasjeskille/gulvbjelker i tre.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På gulv i kjellerstua og på gulv ved trapp i hovedetasje og ble det målt skjevheter på mellom 10 - 20mm i en lengde på ca. 2,0m.

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

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er utført radonmåling i kjelleretasje årstall 2002 og målingene viste under grenseverdiene. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Leier du ut en bolig eller en utleiedel, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fremlegge dokumentasjon som viser at radonmålingen viser under grenseverdiene på under 100 q

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Murpipe fra opprinnelig byggeår med vedovn og glassplate på gulv fra årstall 2023. Feieluke i metall fra byggeår som er malt. Branntilsyn innvendig er utført 02.09.2021. Feiing av skorstein er utført 15.05.2024. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten av Harstad Kommune.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetid/brukstid på murpiper er minimum 30år forutsatt normal bruk og at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabrør innvendig i pipa er et alternativ og er søknadspliktig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig i kjellerstue som ligger med yttervegg under og mot terreng.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,2 MC% WME som er den teoretiske prosent-verdien for fuktighetsinnhold og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I rom under terreng med trekonstruksjoner i bolig fra år 1955 er dette en kjent risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at alt treverk som ligger mot terreng i kjelleretasje fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.





TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp fra hovedetasje til loftetasje, som er kledd med laminat i trinn. Malt rekkverk i tre på en side.

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

I henhold til dagens krav skal innvendige trapper være med rekkverk på begge side og avstand mellom opptrinn og rekkverket skal ikke overstige mer en maks 10cm.

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

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trapperommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp i tre fra hovedetasje til kjelleretasje, som er kledd med vinyl i trinn. Rekkverk i tre på en side. Trappa er smal og bratt. Trappa virker underdimensjonert mht i dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avvik: Det er registrert åpninger i rekkverket og opptrinn på over foreskrevne 10cm. Manglende håndlist på vegg.

Årsak: I henhold til dagens krav skal alle trapper skal være med sikker avgrensning på begge sider. Hensikten er for unngå at personer faller trapperommet. Hensikten med mindre avstand mellom rekkverks spiler og opptrinn er for å unngå klemskader for barn.

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

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper - 3

Takoverbygd plassbygd trapp i tre fra kjelleretasje til terreng. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er påvist andre avvik:

I henhold til dagens krav skal innvendige trapper være med rekkverk på begge sider og avstand mellom opptrinn og rekkverket skal ikke overstige mer en maks 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å montere rekkverk som tilfredstiller dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingdører, slette finerte dører og skyvedør med trekarmer.

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

Noen av kjelleretasjens dører tar i karm eller dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres og noen dører må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod i kjelleretasje er med gulv i betong. Vegger er i betong som er malt. Trepanel i tak. Bod i hovedetasje er med gulv i betong. Vegger og tak er kledd med trepanel(en vegg er kledd med trepanel som er malt) Bod med utvendig adkomst er kledd med sponplater. Vegger er med konstruksjoner i tre(en vegger er kledd med malt trepanel) Tak er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Lister og foring på dør i bod fra hovedetasje mangler. Saltutslag på nedre del av vegger i kjelleretasjens bod.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere utforing og lister på dør. Fuktsikre utvendig mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



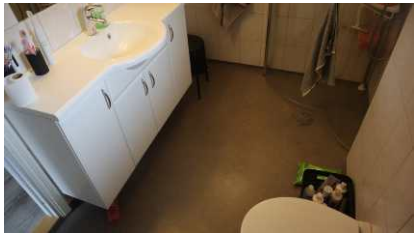
VÅTROM

LOFTETASJE. > BAD

Generell

Bad er kledd med vinyl og er med varme i deler av gulv. Keramiske fliser og malt trepanel på vegger. Malte plater i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i tak. Sluk i plast.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





LOFTETASJE. > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser og malt trepanel på vegger. Malte plater i tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Malt trepanel er ikke egnet på vegger i våtrom. Årsak: Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av lekkasjevann og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det monteres godkjent membranskjikt på vegger som er egnet på våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFTETASJE. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl og varme i deler av gulv. Fall på gulv i dusjsone ble målt til å være 4,0cm. Fall fra tørre soner på gulv ble målt til 0,5cm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



LOFTETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med vinyl under klemring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



LOFTETASJE. > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, veggskap, speil, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekker eller krakelering(hårfine sprekker i glasuren) oppstår over tid og skyldes aldring og spenninger i materialet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.





LOFTETASJE. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk baderomsvifte og til-luft med flat terskel under dør.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTETASJE. > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra et kontor/gang mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 10,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





HOVEDETASJE. > BAD

Generell

Bad er kledd med keramiske fliser og er med varme i gulv. Aquatile plater på vegger. Trepanel i tak. Innredning med servant, speilskap, toalett og dusjkabinett. Sluk i plast. Elektrisk baderomsvifte og til-luft med ventil på nedre del av vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Aquatile plater på vegger. Trepanel i tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: Aquatile er en plate uten membran eller tilsvarende. Skal man bruke disse platene i våtsoner må man ha samme grunnarbeid som ved vanlige fliser med membran, litex el.tilsv på vegg før disse monteres.

Konsekvens/tiltak
- Membran/tettesjikt må legges.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av lekkasjevann og kondens.

Tiltak: For å lukke avviket må plater på vegger skiftes til godkjent membranskjikt som er egnet på våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Keramiske fliser og varme i gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt 0,80cm fall mot sluk i dusjsone. Årsak: Om dusjen ikke er rett over sluket skal det være fall på minimum 1:50(16mm) fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluk.

Om fall mot sluk skal tilfredsstille dagens krav må det være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0cm) og fall på gulv med minimum 1:50(16mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk(er).

Gulv på våtrom skal også være avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Det må foretas utbedring av fallforhold på gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Tettesjikt og membran på gulv, ukjent.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det forventes at et membran-sjikt i våtrom er vanntett i minst 25 år. Synlig mansjett eller membran med sikkerhetsduk ble ikke observert under klemring i sluk eller innvendig mot dørterskel. Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut og utførelsen må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte i vegg og ventil med naturlig avtrekk på nedre del av vegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veggplate på nedre del av vegg er med fuktsvellinger rundt ventil.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plate på vegg må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra entre mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 7,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





KJELLERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er med gulv betong som er malt. Trepanel og mur/grovpusset vegger i betong. Plater med malt glassfiberstrie i tak. Rommet inneholder utslagsvask på vegg, varmvannsbereder og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg. Solilsluk i gulv.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav(tett våtsone)

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tettheter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







KJELLERETASJE. > VASKEROM

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble ikke utført. Vegger mot våtrommet er i betong.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

På nedre del av vegger innvendig i rommet er det avflasset maling og saltutslag. Årsak: Sviktende drenering mot grunn og innvendige vegger er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Om rommet skal kunne tilfredsstille krav til våtrom, må gulv, vegger og tak påregnes fuktsikret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er kledd med lamnat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Malte plater i tak. Innredning med profilerte malte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag og ventilator over komfyr er fra årstall 2023, i følge opplysninger fra eiere.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLERETASJE. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett i kjelleretasje er kledd med keramiske fliser på gulv. Malte plater på vegger og i tak. Servant, toalett, elektrisk panelovn på vegg, sotluke til pipa og åpent rørsystem. Ventilert via pipa.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Toalett-rom skal være med tilstrekkelig ventilering. Fliser på gulv er med ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fliser på gulv må utbedres. Etablere tilstrekkelig ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Malt rørsystem i metall fra byggeår og kobber rør fra årstall 2001/02.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er ikke festet fagmessig med klammer på vegg. Utekrane på vegg er tapet. Forventet teknisk levetid på vannrør i metall og kobber rør er fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utekrane på vegg for hageslange må påregnes skiftet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast og med støyprør. Lufterør i plast.

Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørsystem har en teknisk levetid fra 25 - 50år.

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

Konsekvens: Ulike typer rør har forskjellig levetid, men i snitt holder norske rør mellom 30 og 50 år før de mister sin opprinnelige funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Ventiler i noen rom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mekanisk avtrekk var vanlig i boliger fra 70-tallet og utover. Noen boder og rom med varig opphold er uten ventilering.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmvannsbereder er montert på vaskerommet i kjelleretasje.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmvannsbereder er 24.år. Årsak: Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år.

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

Det er viktig å ta forebyggende tiltak som å sjekke for lekkasjer, utføre jevnlig vedlikehold og vurdere å oppgradere til en nyere modell.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Renovering av sikringsskap og skiftet til jordfeil automater, montert El-bil ladder, ute stikk, stikk til vaskemaskin og tørketrommel, overspenningsvern og stikk til varmepumpe er utført av fagkyndig årstall 2022/23.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring, ifm sikringsskap, automatsikringer, oppgraderinger og montering som er utført årstall 2022/23 kan fremskaffes.

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

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fare for liv og helse, når det gjelder det elektriske anlegget som er skiftet. Tilstand på resterende deler av anlegget er ukjent og bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår. Ingen synlig drenering mot grunnmurer og nedløpsrør er ikke tilkoblet rør fra bakken.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ålesundmur på opprinnelig del av bygningen og grunnmur med leca såleblokker og isoblokker på tilbygget fra årstall 2001/02.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tomta er dels avgrenset med et gjerde i tre. Fundamentering for gjerde, ukjent. Deler av tomta/parkering er avgrense med en støttemur med betongblokker.

