

Velkommen til

Slottet 6, 9407 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Slottet 6
9407 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-

BRA	79 m²
Soverom	2
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1965

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å presentere Slottet 6 - en hyggelig og funksjonell 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje i horisontaldelt tomannsbolig.

Bygningen ble seksjonert og renovert i 2009, og leiligheten er videre oppgradert i senere tid. Leiligheten fremstår som pen og velholdt, med en gjennomgående god standard som gir et innbydende og tiltalende helhetsinntrykk.

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning og inneholder vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og to soverom. I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller på totalt ca. 10 m², som gir gode lagringsmuligheter.

Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort vei til dagligvare, skole, barnehage og sentrum. Kombinasjonen av en god beliggenhet, parkering, gjennomtenkt planløsning og flere oppgraderinger gjør dette til et attraktivt bosted.

Leiligheten passer godt for førstegangskjøpere, enslige og par, eller for deg som ønsker en sentral, men skjermte og lettstelt leilighet

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Slottet 6, 9407 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 57, Bnr. 103, Snr. 2, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 528 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 61 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 62 340,- 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 avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 104,- pr. år 2026
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.

Faste løpende kostnader
Utvendig forsikring totalt kr 6 292,50 for 2026 betales over 4 terminer til JBF forsikring, via hjemmelshaver til seksjon nr 1.

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

Forretningsfører
Dette er et ikke aktivt sameie. Det betales ingen felleskostnader, og felles regninger deles fortløpende etter sameiebrøken.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i sameiets.vedtekter som kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 22 m²

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

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

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

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

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

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

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

loven tilsier.

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Parkering
Større gruslagt gårdsplass med gode parkeringsforhold.
Det er ca 2 p-plasser til hver seksjon
Det foreligger kun muntlig, ikke skriftlig avtale mellom seksjonseierne vedr. bruk av felles gårdsplass/parkering

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

Sameiebrøk
53/110

Sameiets eiendom
Gnr. 57, Bnr. 103, Harstad kommune.

Tomtestørrelse 753 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt for sameiet og tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, div .beplantning og stor gruset gårdsplass

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1965.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av ukjent utførelse. Muren er pusset på begge sider, noe som gjør det umulig å vite hva muren består av.

Terrengforhold:
Deler av tomta er flat og resten er skrå

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965.

Byggeår
1965 ifølge kommunen. Boligen er påbygget med veranda og trapp i ca. 2011

Innhold
Boligen inneholder følgende:

2. etasje
BRA-i 79 m²: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang og vindfang
BRA-e 0 m²:

I tillegg til oppmålt areal har boligen 2 boder i kjellerens fellesareal på totalt ca. 10 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. Dette gjelder for følgende rom:
Kjøkkenet er utvidet til del av badet - ikke søknadspliktig tiltak.
Badet er utvidet til tidligere trapperom - søknadspliktig tiltak.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det foreligger godkjente tegninger og vedtak i fra kommunen vedrørende fasadeendring - ny veranda med trapp og større vinduer i stua.

Standard
Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, med flere oppgraderinger utført over tid, bl. a. på kjøkken, nytt gulv m/gulvvarme og enkelte nye vinduer. Det er samtidig registrert alder og slitasje på flere bygningsdeler, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Brukt kjøkkeninnredning er montert på nytt i 2021. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tak med himlingsplater. Badet inneholder servant med innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet er oppført rundt 2008 og det er foretatt hulltaking uten påvisning av unormale forhold.

Innvendige overflater:
Gulvene har laminat og belegg. Veggene er kledd med malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og støpejern. Plastrør er fra nyere tid, men eksakt årstall er ukjent.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 ampere og totalt 14 kurser.

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

TG2 - Utvendig:

Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

Utvendige trapper:
Trappen tyder på å være eldre enn verandaen, og har vært løsnet og montert på nytt. Dette vises av en provisorisk innfesting, samt skjevheter på trinn der trappa er festet mot veranda.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

TG2 - Innvendig:

Overflater:
Enkelte overflater har noe slitasje og småskader.
Det mangler gulvlister i vindfang.

Innvendige trapper:
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avviket gjelder i hovedsak støpejernsrør som også har noe rustdannelse.

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

Kjøkken - overflater og innredning:
Manglende fuging mellom kjøkkenbenk og vegg.
Benkeplate er delvis løs på siden mot stuen.
Det mangler sokler under benkeskap mot gulv.
Skuffefront under koketopp mangler.

Kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bad - Overflater vegger og himling:
Hull i veggflate etter skruer i våtsone. Noen hull etter skruer i takplater.

Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er rustskader på slukrist.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Noe slitasje og ødelagte deler på dusjkabinettet.

TG3 - Utvendig:

Vinduer:
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vindu til bad har råteskader.
Resterende av de eldre vinduene er værslitte.

Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

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

TG3 - Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Pipe og ildsted:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Sotluke i kjeller har rustskade.
Det er sotsverte på underside av sotluke.

Rom under terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Bad - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Avtrekksvifte er defekt

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet.
Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Info fra selgers egenerklæring:

Pkt. 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
Der har vært vanninntrenging i inngangsparti i 1. etg. Dette er utbedret før salg. Papirer vedlegges.Trapp opp til leiligheten bør utbedres. Trappen har alltid vært slik.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byggemestrene Kristensen & Linløkken AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ytterdør, ny veranda

Pkt. 5:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byggemestrene Kristensen & Linløkken AS
Beskrivelse av arbeidet: • Ytterdør og veranda. • Det er byttet vinduer 4 stk. (kvittering fra 2020) Usikker på hvem som har utført arbeidet. • Se pkt.41t. Opplyst fra forrige eier.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 41. Opplyst fra forrige eier

Pkt. 10:
Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Vann og Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige
eier.

Pkt. 13:
Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.
Har ikke vært noe siden da.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige
eier

Pkt. 14:
Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja
Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Vann og Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige
eier

Pkt. 15:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Vann og varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige
eier.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige
eier

Pkt. 19:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja
Det mangler en skru i sotluke.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Pkt. 32:
Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.
Firmanavn: Hitt Elektro

Pkt. 41:
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
?
Ja
Vindu byttet. Stue og kjøkken er pusset opp i 2022. Rettet opp vegg i stue. Nye plater. Ny isolasjon i vegg. Lagt varme i gulv. Vet ikke hvem som utførte arbeidet.
Dusjstanga er løs.
Opplysninger fra tidligere eiererklæringsskjema ved kjøp i 2020..
• «I 2010 hadde leilighet i 1 etg en vannlekkasje fra badet ut i gangen og ned i kjelleren.?det ble da konstatert at det var åpent mellom flis og dørstokk som gjorde at vann kom ut i gangen. Da det er samme tidligere eier som har pusset opp badene i begge leilighetene, er det en mulighet for at det er åpent mellom flis og dørstokk også i denne leiligheten. Røret som var årsaken for tilbakeslag av vann på badet ble byttet av Vann og varme AS»
• «I følge tidligere eierbegrensning bad pusset opp i 2008/2009. I egenerklæringsskjema fra eieren før henne, står det at det er utført selv under veiledning, mens sluk og rør er utført av autorisert rørlegger»
• «Feier var her i juni 2019, ingen merknader»
• «saltutslag enkelte steder i kjellerboder, men ingen problemer tilknyttet dette»
• «Mus observert på vinter i leilighet 2.etg 2018. Forsikringssak opprettet. Utbedret med musebørste i åpning under stående kledning og netting i ventiler. Ingen problemer siden.»
• «Fuktmerker i tak i vindfang 1 etg, mulig grunnet feil i konstruksjon. Forsikringssak 2015. Luftespalte opprettet, tettet takoverbygg (Nilsen og Haukeland). Nytt fuktmerke observert 2018. Etter samtale med Nilsen og Haukeland er det opprettet mer lufting, utført med egeninnsats.»

• «I følge forrige eier ble tak byttet i 2013 etter lekkasje. Som skrevet i forrige punkt ble det observert lekkasje fra terrasse i 2 etg og ned i gang i 1 etg i 2015. Byttet papp under terrassebord og lagt mestertekk SBS, utført av Nilsen og Haukeland.»
• «I følge forrige eier:
2012- Bygget større veranda, utført med egeninnsats/dugnad/vennetjeneste
2012- satt inn 3 større vindu i stue, utfører med egeninnsats/dugnad/vennetjeneste
2013- byttet tak, utført med egeninnsats/dugnad/vennetjeneste
2015- Reperasjon av dekke under terrasse, utført av Nilsen og Haukland.»
• «Byttet takpapp under terrasse 2. etg. Lagt mestertrekk SBS, opprettet luftespalte. Utført av Nilsen og Haukland, 2015»
• «I følge forrige eier; tak byttet ved egeninnsats under veiledning av faglært personell, 2012. Opprettet mer lufting i tak over vindfang, 2019.»
• «20/11-2017 OneCo, Atle Jacobsen.»
• «Harstad Elektro, OneCo, El Instellatøren, Electric Harstad AS»
• «I følge forrige eier var det i 2010 tilbakeslag av avløpsvann i sluk, vann kom opp i leilighet 1 etg. Rør i kjeller ble byttet av Vann og varme AS.
• «I følge forrige eier; septiktank fjernet, koblet til offentlig natt, 2014, samt byttet rør i kjeller.»
• «Vann og Varme AS»
• «Skogområdet i tilknytning til Slottet sykehjem (Karl Bergheims plass) skal i følge reguleringsbestemmer gis en parkmessig behandling og være et attraktivt område for utendørsopphold. Dette er per dags dato en aktiv sak i kommunen.
• «If boligsmell, 2017. Skaderapport lekkasje vindfang, 2015. Boligsalgsrapport, 2016.»
• «I følge forrige eier; målinger utført i 3 rom, resultat 25/27/23. ingen behov for tiltak.»
• «Kloakken ble utbedret i 2014. Boligen hadde tidligere egen septiktank på tomten, men det er nå nye rør som er koblet til den offentlige kloakken. Dette ble utført av WS Maskin og Transport AS. Den ene stolpen på verandaen er noe skjev, og rekkverket på trappen har løsnet litt fra veggen. Det ene vinduet i stuen mangler ene laget med glass (er 2 lag i stedet for 3 lag) Det er tidvis svak matlukt fra leilighet i 1. etg, det kommer også noe matfett ut fra knapper på vifte på kjøkken. (Det har vært slik siden overtakelse i 2016, var ikke opplyst fra forrige eier)
Beskrivelse av arbeidet: • Nye stikk i stue og kjøkken. Spotter i tak, kjøkken og stue. • Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig gjennom hull i taktro at det ligger undertak av armert plast under taktekkingen.

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot på balkongen. Begrenset inspeksjon da det var kun mulig å besiktige ene siden av taket.
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer i soverom og kjøkken samt 1.stk stuevindu ble skiftet i 2020. Resterende vinduer er eldre.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkong/veranda:
Veranda ved inngangsparti oppført i trykkimpregnert treverk med malt rekkverk.

Utvendig trapp:
Trapp av trykkimpregnert treverk med malt rekkverk.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger attraktivt til i Slottet i Harstad, et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse.

Her bor man innenfor bomringen, og har gåavstand til alt man trenger i hverdagen.
På Seljestad har man de nødvendigste servicetilbud som dagligvarebutikker, bakeriutsalg, frisør, skoler og barnehager. Flotte rekreasjonsområder. Equinors nye kontor og kjøpesenter i gangavstand, samt kort vei til Harstad sentrum.

Avstander:
- Seljestad barne- og ungdomsskole ca 450 m
- Nærmeste barnehage ca 700 m
- Nærmeste dagligvareforretning ca 350 m
- Harstad sentrum ca. 1.8 km

Et rolig område med nærhet til det meste - perfekt for en praktisk hverdag

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

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

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

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at det er tinglyst rett for nabo å bygge 3 meter i fra byggegrensen, datert 12.07.1972

Det er registrert SEFRAK minne på eiendommen.
Det er UTHUS, SLOTTET 6, ANGEBERG, HARSTADBOTN, HARSTAD. Det er imidlertid merket med ruin eller fjernet objekt, dvs at det står ikke noe bygg der i dag.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 05.01.1965. 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.

Det foreligger godkjente søknad m/tegninger for fasadeendring - ny veranda med trapp og større vinduer i stua.
Kommunen opplyser at det ikke er utstedt ferdigattest for disse tiltakene. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Oppvarming
Oppvarming skjer ved elektrisitet kombinert med vedfyring.
Det er elektriske varmekabler i stue, kjøkken og på bad, som gir god komfort i hverdagen. I tillegg har boligen vedovn, som bidrar med behagelig varme og en lun atmosfære, samt mulighet for kostnadseffektiv tilleggsoppvarming.

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

Energimerking
E - Oransje

Internett- og tv-leverandør
Det lagt inn fiber i seksjonen i 1. etasje. Tidligere eier av denne seksjonen har delt nett og tv fra seksjon nr. 1

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i denne seksjonen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn

kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Det opplyses om at i følge forrige eier; Radonmålinger utført i 3 rom, resultat 25/27/23. ingen behov for tiltak

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsformål:
Formål: Boliger.
Feltbetegnelse: B1-1.
Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 373.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: SLOTTET, SYKEHJEM OG OMSORGSSENTER.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst.
Ikraftredelsesdato: 26.10.2000.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

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

Veien er både offentlig og privat.
Den private delen av veien vedlikeholdes og brøytes av brukerne,
Ansvaret og kostnader i forbindelse med vedlikehold og brøyting fordeles på eiendommene med adresse Slottet 6 og Slottet 4.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 636 154,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 544 617,-.

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
Anders Eide-Jenssen og Miriam Olsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 268291
Dato: 17.04.2009
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 106 / 220

Utskifting
Dagboknr.: 900250
Dato: 15.05.1931

vedr Erikstad oppdyrkingsmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3017
Dato: 18.07.1972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS den 21-04-2026.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 21.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 09.04
Energiattest, datert 21.04.2026
Vedtekter, ikke datert
Ferdigattest, datert 05.01.1965
Tegninger, ikke datert
Godkjente søknad m/tegninger for fasadeendring - ny veranda med trapp og større vinduer i stua, datert 22.09.2011
Seksjonering, datert 03.04.2009

Matrikkelrapport, datert 25.03.2026
Eiendomskart med grenser, datert 25.03.2026
Reguleringsplan, datert 26.10.2000
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

































Plantegning







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

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

SLOTTET 6

Nabolaget Seljestad - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstadbotn Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	40 min

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Kanebogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Harstad skole (1-7 kl.) 371 elever, 23 klasser	6 min 2.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	7 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

OBS Harstad	12 min

OPPLEVD

Veldig trygt

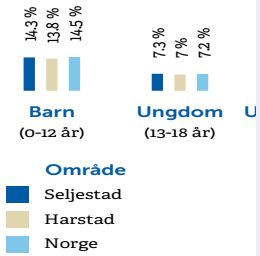
KVALITET

Veldig bra 8

NABOSKA

Høflige 65/1

ALDERSFORDE



BARNEHAGER

Heggen barnehager A
31 barn

Heggen barnehager A
62 barn

Dalsletta barnehage (
50 barn

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad

Rema 1000 Harstad
Post i butikk, PostNor

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

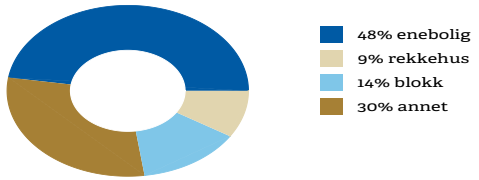
GATEPARKERING

Lett 76/100

SPORT

Seljestad skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Landsåshallen Aktivitetshall, squash	15 min 1.2 km
Feel24 Seljestad	5 min
Family Sports Club Harstad Flex	11 min