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Plan- og bygningsloven stiller krav til sikkerhet rundt forstøtningsmurer, spesielt der det er fare for fall.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Dette kan innebære at det må være rekkverk eller annen sikring dersom muren er høy nok eller plassert, slik at det er risiko for fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått terreng.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved hovedinngang og på røstsider terrenget heller terrenget mot grunnmur og det kan samle det seg overflatevann.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt bør det i en avstand på ca. 3.meter være god helling vekk fra boligens grunnmurer. Tiltak: For å lukke avviket må det foretas terreng justering rundt bygningens grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør skiftet årstall 2001, i følge opplysninger fra eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Vannledninger av ukjent type er fra byggeår. Det bemerkes at utvendige vann og avløpsledninger ikke ble kontrollert.

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

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannledninger. Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens: Det bemerkes at utvendige vann og avløpsledninger ikke ble kontrollert og baserer seg kun på opplysninger fra eier og tidligere takstrapport. Vannledninger må kontrolleres av fagkyndige.

TG 2 Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Ingen nedgravde oljetank be observert på eiendommen

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontrollere om det ligger nedgravd oljetank.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomta er pent opparbeidet med plen, busker, bærbusker, potetåker, jordbær kasser og med gruset parkering. Eiendommen er dels avgrenset med gjerde i tre og en støttemur med betongblokker ved parkering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

222 m²/206 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Kontor, 4 Bod, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue

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 5 900 000

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
Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningen i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man ved å sammenligne med andre eiendommer som er solgt i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gangsåsveien 33 ,9408 HARSTAD 170 m²	1985	4 sov	21-09-2021	5 800 000	**5 500 000**		5 500 000	**32 353**
2	Gangsåsveien 31 ,9408 HARSTAD 189 m²	1985	0 sov	11-09-2023	4 700 000	**4 700 000**		4 700 000	**24 868**
3	Gangsåsveien 37 ,9408 HARSTAD 192 m²	1988	4 sov	11-05-2023	5 000 000	**4 700 000**		4 700 000	**24 479**
4	Olderveien 6 ,9408 HARSTAD 167 m²	1980	4 sov	25-01-2024	4 000 000	**4 050 000**		4 050 000	**24 251**
5	Grønnliveien 48 ,9409 HARSTAD 181 m²	1975	4 sov	27-09-2023	4 275 000	**4 250 000**		4 250 000	**23 481**
6	Gangsåsveien 14 A ,9408 HARSTAD 141 m²	1974	4 sov	04-10-2020	3 350 000	**3 225 000**		3 225 000	**22 872**
7	Åsbyveien 4 ,9409 HARSTAD 172 m²	1976	5 sov	30-08-2023	3 950 000	**3 630 000**		3 630 000	**21 105**
8	Stokkemyrveien 26 ,9409 HARSTAD 240 m²	1972	4 sov	11-06-2025	4 700 000	**4 575 000**		4 575 000	**19 062**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt inneværende år.	Kr.		36 051
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 550 000
Veranda og terrasser i hovedetasje, veranda i loftetasje og utvendig trapp.	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 250 000**

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.		700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 650 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 900 000**

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

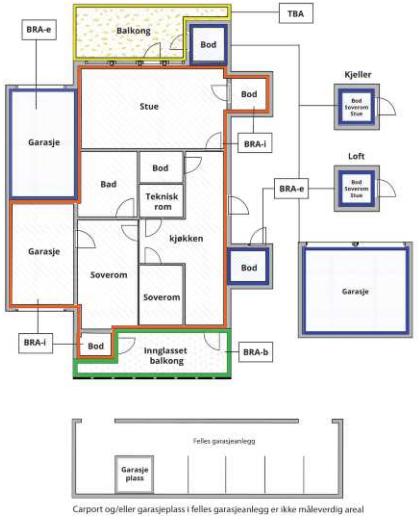
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje.	68			68	9
Hovedetasje.	76	4	12	92	53
Kjelleretasje.	62			62	
SUM	**206**	**4**	**12**		**62**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje.	Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bod		
Hovedetasje.	Vindfang, Bad, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Bod	Bod 2	Innglasset balkong
Kjelleretasje.	Vindfang, Toalettrom, Gang, Trapperom, Gang 2, Soverom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod		

Kommentar

Boligen er på tre etasjer med inngang via utvendig terrasse til hovedetasje. Inngang fra terrasse ved hovedinngang til bod. Innvendig trapp fra hovedetasje til loftetasje og til kjelleretasje. Utgang fra kjelleretasje via en takoverbygd trapp til bakkenivå. Utgang fra hovedetasje til veranda og vinterhage. Utgang fra loftetasje til veranda. Rom som ligger utenfor boenheten(bod), men som er opplyst om at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Vinterhage er oppmålt og inkludert i BRA-b. Høyde fra gulv til tak i kjelleretasje ble målt fra 2,13m i gang til 2,18m i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er som er fremlagt stemmer med ikke med dagens bruk. Bruksendring: Boligen er påbygd over tre etasjer årstall 2002.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedring av til-luft på kaldtloft er utført av Harstad Bygg AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	27

Kommentar

Enebolig	Bod i kjelleretasje, boder og vinterhage i hovedetasje og bod i loftetasje er areal målt som sekundære rom. Høyde fra gulv til tak i kjelleretasje ble målt fra 2,13m i gang til 2,18m i kjellerstue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Elin Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	56	567		0	787.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gangsåsveien 10

Hjemmelshaver
Andreassen Elin, Larsen Kjell Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gangsås ca. 3,50km Sør for Harstad sentrum. Området består av eneboliger, leiligheter og Gangsåsveien barnehage. Området er solrikt og fra eiendommen er fra bra utsikt.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 3,50km, Kiwi Gangsås ca. 650m, Gangsåsveien barnehage ca. 50m, Kanebogen skole ca. 1,60km, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 3,10km, Amfi Kanebogen senter ca. 1,10km, UNN avd Harstad ca. 4,70km, Rødbergveien legesenter ca. 350m og offentlig transport/buss stopp ca. 320m og barnefamilier i grunnkrets ca. 28 %.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for nedre Gangsås med planummer 376 vedtatt 22.02.2001. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er pent opparbeidet med plen, busker, bærbusker, potetåker, jordbær kasser og med gruset parkering. Eiendommen er dels avgrenset en støttemur fra parkering og dels avgrenset med gjerde i tre.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest i henhold til opplysninger fra Harstad Kommune. Den er ikke datert, men det fremkommer av ferdigattesten at den har saksnummer 20/53. At evt. ferdigattest/midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 567
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.07.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	26.06.2025		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	Fuging/lister blir utbedret de neste dagene, bilder sendes på sms.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 26.06.2025 Larsen, Kjell Arne

bankID SIGNERT 26.06.2025 Andreassen, Elin

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

Elin Andreassen

Kjell Arne Larsen

Boligen

Gangsåsveien 10
9408 Harstad

5503-56/567/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- 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?:** 2005

   Firmanavn: tidligere eiers mann og hans kollegaer.

   Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje 2005. Bad andre etasje 2008.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Var gjort av tidligere eiere.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

fuktskade loft etter kondens. Utbedret etter forikringssak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Harstad bygg

   Beskrivelse av arbeidet: På loft er det laget mer lufting. Ny isolasjon. ny raftekasser utvendig.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Ny dampsperre. Nye veggplater og takplater. Ny laminat.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Fukt inn ved vindu i stue. Byttet ventiler i vindu. Isola teip over mellomrom vindu og kledning på ytterside. Nye bord rundt vindu utside.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Fuktinnslag ved trapp i kjeller da vi kjøpte. Har ikke vært noen forandringer der.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Firmanavn: opplysninger fra tidligere eier.
   Beskrivelse av arbeidet: utvendig avløpsrør skiftet i 2001

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

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ildsted.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: El-Max
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringskap
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: Elbillader. Utestikk. Stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Montering av kanal, sikringer og overspenningsvern Stikk til varmluftspumpe.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: El-Max
   Beskrivelse av arbeidet: etablert flere stikk, nye ledninger og brytere på soverom og gang oppe.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Ronny Pettersen Multiservice
   Beskrivelse av arbeidet: Motering av varmluftspumpe.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Tidligere eier har bygget på boligen

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

Godkjent av kommunen

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

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

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

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

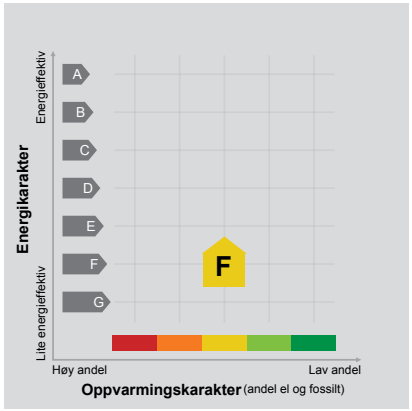
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gangsåsveien 10
Postnummer	9408
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	567
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12486634
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145651
Dato	12.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