BOLIGMASSE

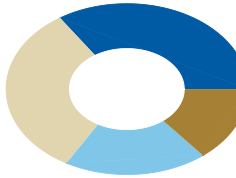


VARER/TJENES

Sjøkanten Senter

Boots apotek Sjø

ALDERSFORDE



FAMILIESAMME



0%

Seljestad
Harstad
Norge

SIVILSTAND

Gift

Ikke gift

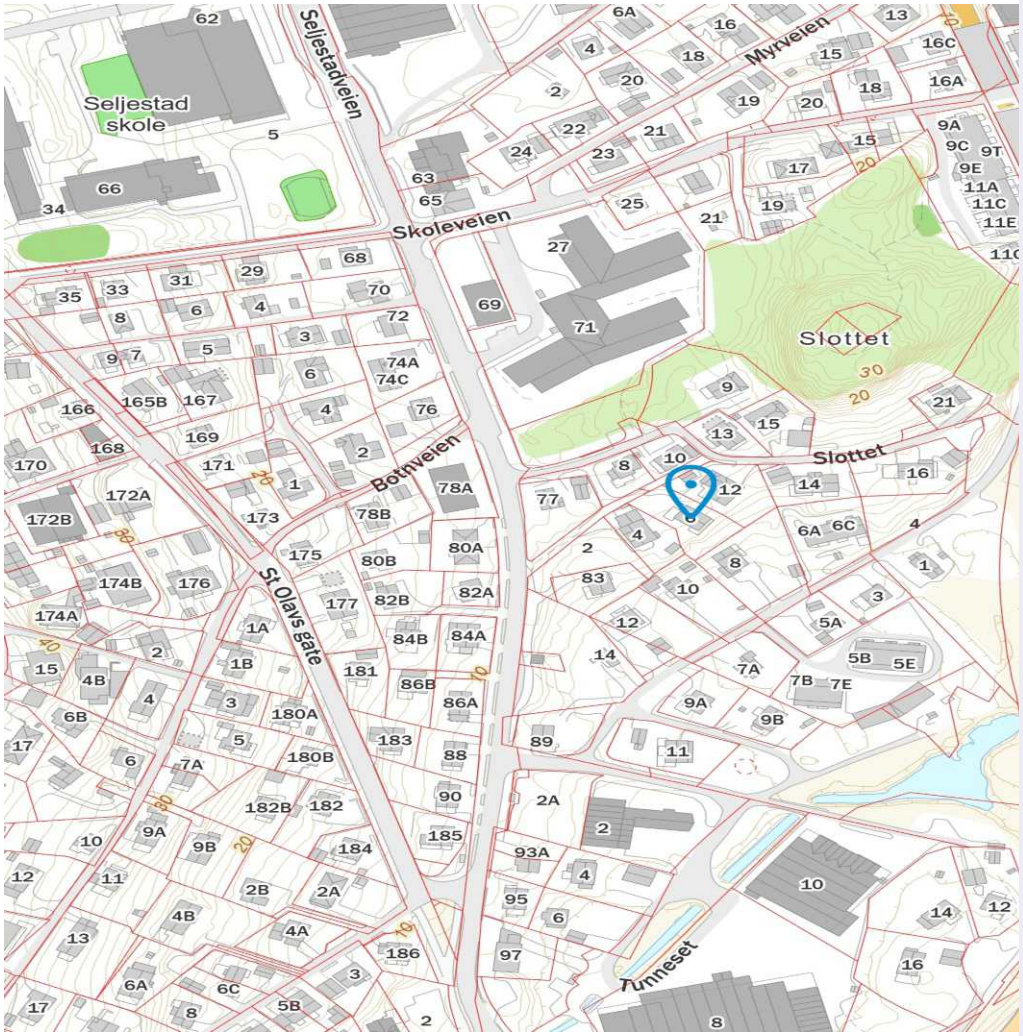
Separert

Enke/Enkemann

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Slottet 6 , 9407 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 57, bnr. 103, snr. 2

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1427 **Eiendomsverdi ref nr:** EP1730

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

Norsk takst

ENERGIMERKE

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

Rekkedal takst

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

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Halvdel av horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten er i 2.etg og har 2 soverom. Boligen har blitt noe oppgradert i perioden 2008 til i dag. Det er registrert bygningsdeler både utvendig og innvendig som innehar høy slitasje og/eller skade. Det bør påregnes noe kostnader til oppussing/oppgradering eller utskifting av disse bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot på balkongen. Begrenset inspeksjon da det var kunn mulig å besiktige ene siden av taket.
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig gjennom hull i taktro at det ligger undertak av armert plast under taktekkingen.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer i soverom og kjøkken samt 1.stk stuevindu ble skiftet i 2020. Resterende vinduer er eldre.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkong/veranda:
Veranda ved inngangsparti oppført i trykkimpregnert treverk med malt rekkverk.

Utvendig trapp:
Trapp av trykkimpregnert treverk med malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe/ildsted:
Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig trapp:
Plassbygget trapp til kjeller av ubehandlet treverk.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca.10mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca.10mm..
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i under kjøkkenbenk i benkeskap mot bad. .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt. Brukt kjøkkeninnredning montert på nytt i 2021.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern. Plastrør er fra nyere tid, men ukjent årstall.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre tekniske installasjoner:
Gulvvarm med termostat i kjøkken og stue.

Elektrisk:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40Amp og 14 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1965.

Grunnmur og tomteforhold:
Grunnmur av ukjent utførelse. Muren er pusset på begge sider, noe som gjør det umulig å vite hva muren består av.
Skrå tomt.

Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tidligere3 eier opplyste i sin egenerklæring at septiktank ble fjernet og avløp ble koblet til offentlig nett i 2014.

Beskrivelse av eiendommen

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

HMS forhold:
Se videre ut i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

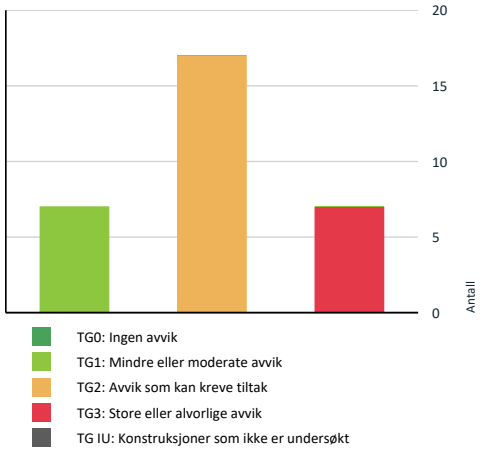
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

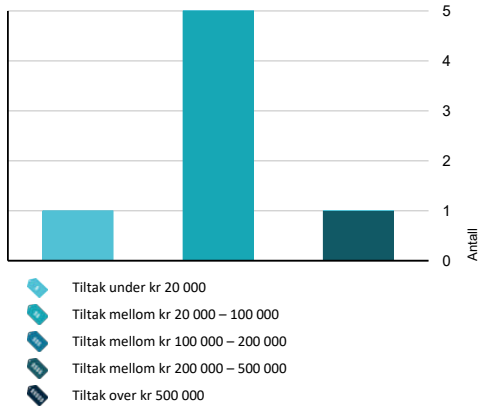
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Boligens energimerking



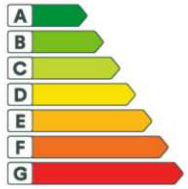
Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot på balkongen. Begrenset inspeksjon da det var kunn mulig å besiktige ene siden av taket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere på taket.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig kledning nærmer seg tid for utskifting.

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig gjennom hull i taktro at det ligger undertak av armert plast under taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etterisoleres mot kaldloft.









TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer i soverom og kjøkken samt 1.stk stuevindu ble skiftet i 2020. Resterende vinduer er eldre.

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

Vindu til bad har råteskader. Resterende av de eldre vinduene er værslitte.

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

De eldre vinduene står for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ved inngangsparti oppført i trykkimpregnert treverk med malt rekkverk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av trykkimpregnert treverk med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen tyder på å være eldre enn verandaen, og har vært løsnet og montert på nytt. Dette vises av en provisorisk innfesting, samt skjevheter på trinn der trappa er festet mot veranda.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innfesting bør utbedres. Noe oppretting bør utføres.





Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte overflater har noe slitasje og småskader. Det mangler gulvlister i vindfang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe oppgraderig/oppussing av oveflater bør påregnes. Manglende listverk bør kompletteres.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Sotluke i kjeller har rustskade. Det er sotsverte på underside av sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monters stålrør i pipe. Sotluke bør skiftes. Sprekkdannelse i pipe bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp til kjeller av ubehandlet treverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hull i veggflate etter skruer i våtsone. Noen hull etter skruer i takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruhull i veggflate bør tettes da disse punkterer membran.





ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca.10mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca.10mm..

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er rustskader på slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Slukrist bør skiftes.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentaso bør inhentes om mulig.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje og ødelagte deler på dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe reperasjon bør påregnes.





ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i under kjøkkenbenk i benkeskap mot bad. .

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt. Brukt kjøkkeninnredning montert på nytt i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende fuging mellom kjøkkenbenk og vegg. Benkeplate er delvis løs på siden mot stuen. Det mangler sokler under benkeskap mot gulv. Skuffefront under koketopp mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkninnredninge bør fedigstiles.







ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er avvik:

Ikke funksjonstestet da det er vanskeligheter rundt sykronisering mellom koketopp og komfyrvakt. Dette gjorde at koketopp ikke fungerte under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Tiltak:

Avviket bør utbedres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnet alder og irr-dannelse på rørene, anbefales det at rørledningene inspiseres av rørlegger og rengjøres for irr/utbedres.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Plastrør er fra nyere tid, men ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avviket gjelder i hovedsak støpejernsrør som også har noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsrør av støpejern nærmer seg tid for utskifting.







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1965 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Gulvvarm med termostat i kjøkken og stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40Amp og 14 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Det ble lagt varmekabel i stue og kjøkken i 2021. Da ble kontakter i stu og kjøkken også skiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965.

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.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ukjent utførelse. Muren er pusset på begge sider, noe som gjør det umulig å vite hva muren består av.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tidligere3 eier opplyste i sin egenerklæring at septiktank ble fjernet og avløp ble koblet til offentlig nett i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS forhold:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trapp til kjeller mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Tomannsbolig: Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Vindfang, Bad, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rollnesveien 7B ,9406 HARSTAD 75 m²	1918	2 sov	27-07-2022	2 290 000	**2 200 000**		2 200 000	**29 333**
2	Nerbotnveien 9A ,9407 HARSTAD 88 m²	1953	2 sov	12-02-2025	2 300 000	**2 300 000**		2 300 000	**26 136**
3	Botnveien 7A ,9407 HARSTAD 129 m²	1954	4 sov	20-02-2023	2 800 000	**2 700 000**		2 700 000	**20 930**
4	Borgveien 6C ,9407 HARSTAD 109 m²	1958	3 sov	25-08-2024	2 690 000	**2 530 000**		2 530 000	**20 240**
5	Elveveien 1B ,9408 HARSTAD 130 m²	1960	4 sov	20-05-2024	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**19 630**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	Kr.	26 700
Forsikring. Stipulert.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 290 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

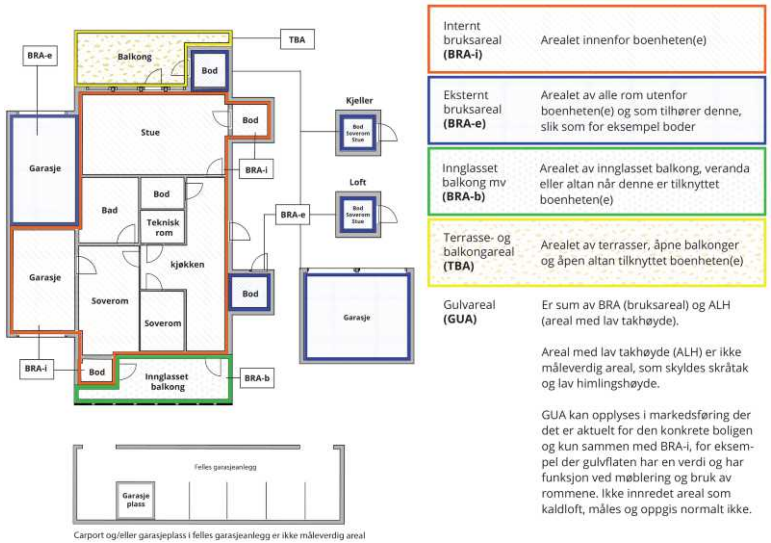
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Slottet 6 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 103
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79			79	22
SUM	**79**				**22**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, vindfang, bad, gang		

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen. I tillegg til oppmålt areal har boligen 2 boder i kjellerens fellesareal på totalt ca. 10m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	103		2	753 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slottet 6

Hjemmelshaver
Olsen Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i Slottet i Harstad kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 500 m.
Barnehage: Ca. 900 m.
Dagligvareforretning: Ca. 350 m.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsformål:
Planidentifikasjon: 373.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Formål: Boliger.
Feltbetegnelse: B1-1.

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 373.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: SLOTTET, SYKEHJEM OG OMSORGSSENTER.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst.
Ikraftredelsesdato: 26.10.2000.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et sisst 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 09.04.2026 Olsen, Miriam

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

Miriam Olsen

Boligen

Slottet 6
9407 Harstad

5503-57/103/0/2

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- 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?
• **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**

Der har vært vanninntrenging i inngangsparti i 1. etg. Dette er utbedret før salg. Papirer vedlegges.Trapp opp til leiligheten bør utbedres. Trappen har alltid vært slik.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Byggemestrene Kristensen & Linløkken AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ytterdør, ny veranda.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byggemestrene Kristensen & Linløkken AS
Beskrivelse av arbeidet: • Ytterdør og veranda. • Det er byttet vinduer 4 stk. (kvittering fra 2020) Usikker på hvem som har utført arbeidet. • Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Vann og Varme AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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?
• **Ja**

Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

Har ikke vært noe siden da.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Vann og Varme AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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?:** 2010

   Firmanavn: Vann og varme AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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?

• **Ja**

Det mangler en skru i sotluke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2021

Firmanavn: Hitt Elektro

Beskrivelse av arbeidet: • Nye stikk i stue og kjøkken. Spotter i tak, kjøkken og stue. • Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Horisontaldelt bolig

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

• Ja

Se siste punkt. Opplyst fra forrige eier.

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

• Ja

Tilstandsrapport (2019)
Egenerklæringsskjema (2019)

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

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

• Ja

Vindu byttet. Stue og kjøkken er pusset opp i 2022. Rettet opp vegg i stue. Nye plater. Ny isolasjon i vegg. Lagt varme i gulv. Vet ikke hvem som utførte arbeidet.

Dusjstanga er løs.

Opplysninger fra tidligere eiererklæringsskjema ved kjøp i 2020..
• «I 2010 hadde leilighet i 1 etg en vannlekkasje fra badet ut i gangen og ned i kjelleren.?det ble da konstatert at det var åpent mellom flis og dørstokk som gjorde at vann kom ut i gangen. Da det er samme tidligere eier som har pusset opp badene i begge leilighetene, er det en mulighet for at det er åpent mellom flis og dørstokk også i denne leiligheten. Røret som var årsaken for tilbakeslag av vann på badet ble byttet av Vann og varme AS»
• «I følge tidligere eierbegrensning bad pusset opp i 2008/2009. I egenerklæringsskjema fra eieren før henne, står det at det er utført selv under veiledning, mens sluk og rør er utført av autorisert rørlegger»

• «Feier var her i juni 2019, ingen merknader»
• «saltutslag enkelte steder i kjellerboder, men ingen problemer tilknyttet dette»
• «Mus observert på vinter i leilighet 2.etg 2018. Forsikringssak opprettet. Utbedret med musebørste i åpning under stående kledning og netting i ventiler. Ingen problemer siden.»
• «Fuktmerker i tak i vindfang 1 etg, mulig grunnet feil i konstruksjon. Forsikringssak 2015. Luftespalte opprettet, tettet takoverbygg (Nilsen og Haukeland). Nytt fuktmerke observert 2018. Etter samtale med Nilsen og Haukeland er det opprettet mer lufting, utført med egeninnsats.»
• «I følge forrige eier ble tak byttet i 2013 etter lekkasje. Som skrevet i forrige punkt ble det observert lekkasje fra terrasse i 2 etg og ned i gang i 1 etg i 2015. Byttet papp under terrassebord og lagt mestertekk SBS, utført av Nilsen og Haukeland.»
• «I følge forrige eier:
2012- Bygget større veranda, utført med egeninnsats/dugnad/vennetjeneste
2012- satt inn 3 større vindu i stue, utfører med egeninnsats/dugnad/vennetjeneste
2013- byttet tak, utført med egeninnsats/dugnad/vennetjeneste
2015- Reperasjon av dekke under terrasse, utført av Nilsen og Haukland.»
• «Byttet takpapp under terrasse 2. etg. Lagt mestertrekk SBS, opprettet luftespalte. Utført av Nilsen og Haukland, 2015»
• «I følge forrige eier; tak byttet ved egeninnsats under veiledning av faglært personell, 2012. Opprettet mer lufting i tak over vindfang, 2019.»
• «20/11-2017 OneCo, Atle Jacobsen.»
• «Harstad Elektro, OneCo, El Instellatøren, Electric Harstad AS»
• «I følge forrige eier var det i 2010 tilbakeslag av avløpsvann i sluk, vann kom opp i leilighet 1 etg. Rør i kjeller ble byttet av Vann og varme AS.
• «I følge forrige eier; septiktank fjernet, koblet til offentlig natt, 2014, samt byttet rør i kjeller.»
• «Vann og Varme AS»
• «Skogområdet i tilknytning til Slottet sykehjem (Karl Bergheims plass) skal i følge reguleringsbestemmer gis en parkmessig behandling og være et attraktivt område for utendørsopphold. Dette er per dags dato en aktiv sak i kommunen.
• «If boligsmell, 2017. Skaderapport lekkasje vindfang, 2015. Boligsalgsrapport, 2016.»
• «I følge forrige eier; målinger utført i 3 rom, resultat 25/27/23. ingen behov for tiltak.»
• «Kloakken ble utbedret i 2014. Boligen hadde tidligere egen septiktank på tomten, men det er nå nye rør som er koblet til den offentlige kloakken. Dette ble utført av WS Maskin og Transport AS. Den ene stolpen på verandaen er noe skjev, og rekkverket på trappen har løsnet litt fra veggen. Det ene vinduet i stuen mangler ene laget med glass (er 2 lag i stedet for 3 lag) Det er tidvis svak matlukt fra leilighet i 1. etg, det kommer også noe matfett ut fra knapper på vifte på kjøkken. (Det har vært slik siden overtakelse i 2016, var ikke opplyst fra forrige eier)