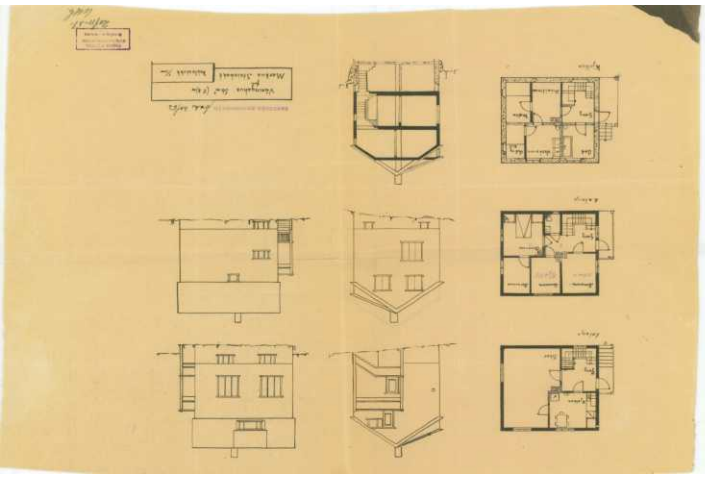
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

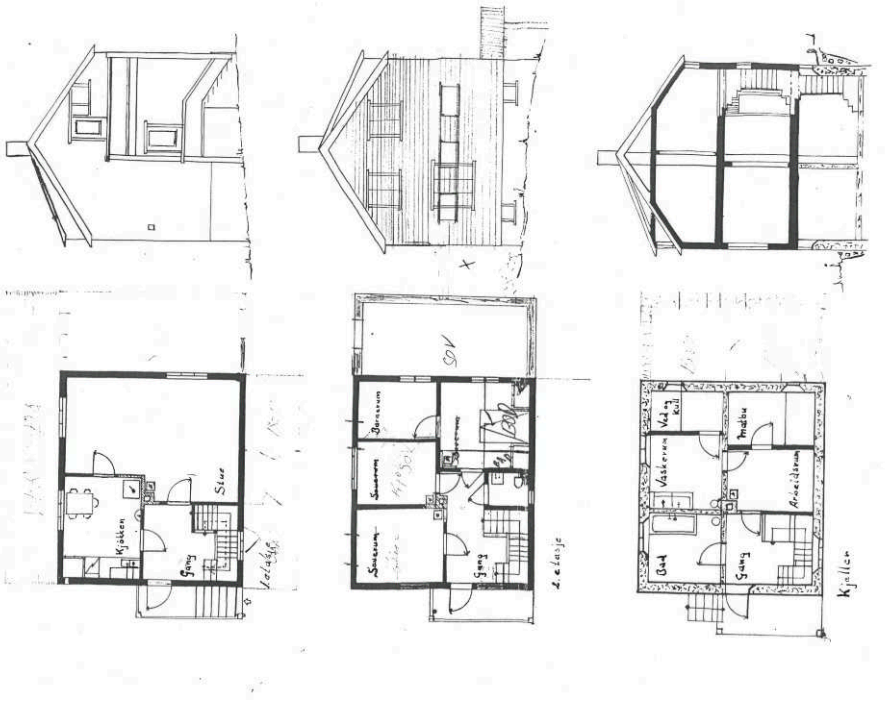
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





HARSTAD KOMMUNE
Kontor
Dato 25.03.2002
Saksbeh.
Kontr.
HARSTAD KOMMUNE
Arealforvaltning
Dato 14.12.02

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Gangsåsveien 10	56/567		

Tiltakshaver:

Linda Norlund-Solvang
Gangsåsveien 10
9408 Harstad

Ansvarlig søker:

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Tilbygg uten rom for varig opphold
Saksnummer:	**2020/4819**
Dato vedtak:	30.06.20
Delegert sak:	20/431
Dato sluttkontroll:	30.06.20
Kontrollansvarlig:	Linda Norlund-Solvang

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

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

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ingvild Westvig

Sted: Dato:

Harstad 04.08.2020 Marius Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kopi: 56/567

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 567	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Gangsåsveien 10, gatenr 1266 9408 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	308 15	Gangsås Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020302 8003	Kanebogen Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.10.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	787,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/56/567	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/56/567	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/56/567	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2011	Avgiver	5503/56/567	-95,1
	Matrikkelført:	15.12.2011	Berørt	1901/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5503/56/17	0,0
			Berørt	5503/56/86	0,0
			Berørt	5503/56/365	0,0
			Berørt	5503/56/372	0,0
			Berørt	5503/56/421	0,0
			Berørt	5503/56/800	0,0
			Mottaker	1901/56/824	95,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1998	Avgiver	5503/56/421	-287,3
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/56/567	287,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1998	Avgiver	5503/56/86	-598,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/56/567	598,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gangsåsveien 10	H0101	Bolig	206,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	11,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	206,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	206,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1955
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12486634			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			63,0		63,0				
H01	1		78,0		78,0		11,0		11,0
L01			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 24.06.2025

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	567	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6368997773	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12486634	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6368997773.

BruksenhetId	131340701	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12486634	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
10	0	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.		Konvertert	Dovre Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.09.2021	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	15.05.2024	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131340701

BruksenhetId	131340846	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	12486634	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gangsåsveien 10, 9408 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131340846.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

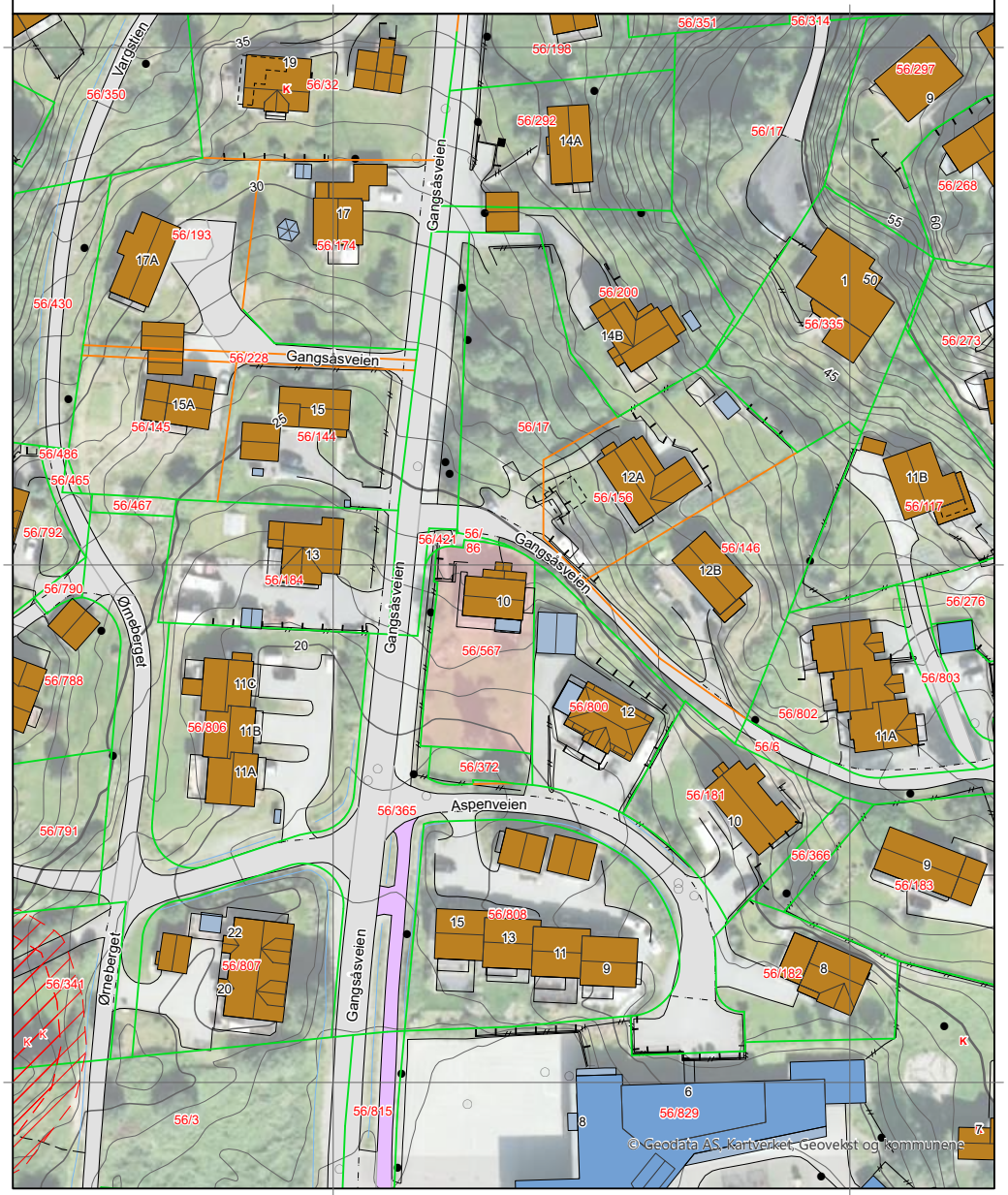
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/56/567/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/56/567/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