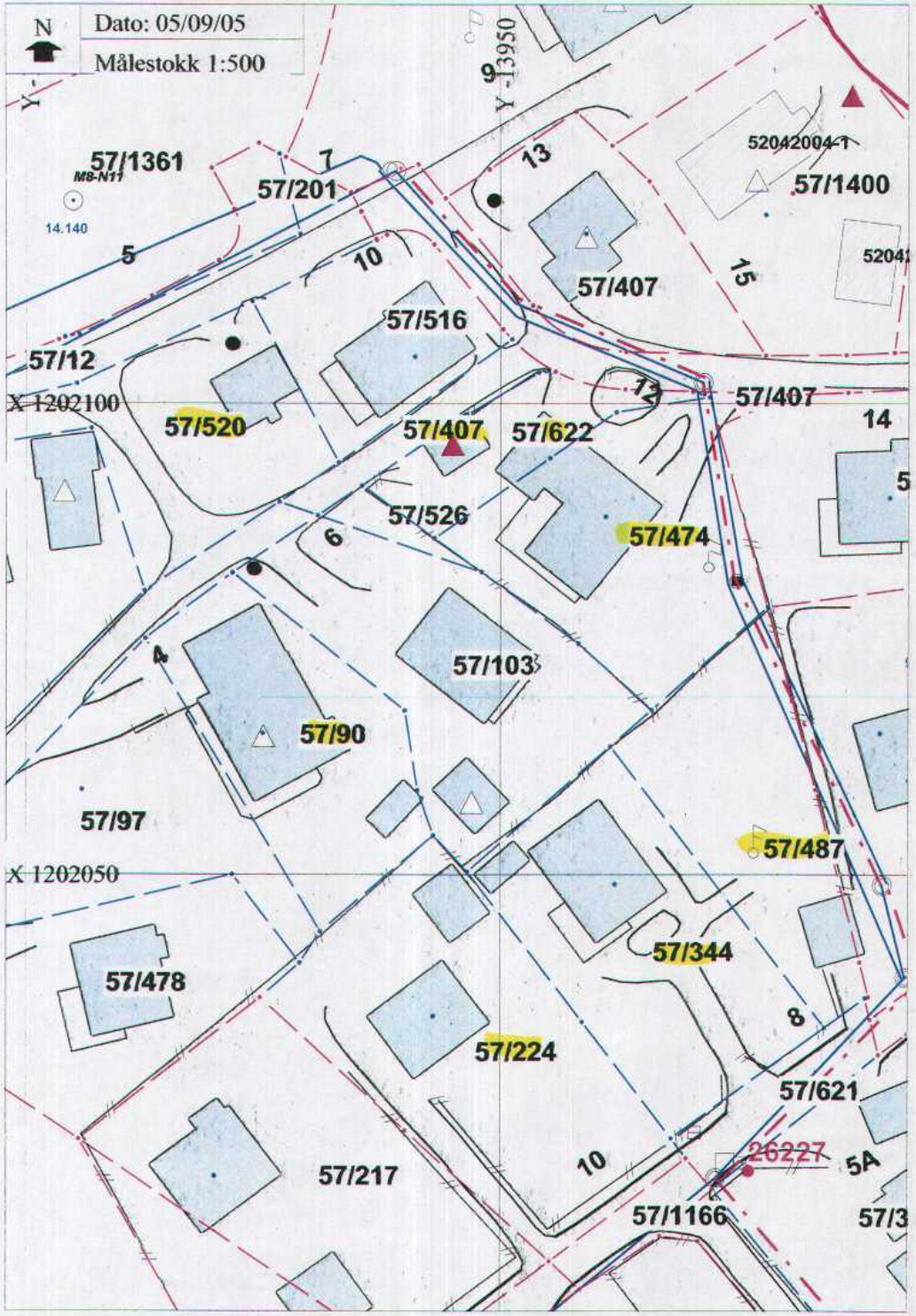
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

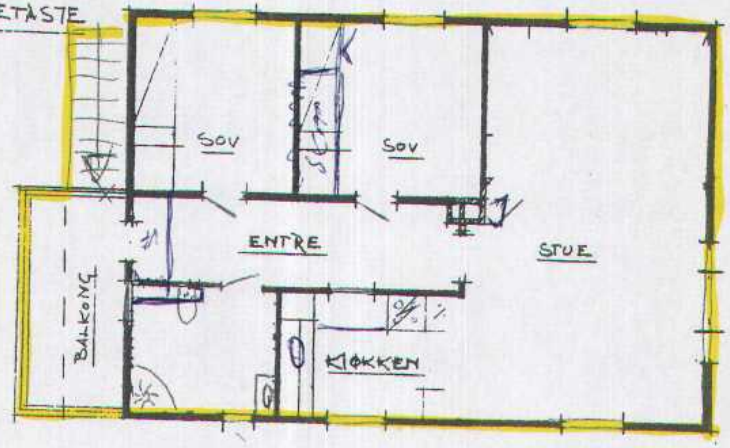
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



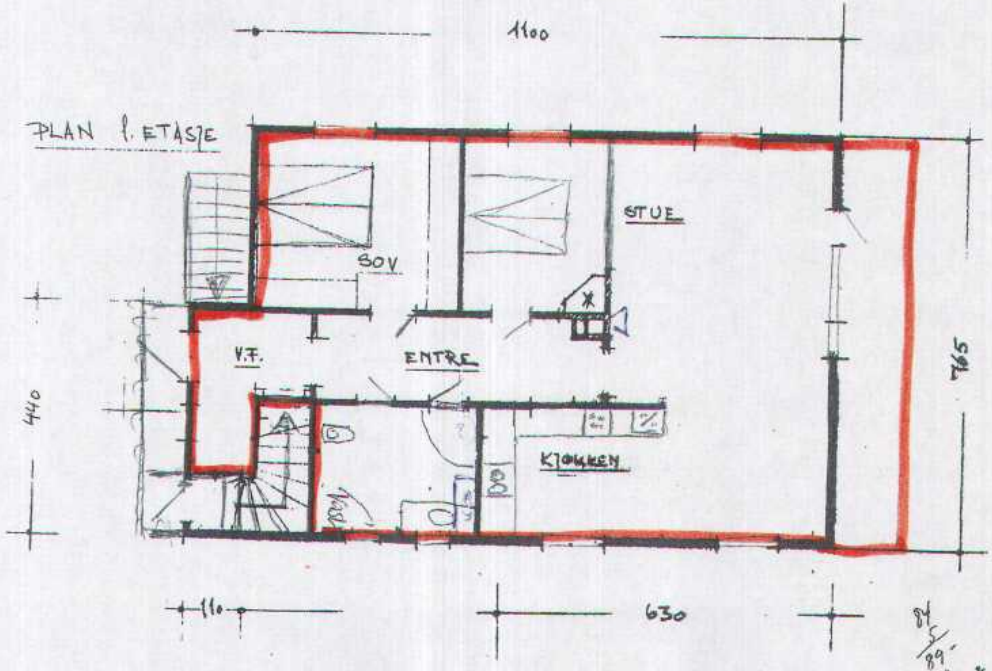
PLAN 2 ETASJE



= seksjon 2

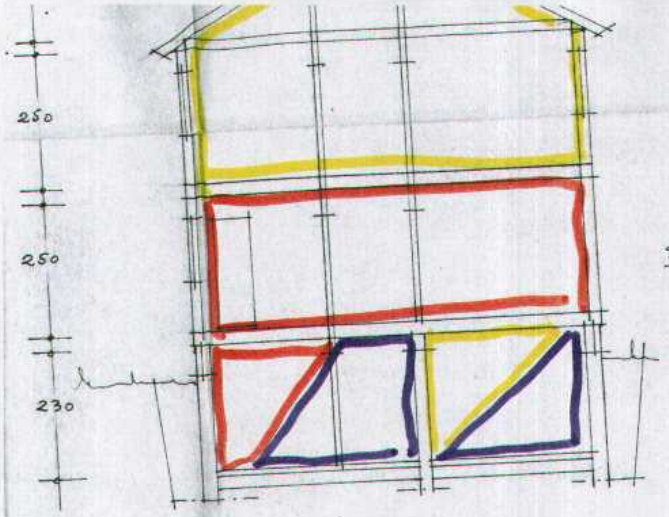
= seksjon 1

PLAN 1. ETASJE



84 S/89 53 m²

SNITT



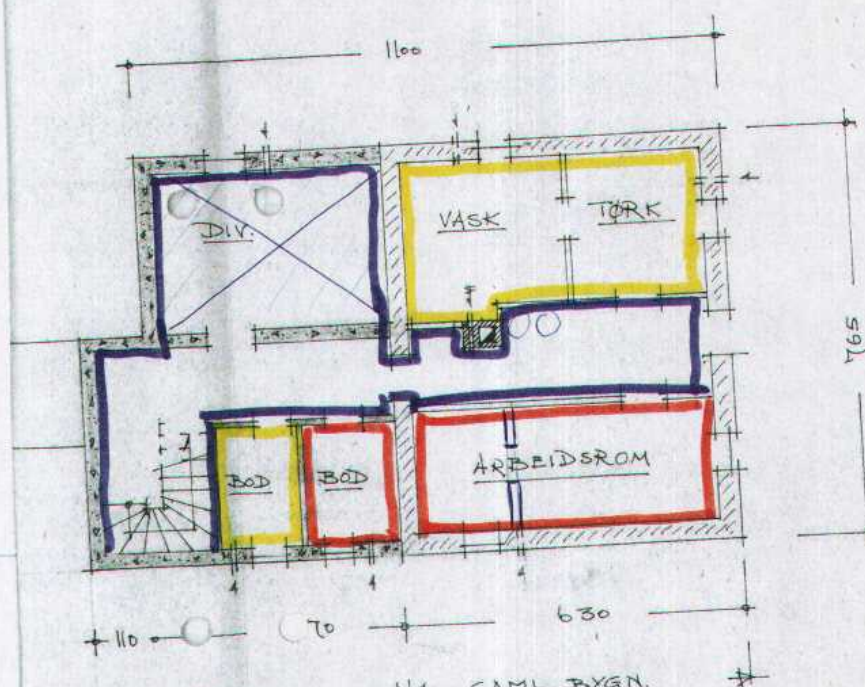
= Seksjon 1

= Seksjon 2

= Felles

Godkjennes.....
for lånesøknad til H
– uten forpliktelse f
Viser til brev av.....
J.nr. 962 St
Narvik 28/6

284
249



NYBYGG

GAML. BYGN.