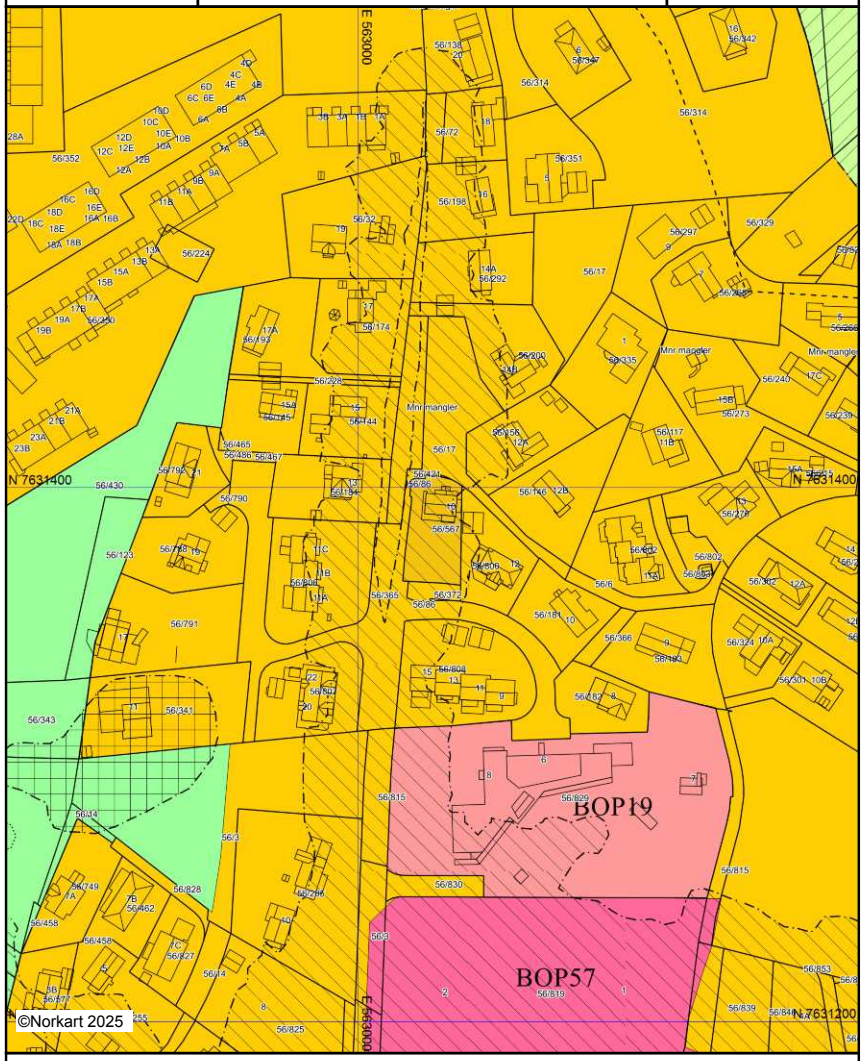
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 56/567
Adresse: Gangsåsveien 10
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

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

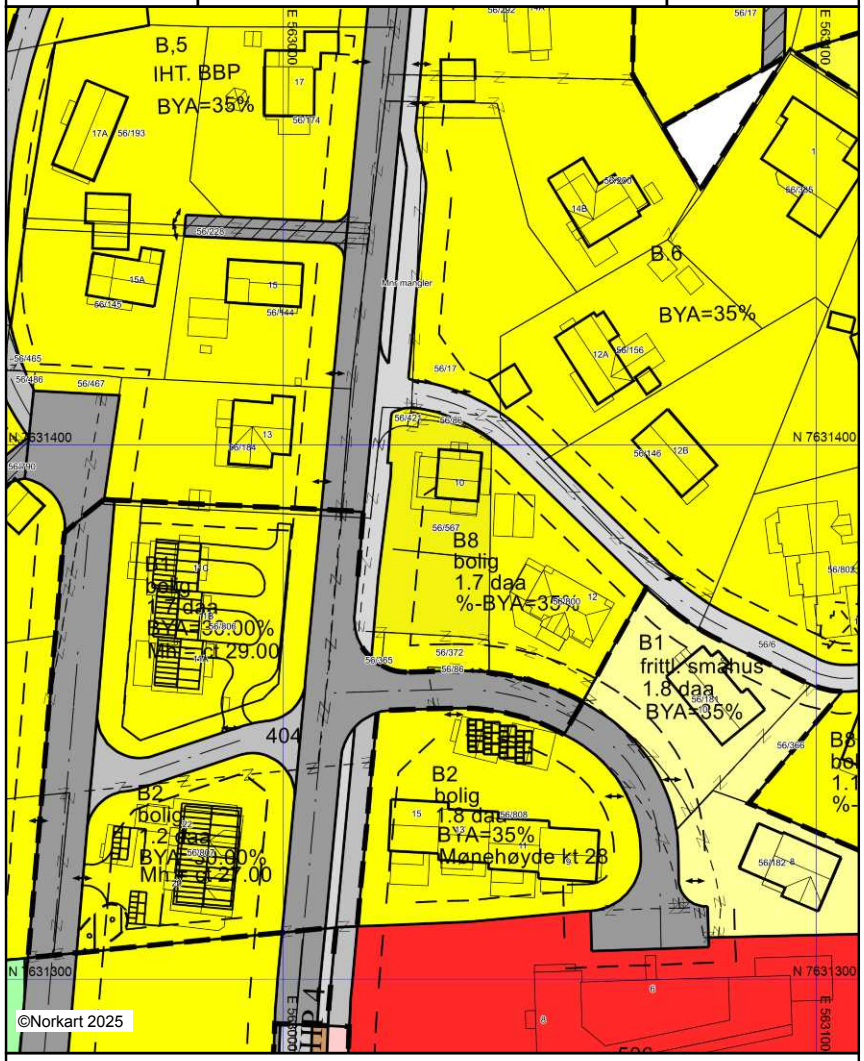
Reguleringsplankart

Harstad kommune

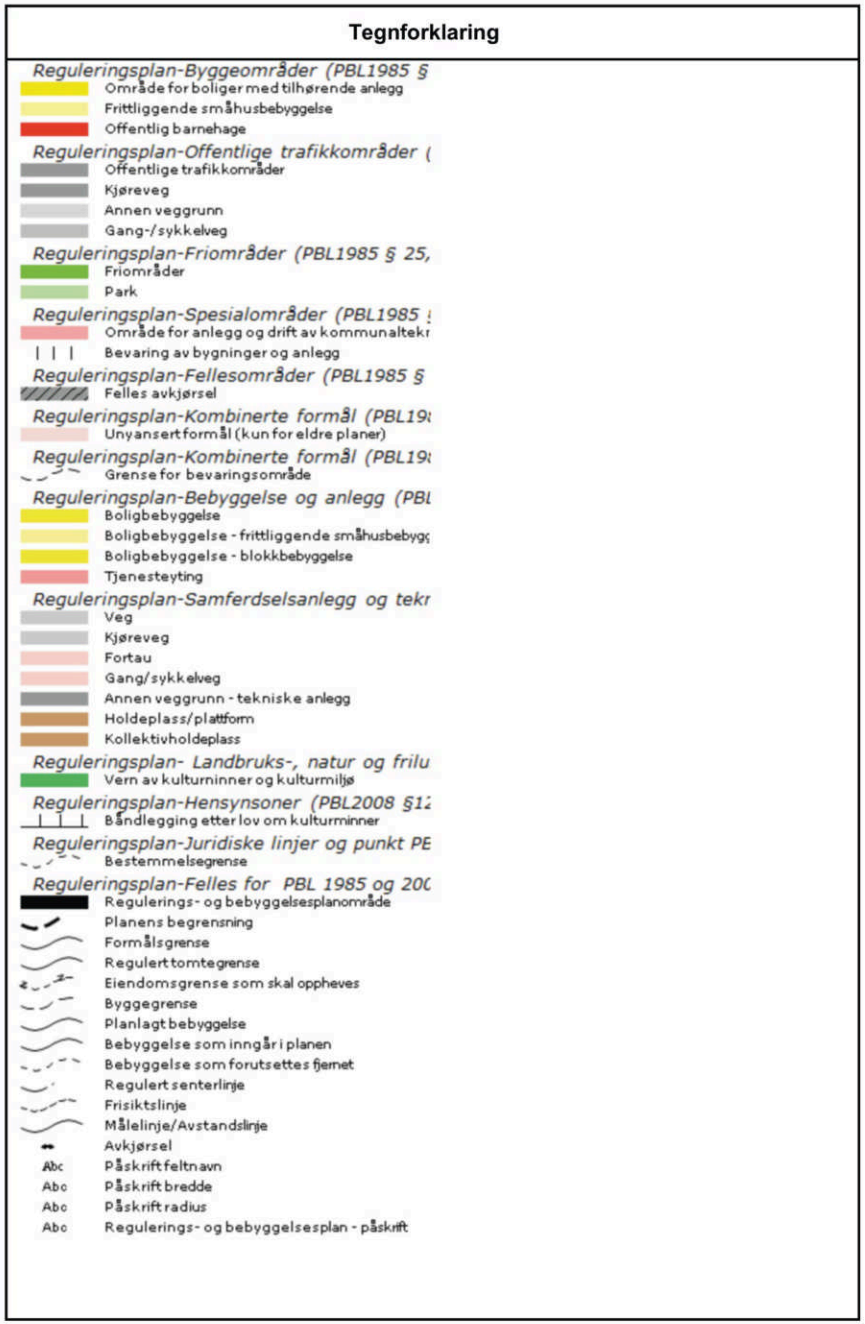
Eiendom: 56/567
Adresse: Gangsåsveien 10
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: REGULERINGSPLAN FOR NEDRE GANGSÅS
Plannr: 376
Vedtatt: 22.02.01.

Nye eiendomsgrenser skal sammenfalle med nye formålsgrenser.

§1 Byggeområder

1.1 Signaturen B.3, B.7, B.8, og F/K/I.2
Før tiltak innenfor angitte byggeområder og opparbeidelse av tilhørende vegsystemer iverksettes, skal forhold vedrørende kulturminner avklares med kulturvernmyndighetene.

1.2 Signaturen B.9
Ved utbygging av delområdene skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon/planter.

1.3 Signaturen B/F/K/I.2 og F/KI alle nummereringer.
Det tillates ikke oppført kjøpesenter over 3000m² innenfor angitte områder .

1.4 Det kan etableres kjøreatkomster til boligeiendommer i området B.9 fra regulert gang- og sykkelveg øst for området.

§6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Signaturen SpKult.
Inngrep eller tiltak som kan berøre kulturminnene i området må godkjennes av kulturminnevernet.

§7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles atkomstveger skal gjelde for de eiendommer som på plankartet er anvist med atkomstpiler.

7.2 Felles atkomstveg FA 6 kal gjelde for eiendommene Veslebakken 2, Veslebakken 4 og Rødbergveien 4.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR ØRNEBERGET, 56/825

Senest revidert: 09.04.2015

Planvedtak:

Til PBL. § 12 – 7 nr. 1:

1. Byggeområder for boliger

a) Utnyttelsesgraden for området skal ligge mellom % BYA = 35 % og % BYA = 50 %.

b) Bygningene kan ha saltak eller flatt tak. Overkant tak/høyeste mønehøyde skal ikke overstige kote 25. Bebyggelsen kan være sammenhengende.

c) Parkering/garasjer og adkomst.
Det kreves 2 biloppstillings-/garasjeplasser pr. leilighet og 1 plass pr hybel.
Adkomst skal være fra Gangsåsvegen og/eller fra Ørneberget.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for dette planområdet. Planer for bebyggelse og utendørsanlegg fremlegges for bygningsmyndighetene til behandling og godkjenning som en del av byggesøknad. Planen skal omfatte hele eiendommen og vise følgende:
   - Bygninger
   - Lekeplass(er), min 150 m2, maks 50 meter fra inngangsdøra
   - Parkeringsareal
   - Trafikkareal med spesiell vekt på atkomstforhold
   - Grøntareal, beplantning
   - Planeringshøyder (eksisterende og nytt terreng)
   - Fyllinger og skjæringer på tomta.

e) Utendørsareal og bygninger skal gis en utforming som ivaretar tilgjengelighet for alle.

f) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknader sørge for at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.

g) Dersom det under arbeid i marka kommer frem gjenstander eller annet av kulturhistorisk interesse, må arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jfr. Lov om kulturminner av 1978 §8.

Til PBL. § 12-7 nr.10

a) Lekeplass(er) ved inngang, min 150 m2, maks 50 meter fra inngangsdøra, skal være opparbeidet i samsvar med de vilkår kommunen fastsetter før det gis innflytningstillatelse til noen av boligene i planområdet..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/939/79
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:48
Side 1 av 1

Doknr: 939 Tinglyst: 09.03.1999 Emb. 079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
09 MARS 1999
SORENSKRIVEREN I
TRONDENES
DAGBOK NR: 939

ADKOMSTERKLÆRING

Randi ~~Hestby~~ Fellheim, Jan Petter Norkyn, Are Norkyn, Martin Steinbakk, Hogne Steinbakk og Rigmor Schjelderup gir herved som hjemmelsinnehavere av gnr 56 bnr 17 og 86 i Harstad kommune boligtomta

GNR 56 BNR 567; Gangsåsvegen 10

adkomstrett via eksisterende gårdsveg over våre eiendommer fra kommunal veg Gangsåsvegen og fram til boligtomta Gangsåsvegen 10.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på våre eiendommer.

Oslo den 17/1999

Martin Steinbakk Hogne Steinbakk Rigmor Schjelderup

Vi bekrefter at Martin Steinbakk, Hogne Steinbakk og Rigmor Schjelderup er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i vårt nærvær. Vi er myndige og er bosatt i Norge.

Oslo den 17/1, 1999

Vi
og
vå

TINGLYST
09 APR. 2002
TRONDENES TINGRETT
DAGBOKNR.: 1501

Utdrag av rettsbok

for

Sør-Troms jordskifterett

Doknr: 1501 Tinglyst: 09.04.2002 Emb. 079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Den 25.09.2001 ble jordskifterett holdt i Formannskapssalen i Harstad rådhus, i Harstad kommune.

Dommer: Jordskiftedommer Anton D. Solberg.
I samsvar med jordskifteloven § 9, 2. ledd møter ingen jordskiftemeddommere.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr.: 21/1999, Gansaas.

Saken gjelder: Grensegangssak på gnr. 56 i Harstad kommune, krevd av Martin Steinbakk den 08.10.1999.

Parter:

1. Martin Steinbakk, Bjerkastien 8 0956 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
2. Hogne Steinbakk, Bjerkastien 12 0956 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
3. Rigmor S. Schjelderup, Tyslevvn 32B 1163 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
4. Randi Fjellheim, 2055 Nordkisa, eier av gnr. 56/17 i Harstad
5. Are Norkyn, Husmovn 3C 2150 Årnes, eier av gnr. 56/17 i Harstad
6. Jan Petter Norkyn, Røsholtvn 5B 8009 Bodø, eier av gnr. 56/17 i Harstad
7. Arne Svenning, Gangsåsvn 12B 9408 Harstad, eier av gnr. 56/146 i Harstad
8. Rolf Hansen, Gangsåsvn 12A 9408 Harstad, eier av gnr. 56/156 i Harstad
9. Linda Nordlund og Jan Solvang, Gangsåsvein 10 9408 Harstad, eier av gnr. 56/567 i Harstad

Til stede: Martin Steinbakk, Arne Svenning, Rolf Hansen, Linda Nordlund og Jan Solvang.

De øvrige partene var lovlig varslet, men møtte ikke.

Til stede var også avd.ing. Endre Leivdal som saksbehandler i saken.

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ingen som hadde merknader til innkallingen. Jordskiftedommeren redegjorde for habilitetsreglene i domstolloven §§ 106 - 108. På forespørsel fremkom ingen merknader til rettens sammensetning eller jordskiftedommerens habilitet.

Jordskiftedommeren la frem:

1. Krav om grensegangssak av 08.10.1999, undertegnet av Martin Steinbakk, vedlagt;
   a) Kopi av eiendomskart over det aktuelle området i målestokk 1:1000, uttatt 15.03.1999.
2. Skriv av 25.09.1999 til retten fra Martin Steinbakk, vedlagt;
   a) Kopi av målebrev m/målebrevskart over skylddelt parsell avh. 07.05.1963 over gnr. 56/17, hvor gnr. 56/156 ble utskilt, samt bakgrunnsdokumenter m.v. knyttet til denne delingen.
   b) Kopi av målebrev m/målebrevskart over skylddelt parsell avh. 03.10.1961 over gnr. 56/17, hvor gnr. 56/146 ble utskilt, samt bakgrunnsdokumenter m.v. knyttet til denne delingen.
   c) 2 skriv av 21.01.1999 til Harstad kommune fra Martin Steinbakk og Jan-Petter Norkyn.
3. Gjenpart av brev til partene vedr. melding om mottatt krav om grensegangssak, datert 25.10.1999.
4. Skriv av 05.11.1999 til retten fra Arne Svenning, vedlagt;
   a) Kopi av skylddelingsforretning avh. 03.10.1961 over gnr. 56/17, hvor gnr. 56/146 ble utskilt.
   b) Kopi av målebrev m/målebrevskart over skylddelt parsell avh. 03.10.1961 over gnr. 56/17, hvor gnr. 56/146 ble utskilt.
   c) Kopi av skjøte på parsellen «*Arnebo*», gnr. 56/146, fra Henning Hansen til Arne Svenning, datert 01.03.1962.
5. Gjenpart av innkalling til dagens rettsmøte, datert 22.08.2001.

Jordskiftedommeren gikk gjennom dokumentene i nødvendig utstrekning, hvor dok nr. 2 og 4 ble lest opp.

Til behandling: Om mulig, hele saken. Men først avholdes en nærmere forklaring av de spørsmål/problemer som ønskes løst.

Partene ble gjort kjent med det ansvar de har når de forklarer seg for retten, jf. tvistemålsloven § 114.

Partene fikk deretter ordet for å fremstille saken.