KJELLERPLAN

-3 AUG 1961

__/__ 19__

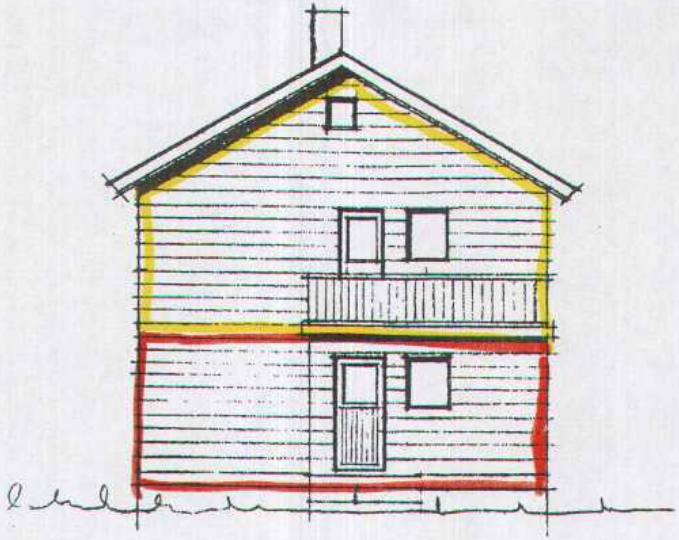
Undertegnede rekstm
oppført overensstem

Sted: _____

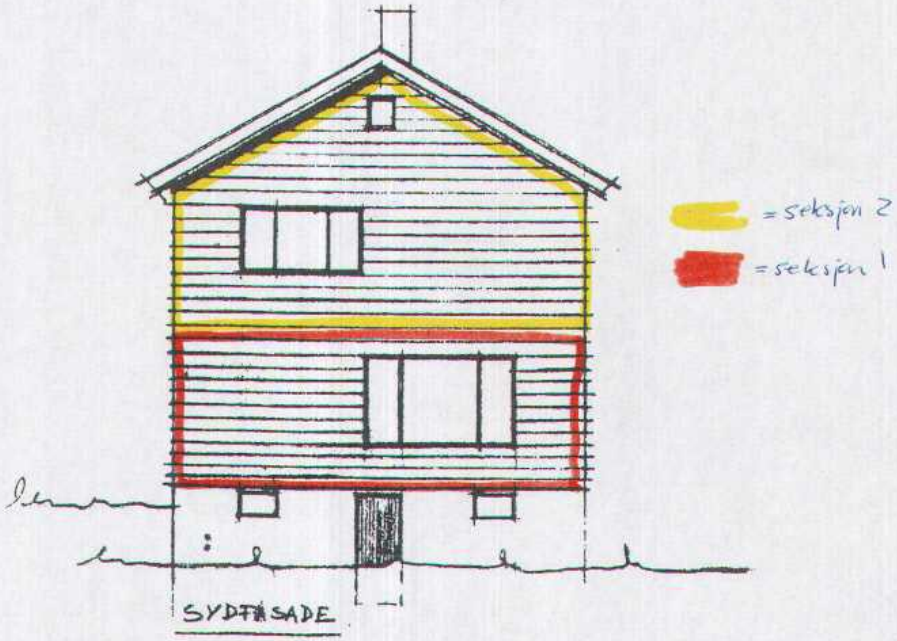
Dato: __/__ 19__

HORISONTALT-DELT TOMANNSE
HARSTADBOTN-SANDTORG
for
Major Olaf Bangfil

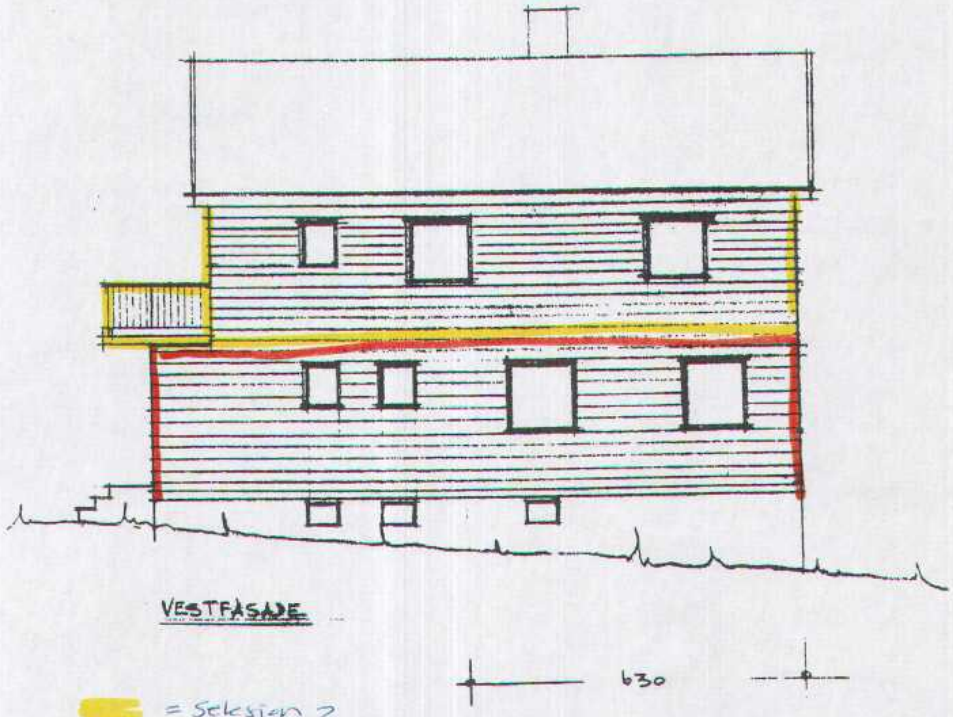
M. = 1:100.



NORDFASADE



SYDFASADE



VESTFASADE

630

= seksjon 2

= seksjon 1



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 103, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Slottet 6, gatenr 1390	**Grunnkrets:**	311	Seljestad
(fra bruksenhet)	9407 Harstad	**Valgkrets:**	17	Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.04.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	106/220
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	753,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/57/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/57/103/0/1	0,0
			Mottaker	5503/57/103/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/103/0/1	0,0
			Mottaker	5503/57/103/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/57/103/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/57/103/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.04.2009	Avgiver	5503/57/103	0,0
	Matrikkelført:	03.04.2009	Mottaker	5503/57/103/0/1	0,0
			Mottaker	5503/57/103/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Slottet 6	H0201	Bolig	107,0				

Bygningsopplysninger:

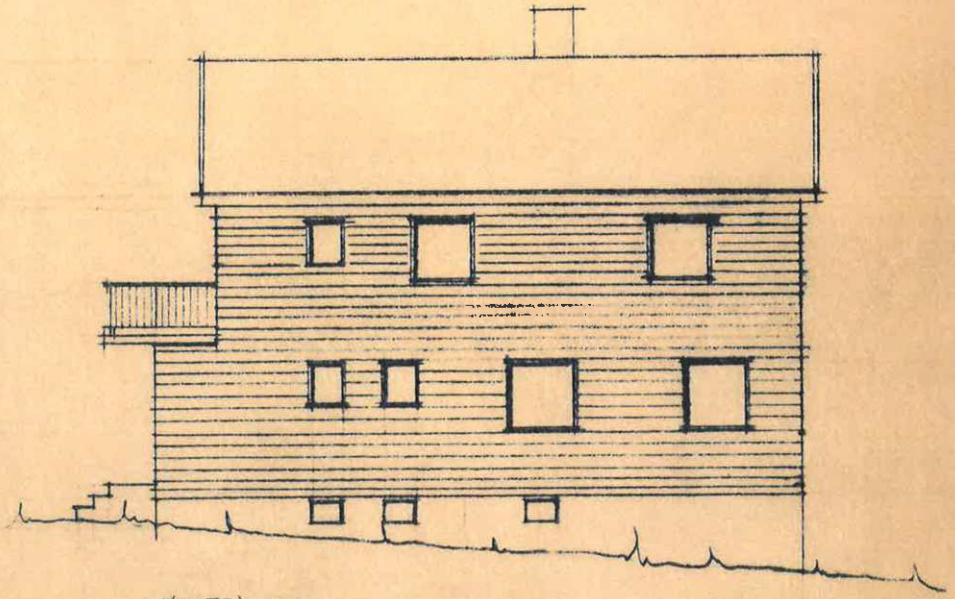
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12479867			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			60,0		60,0				
H01	1		81,0		81,0				
H02	1		77,0		77,0				

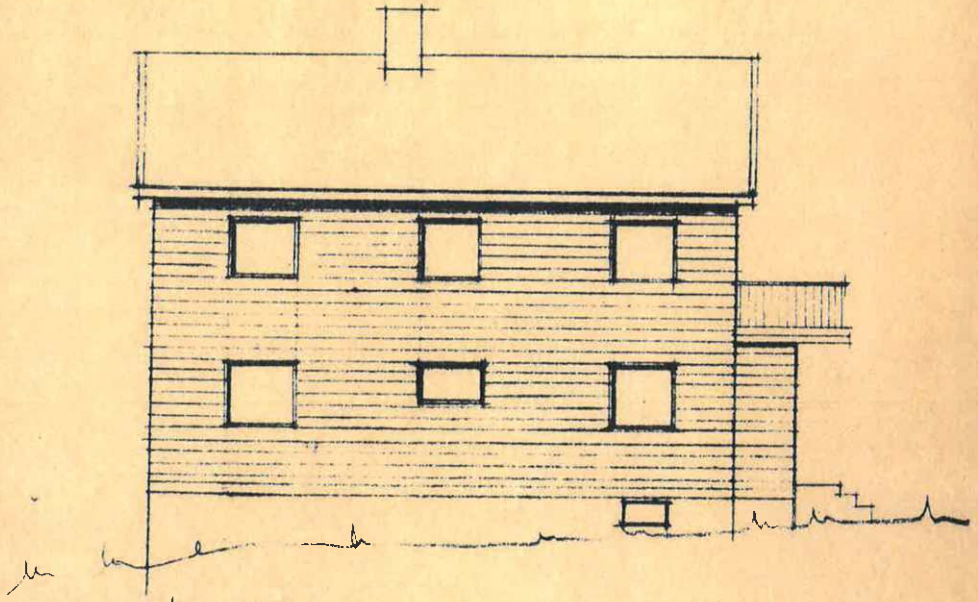
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