Martin Steinbakk fikk som rekvirent ordet, og forklarte seg om saken. Han la frem:

6. Kopi av skylddelingsforretning avh. 07.03.1952 over gnr. 56/17, hvor gnr. 56/86 ble utskilt.

Han viste til fremlagt dok nr. 1a med hensyn til den del av grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 som er omstridt. Den er omstridt av eierne av bnr. 146 og bnr. 156 med bakgrunn i at disse eiendommene ved fradelingen fra bnr. 17 først på 60-tallet fikk vegrett til sine eiendommer etter den gang eksisterende gårdsveg som i skylddelingsforretningen for bnr. 86 er beskrevet å ligge langs med nordgrensen for bnr. 86. Da bnr. 146 og bnr. 156 på sin side ble fradelt bnr. 17 hvor disse to eiendommene i sør er beskrevet å støte til den samme gårdsvegen på motsatt side, er det følgelig en del av den opprinnelige grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 som partene er uenige om. Dette slik at eierne av bnr. 17 og bnr. 86 mener at den opprinnelige grensen mellom eiendommene følger den «*ytre*» mur lengst mot nord, mens rettighetshaverne til vegen, bnr. 146 og bnr. 156, mener at den opprinnelige grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 følger den «*indre*» mur lengst mot sør. Martin Steinbakk forklarte at den «*indre*» mur ble oppsatt en gang på 60-tallet av hans far, men at den var plassert inne på bnr. 86. På slutten av 70-tallet plasserte faren en ny mur lenger ut og mot nord hvor han mente grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 gikk. Avstanden mellom disse to

murene varierer noe på den omstridte grensestrekningen, men kunne i snitt være i området 30-40 cm. Forøvrig opplyste Steinbakk at bnr. 567 var fradelt innenfor (d.v.s. på sørsiden) det omtvistede grenseforløpet slik at denne eiendommen ved utarbeidelsen av målebrevet var uberørt av det omdiskuterte grenseforløpet. Steinbakk ønsket nå at jordskifteretten skulle avgjøre grenseforløpet på denne strekningen mellom bnr. 17 og bnr. 86 og la ned slik foreløpig

påstand:

Grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 følger den «*ytre*» mur lengst mot nord.

Arne Svenning forklarte seg om saken. Han mente Steinbakk ikke hadde søkt om å få flytte ut sitt gjerde på slutten av 70-tallet. Han godtar derfor ikke dette som grense mellom bnr. 17 og bnr. 86, og mente at grensen mellom eiendommene fulgte den gamle muren. Mellom de to murene var det plantet en hekk langs vegen som Svenning mente var et problem ved at den berørte biler som passerte forbi. Videre opplyste han om at kommunen arbeidet med å regulere den aktuelle adkomstvegen som gang- og sykkelveg i 5 m bredde. Han la ned slik foreløpig

påstand:

Grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 følger den «*indre*» mur lengst mot sør.

Rolf Hansen forklarte seg om saken. Han la ned slik foreløpig

påstand:

Grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86 følger den «*indre*» mur lengst mot sør.

Linda Nordlund og Jan Solvang forklarte seg om saken som ny eier av bnr. 567. De ønsket større innkjørsel til sin eiendom ved at hekken mellom «*indre*» og «*ytre*» mur på vestre side av sin innkjørsel blir fjernet.

Partene fikk ordet til replikk og duplikk.

Partene hadde ikke mer å forklare om saken, og jordskiftedommeren forklarte at en nå ville dra til Gangsås på befaring for å se på forholdene. Under befaringen fikk partene anledning til å gjøre nærmere rede for sin oppfatning av grenseforholdene og de problemer som de hadde lagt frem for retten under sine forklaringer tidligere.

Partene ble til slutt enige om å akseptere den «*indre*» mur lengst mot sør som grense mellom bnr. 17 og bnr. 86 på den omdiskuterte grensestrekningen, og slik at yttersiden av denne muren utgjør selve grenselinjen mellom eiendommene og dermed at den «*indre*» mur i sin helhet er plassert inne på bnr. 86. Samtidig var det enighet om at eierne av bnr. 17 og bnr. 86 ikke hadde noe ansvar for evt. fjerning av den «*ytre*» muren lengst mot nord eller hekken mellom murene, men at dette måtte besørges av de som er bruksrettshavere av vegen eller de som skal foreta endringer av vegen i fremtiden.

Da Steinbakk manglet aktuelle fullmakter til å inngå rettsforlik i dette møtet, ble saken utsatt til 17.10.2001 kl. 10.00. Partene ville bli nærmere innkalt til dette møtet på rettens kontor ved vanlig brev.

Retten hevet.
Anton D. Solberg/s

Den 17.10.2001 ble jordskifterett holdt på rettens kontor, Storgt. 49, i Harstad kommune.

Dommer: Jordskiftedommer Anton D. Solberg.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr.: 21/1999, Gansaas – utsatt fra 25.09.2001.

Parter:

1. Martin Steinbakk, Bjerkastien 8 0956 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
2. Hogne Steinbakk, Bjerkastien 12 0956 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
3. Rigmor S. Schjelderup, Tyslevvn 32B 1163 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
4. Randi Fjellheim, 2055 Nordkisa, eier av gnr. 56/17 i Harstad
5. Are Norkyn, Husmovn 3C 2150 Årnes, eier av gnr. 56/17 i Harstad
6. Jan Petter Norkyn, Røsholtvn 5B 8009 Bodø, eier av gnr. 56/17 i Harstad
7. Arne Svenning, Gangsåsvn 12B 9408 Harstad, eier av gnr. 56/146 i Harstad
8. Rolf Hansen, Gangsåsvn 12A 9408 Harstad, eier av gnr. 56/156 i Harstad
9. Linda Nordlund og Jan Solvang, Gangsåsvein 10 9408 Harstad, eier av gnr. 56/567 i Harstad

Til stede: Martin Steinbakk, Arne Svenning, Rolf Hansen, Jan Solvang. Jan Petter Norkyn v/Martin Steinbakk. Rigmor S. Schjelderup v/Martin Steinbakk. Hogne Steinbakk v/Martin Steinbakk. Are Henning Norkyn v/Martin Steinbakk. Randi Fjellheim v/Martin Steinbakk. Linda Nordlund v/Jan Solvang.

Til behandling: Fremlegging av forslag til løsning av saken med tanke på inngåelse av rettsforlik mellom de berørte parter.

Jordskiftedommeren la frem utarbeidet forslag til løsning av saken som partene mente å kunne akseptere.

Jordskiftedommeren la deretter frem:

7. Gjenpart av innkalling til dagens rettsmøte, datert 25.09.2001.
8. Kopi av målebrev m/målebrevskart avh. 22.10.1998 over en del av gnr. 56/86 og en del av gnr. 56/421, hvor gnr. 56/567 ble utskilt.
9. Kopi av målebrev m/målebrevskart over skylddelt parsell avh. 28.11.1977 over gnr. 56/372, hvor gnr. 56/421 ble utskilt.
10. Fullmakt fra Jan Petter Norkyn til Martin Steinbakk til å kunne inngå rettsforlik, datert 26.09.2001.
11. Fullmakt fra Rigmor S. Schjelderup til Martin Steinbakk til å kunne inngå rettsforlik, datert 27.09.2001.
12. Fullmakt fra Hogne Steinbakk til Martin Steinbakk til å kunne inngå rettsforlik, datert 27.09.2001.
13. Fullmakt fra Are Henning Norkyn til Martin Steinbakk til å kunne inngå rettsforlik, datert 01.10.2001.
14. Fullmakt fra Randi Fjellheim til Martin Steinbakk til å kunne inngå rettsforlik, datert 01.10.2001.
15. Fullmakt fra Linda Nordlund til Jan Solvang til å kunne inngå rettsforlik, udatert.
16. Kopi av skjøte på parsellen «*Regard*», gnr. 56/156, fra Henning Hansen til Realf Hansen, datert 04.08.1963.

Etter at jordskiftedommeren hadde orientert partene om rettskraftvirkningene av rettsforlik,

inngikk partene slikt

rettsforlik:

Vedrørende den omtvistede del av den opprinnelige grensen mellom gnr. 56/17 og gnr. 56/86, og som begge eies av Martin Steinbakk m.fl., er de i dag blitt enige med dem som er rettighetshavere til felles adkomstveg som er utlagt i sørlige kant av gnr. 56/17 og hvor vegens sørside støter til gnr. 56/86. De som har vært eiere av eiendomsparsellene, gnr. 56/146 og gnr. 56/156, siden etableringen først på 60-tallet har vært rettighetshavere til denne vegen, i tillegg til at gnr. 56/567 som ble fradelt i 1998 i dag også må regnes for å ha rettighetsinteresser vedr. adkomstvegen. Eierne av ovennevnte eiendommer er ut fra et mulig fremtidig behov for å ha avklart hva som egentlig regnes som veg, i dag blitt enige om følgende grenseforløp for den opprinnelige grensen mellom gnr. 56/17 og gnr. 56/86 som har vært omtvistet mellom partene:
Grensen går fra nedsatt jordmerke av Harstad kommune, pkt. 1, i rett linje til ytre hjørne ved begynnelsen av betongmuren lengst mot sør, pkt. 2; (X=1202262.99 Y=–12973.84) og følger yttersiden av denne betongmuren («*den indre* mur») ved 7 umerkede punkter til pkt. 10 på utsiden av rør i betongmuren; (X=1202274.26 Y=–12995.21).

Det er samtidig enighet mellom partene om at eierne av gnr. 56/17 og gnr. 56/86 ikke har noen plikt eller ansvar for evt. fjerning av «*den ytre mur*» lengst mot nord eller hekken mellom murene, men at dette ved en evt. fremtidig utvidelse/standardhevning av vegen i så fall vil være et ansvar som tilligger bruksrettshaverne av vegen eller andre parter som kommer inn med fremtidig interesse av den aktuelle vegen.
Grensestrekningen som omfattes av forliket er tidligere beskrevet i skylddelingsforretning avholdt 07.03.1952 over gnr. 56/17, hvor gnr. 56/86 ble utskilt (jf. dok nr. 6).
Ovennevnte grensestrekning vil bli erstattet av den grense som retten nå har innmålt, beskrevet og koordinatbestemt, for deretter å bli tatt inn i rettsboken for sak nr. 21/1999 ved Sør-Troms jordskifterett.

Partene får like etter signering hvert sitt eksemplar av rettsforliket og er gjort kjent med at i den grad et rettsforlik kan påankes er ankefristen 1 måned fra inngåelsen av forliket, dvs. 17.11.2001.
Opplest og vedtatt.

Harstad, 17.10.2001

For gnr. 56, bnr. 17 og 86:	Martin Steinbakk/s og e.f.
For gnr. 56, bnr. 146:	Arne Svenning/s
For gnr. 56, bnr. 156:	Rolf M. Hansen/s
For gnr. 56, bnr. 567:	Jan Solvang/s og e.f.

Saken ble deretter utsatt på ubestemt tid inntil kart utarbeides.
Partene vil ikke bli innkalt til avslutningsmøtet, jf. jordskifteloven § 22, 2. ledd.

Retten hevet.
Anton D. Solberg/s

Den 20.12.2001 ble jordskifterett holdt på rettens kontor, Storgt. 49, i Harstad kommune.

Dommer: Jordskiftedommer Anton D. Solberg.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr.: 21/1999, Gansaas – utsatt fra 17.10.2001.

Parter:

1. Martin Steinbakk, Bjerkastien 8 0956 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
2. Hogne Steinbakk, Bjerkastien 12 0956 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
3. Rigmor S. Schjelderup, Tyslevvn 32B 1163 Oslo, eier av gnr. 56/17, 56/86 i Harstad
4. Randi Fjellheim, 2055 Nordkisa, eier av gnr. 56/17 i Harstad
5. Are Norkyn, Husmovn 3C 2150 Årnes, eier av gnr. 56/17 i Harstad
6. Jan Petter Norkyn, Røsholtvn 5B 8009 Bodø, eier av gnr. 56/17 i Harstad
7. Arne Svenning, Gangsåsvn 12B 9408 Harstad, eier av gnr. 56/146 i Harstad
8. Rolf Hansen, Gangsåsvn 12A 9408 Harstad, eier av gnr. 56/156 i Harstad
9. Linda Nordlund og Jan Solvang, Gangsåsvein 10 9408 Harstad, eier av gnr. 56/567 i Harstad

Partene i saken er ikke innkalt til dette møtet, jf. jordskifteloven § 22, 2. ledd.

Siden forrige rettsmøte er samtlige grensepunkter koordinatbestemt og avlagt på kart.

Til behandling:
1. Fremlegging av utarbeidet grensebeskrivelse og kart i saken, jf. dok nr. 17.
2. Fordeling av sakskostnadene m.v. ved jordskifteretten, avslutning av saken.

Jordskiftedommeren la frem:
17. Kopi av kart over området i målestokk 1 : 500, kartgrunnlag kommunalt eiendomskart for Harstad, hvor de grensemerker som er avmerket og/eller beskrevet i denne saken er lagt inn.

Med hensyn til fremlagt dok nr. 17 vises til Martin Steinbakks opplysninger om at fradelingen av bnr. 567, som er foretatt av Harstad kommune og er tinglyst, ikke skulle komme i berøring med det omtvistede området. Tvisten har som kjent gått ut på om den opprinnelige grensen mellom bnr. 17 og bnr. 86, og dermed bruksrettsgrensen for bnr. 146 og 156, følger den «*ytre*» mur lengst mot nord eller om den følger den «*indre*» mur lengst mot sør. Følgelig burde Harstad kommune tatt hensyn til denne kjensgjerning fullt ut og dermed holdt seg innenfor det området som ikke var berørt av tvisten, slik at de kunne unngå å tinglyse målebrev for bnr. 567 som berører et tvisteområde hvor eiendomsforholdene er uavklart. Vi antar Harstad kommune vil ordne opp i denne feilen etter at denne saken er rettskraftig, slik at bnr. 567 får avgrensning i henhold til de eiendomsforholdene som nå er fastlagt.

Kartet vedheftes rettsboken for denne saken, mens utarbeidet grensebeskrivelse tas inn i rettsboken nedenfor.

Grensebeskrivelse

Jordskiftesaknr.	: 21/1999
Kommune	: Harstad
Vedtatt på rettsmøte dato	: 20.12.2001

Vedtatt av : Sør - Troms Jordskifterett
Koordinatsystem : NGO 1948 - akse 5

Grense: 1
mellom gnr. 56/17 på nordre side og gnr. 56/86 (og 56/567) på søndre side, går fra

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Tidl. nedsatt jordmerke av Harstad kommune			1202261.38	-12971.71
		341.4	2.67		
2	Umerket pkt. ved begynnelsen av betongmuren (hjørne av ytterkant mur)			1202262.99	-12973.83
		344.1	3.42		
3	Umerket pkt. ytterkant mur			1202265.18	-12976.46
		341.5	3.90		
4	Umerket pkt. ytterkant mur			1202267.54	-12979.56
		340.6	3.37		
5	Umerket pkt. ytterkant mur			1202269.55	-12982.27
		333.2	3.30		
6	Umerket pkt. ytterkant mur			1202271.19	-12985.13
		330.0	1.39		
7	Umerket pkt. ytterkant mur			1202271.83	-12986.38
		320.3	3.27		
8	Umerket pkt. ytterkant mur			1202272.85	-12989.48
		315.7	3.15		
9	Umerket pkt. ytterkant mur			1202273.62	-12992.54
		314.8	2.74		
10	Umerket pkt. på yttersiden av rør i betongmuren			1202274.25	-12995.21

De beskrevne grensene går hvor ikke annet er nevnt i rette linjer mellom punktene i beskrivelsen. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkelinndeling, *dvs 400 gon.* Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De prefabrikkerte grensemerkene er av aluminium. Grensemerker beskrevet med «JSV» er forsynt med hode med påskrift «GRENSE» og jordskifteverkets kjennetegn «JSV». Grensemerkene er avlagt på vedlagte kart. Kartet består av et blad i målestokk 1 : 500. Dette kartet har som bakgrunn et scannet utsnitt av kommunalt eiendomskart for Harstad som vil kunne være forbundet med visse feilkilder i forbindelse med tilpassing m.v.

.....

Forkynning.

Utskrift av rettsboken fra saken blir forkynt for partene ved rekommandert brev.

Ikrafttreden.

Denne saken vedrørende:
gnr. 56, bnr. 17, 86, 146, 156 og 567
i Harstad kommune, trer i kraft 1 - en - måned etter forkynning.

Andre bestemmelser.

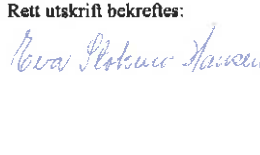
Den tinglyste utskriften av saken vil bli oppbevart ved rettens kontor.

Rettsmiddel.