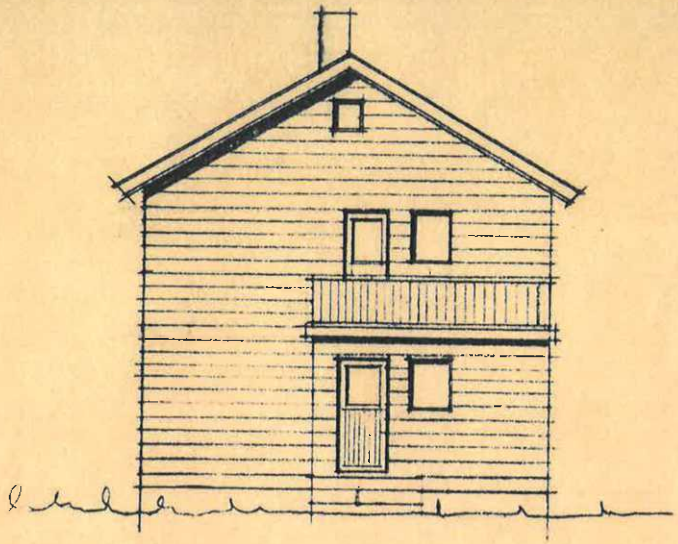


VESTFASADE

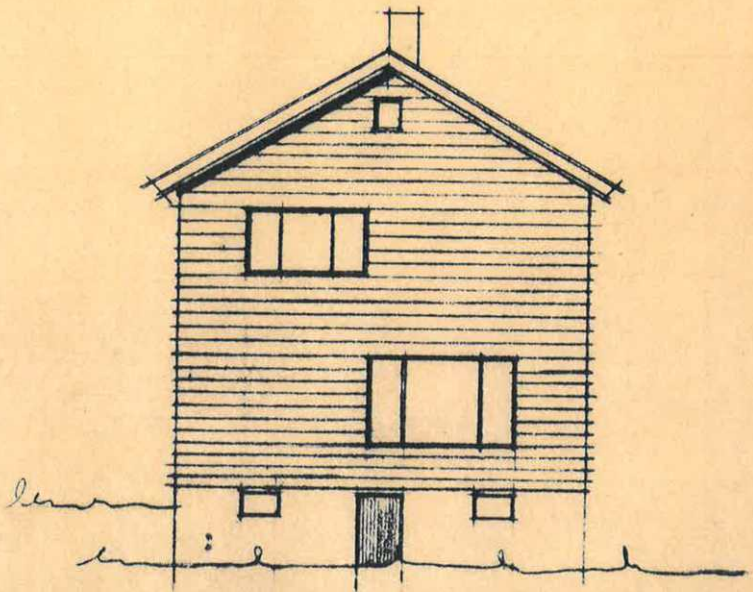
630



ØSTFASADE

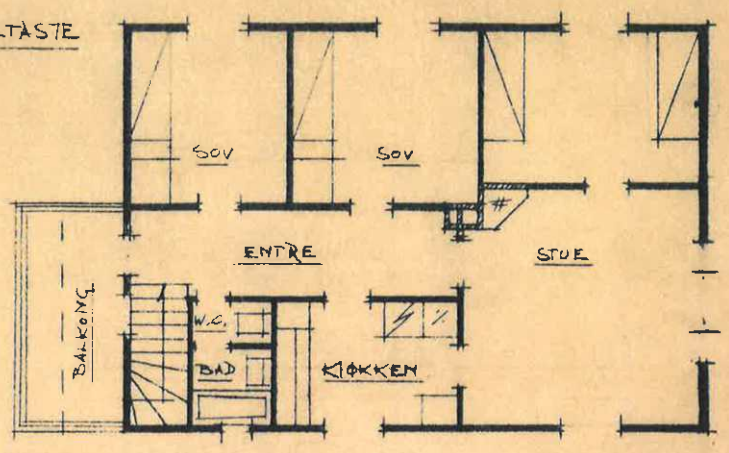


NORDFASADE

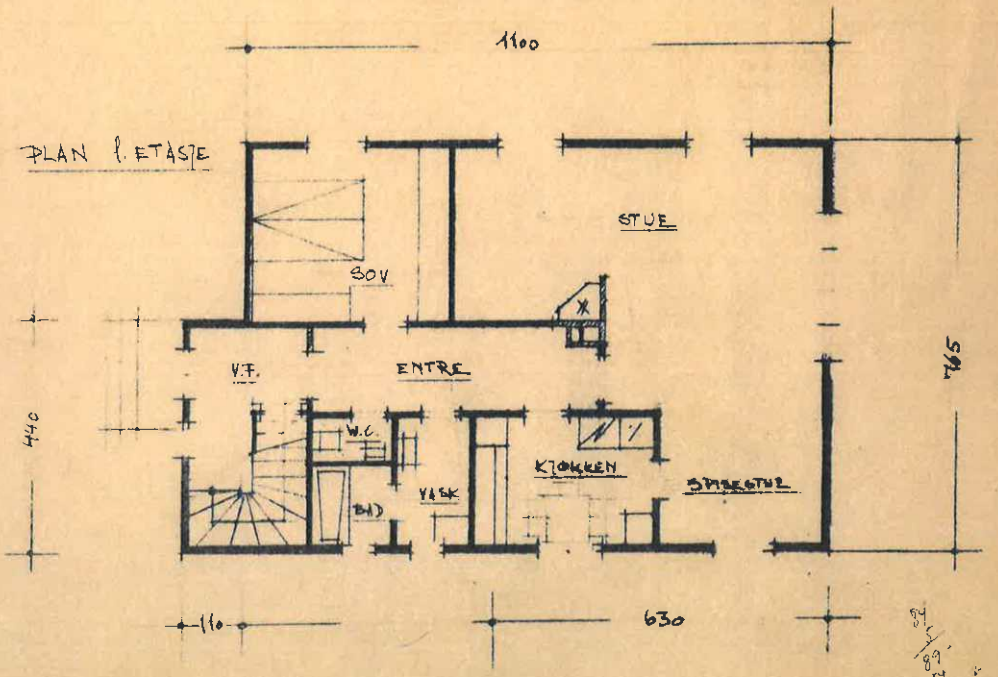


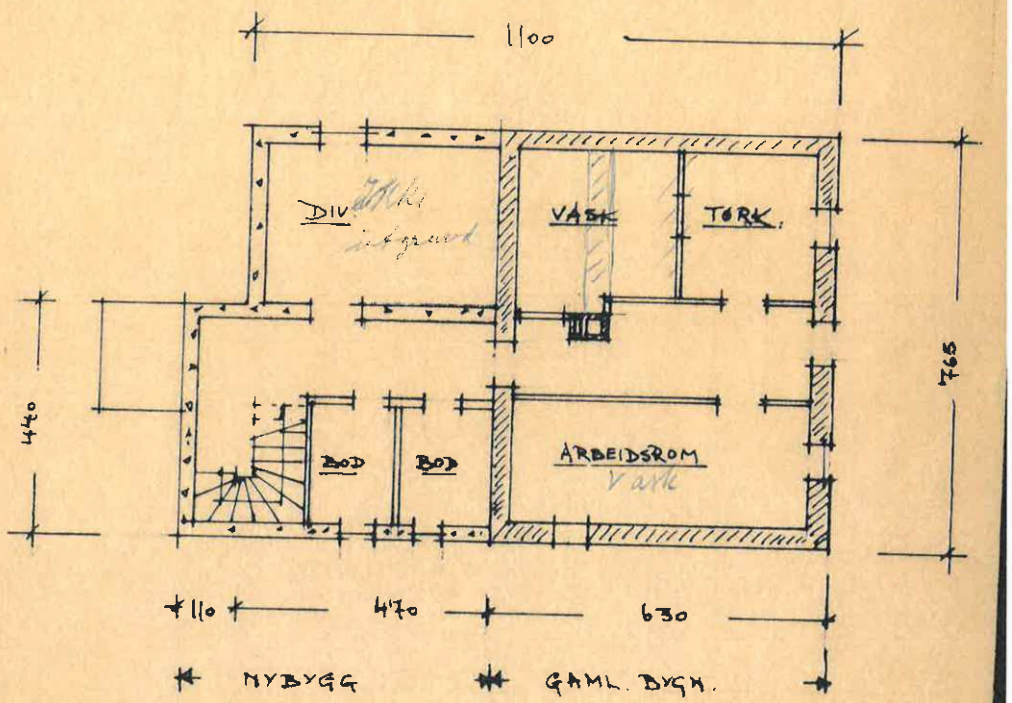
SYDFASADE

PLAN 2 ETASJE



PLAN 1. ETASJE





KJELLERPLAN

Blå

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Areal- og byggesakstjenesten

AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN		DELEGERT SAK: 11/502	
Saksbeh:	Tronn Pedersen	Saksnr:	2011/3889 – 6
Dato	22.09.2011	Arkiv:	57/103
Avgj. av:	Enhetsleder		

SØKNAD OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-2 - VERANDA/FASADEENDRING - SLOTTET 6

Det foreligger søknad om tiltak for Slottet 6. Tiltaket går ut på å etablere veranda i røst mot nordvest samt å sette inn nye og større vinduer i stue.