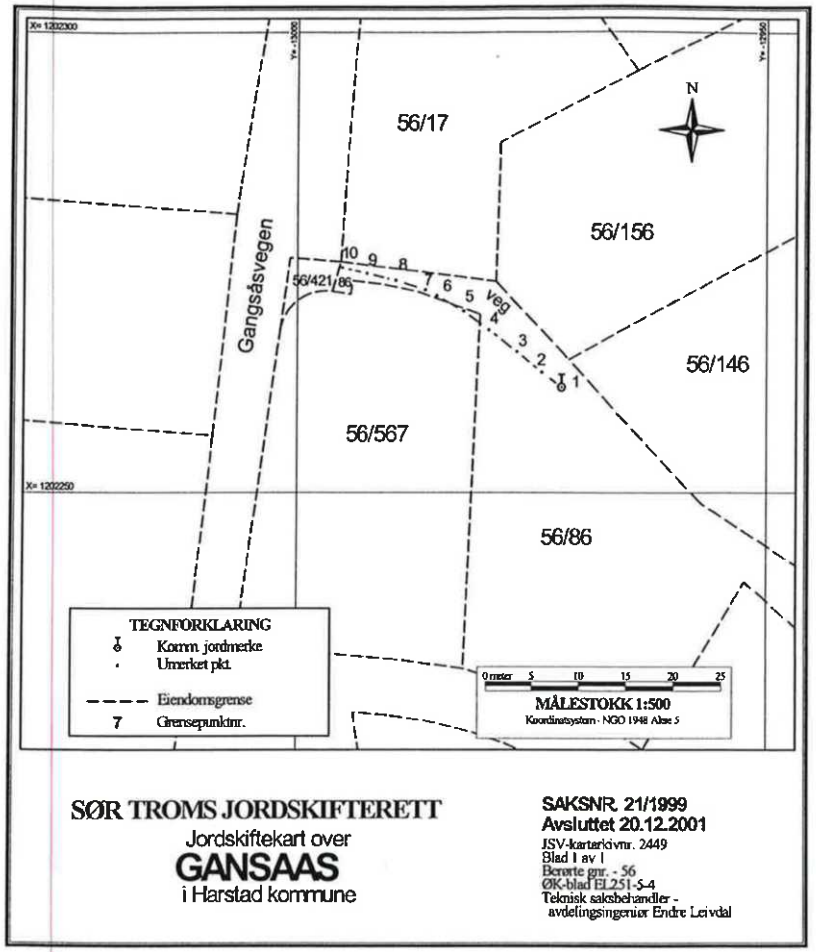
Vedrørende rettsmiddel vises til jordskifteloven kap. 7. Ankefristen over rettsforliket er utløpt. Dersom en ønsker å benytte rettsmiddel mot andre avgjørelser i rettsboken gjøres oppmerksom på at både ankefristen og kjæremålsfristen er 1 - en - måned fra forkynning av saken. Kopi av bestemmelsene om rettsmiddel sendes partene sammen med forkynning av saken.

Retten hevet.
Anton D. Solberg/s

Rett utskrift bekreftes:







GANGSÅSVEIEN 10

Nabolaget Gangsås - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 76/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 69/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Aspenveien	**1 min**
Linje 15	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**39 min**

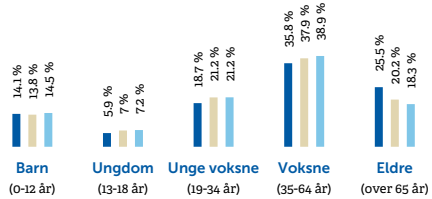
SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.)	**13 min**
273 elever, 16 klasser	1 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	**19 min**
45 elever, 3 klasser	1.5 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**23 min**
290 elever, 16 klasser	2 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	**16 min**
65 elever, 6 klasser	1.3 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
325 elever, 28 klasser	2.2 km
Stangnes Rå videregående skole	**17 min**
600 elever, 40 klasser	1.4 km
Heggen videregående skole	**7 min**
480 elever, 18 klasser	3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Åsby	**10 min**
AMFI Kanebogen	**14 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gangsås	1 432	697
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Byggeklossen barnehage (1-5 år)	**3 min**
115 barn	0.2 km
Kanebo naturbarnehage (0-5 år)	**14 min**
45 barn	1.2 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ..	**16 min**
108 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås	**8 min**
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Kanebogen	**13 min**
Post i butikk	1.1 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

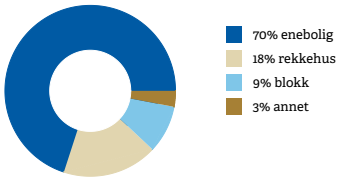
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Øvre Gangsås nærmiljøanlegg Ballspill	**11 min** 0.9 km	
Kanebogen skole Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1 km	
Feel24 Seljestad	**16 min**	
InterPadel Harstad	**4 min**	

BOLIGMASSE

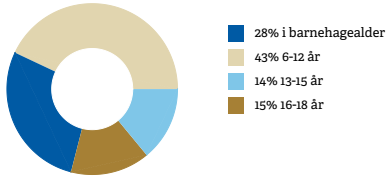


> «Sol og utsikt»
>
> Sitat fra en lokalkjent

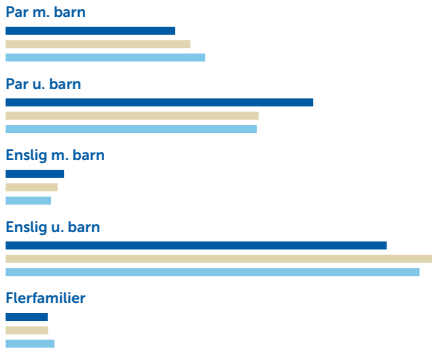
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**13 min**
Vitusapotek Kanebogen	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

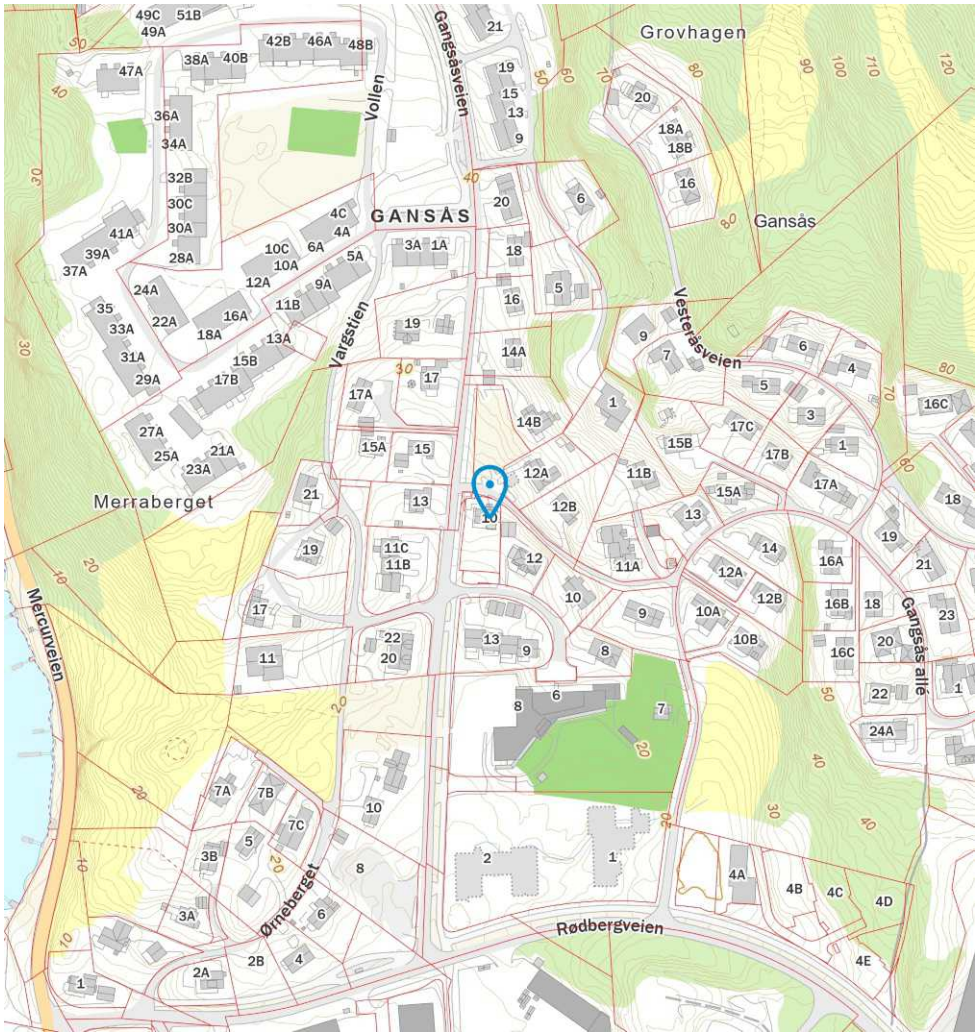


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

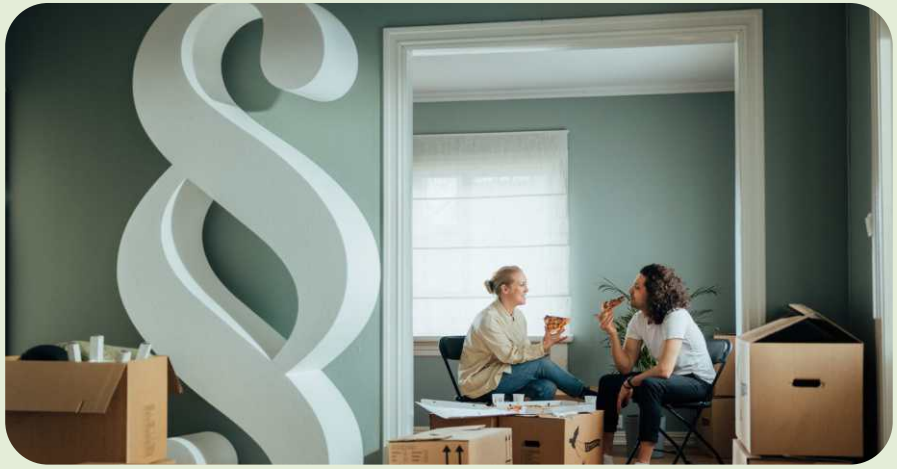
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250143 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Gangsåsveien 10, 9408 Harstad.
Gnr. 56, Bnr. 567 og Gnr. 56, Bnr. 372, 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: 3250143
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.07.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no