Veranda kommer 2,6 meter fra eiendomsgrense mot gnr 57, bnr 90. Berørt nabo har avgitt erklæring på at dette er i orden. Øvrige naboer og gjenboere er også varslet. Det foreligger ikke merknader til planene.

Med hjemmel i delegeringsreglementets pkt. 28.3 fattes følgende

Vedtak:

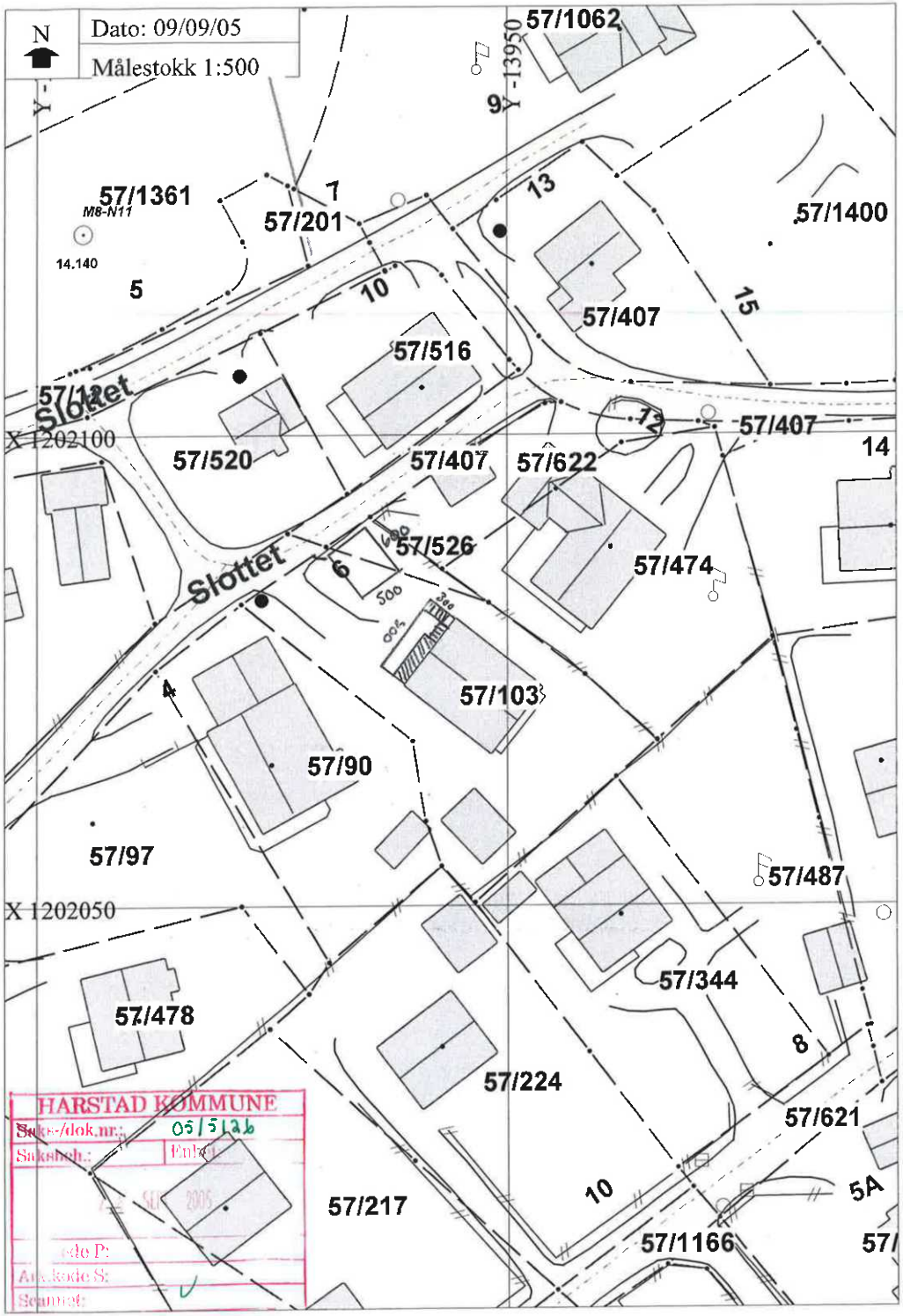
Det vises til søknad om tiltak mottatt 18.07.2011 samt manglende dokumentasjon mottatt 09.09.2011.

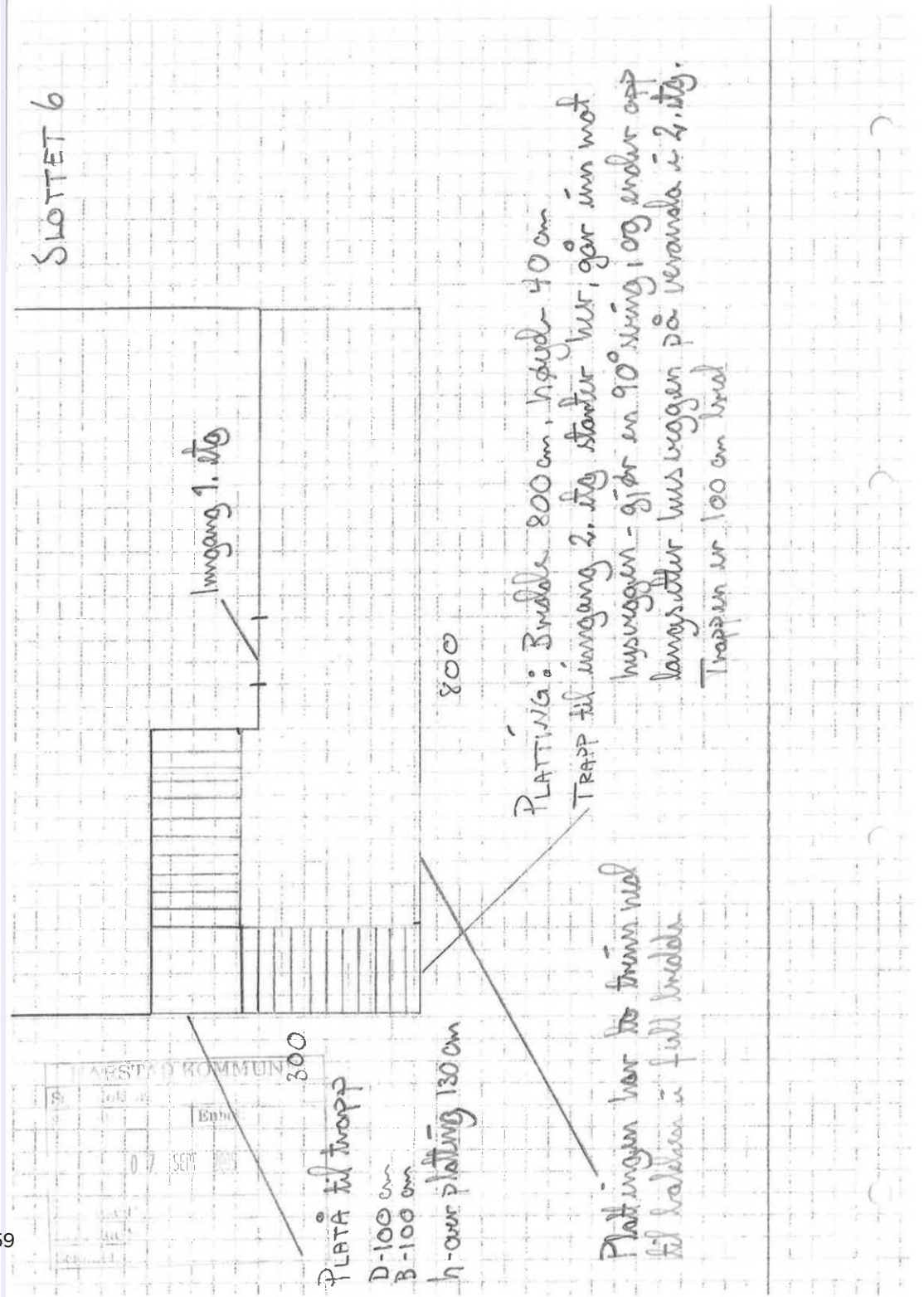
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 godkjennes tiltaket som omsøkt.

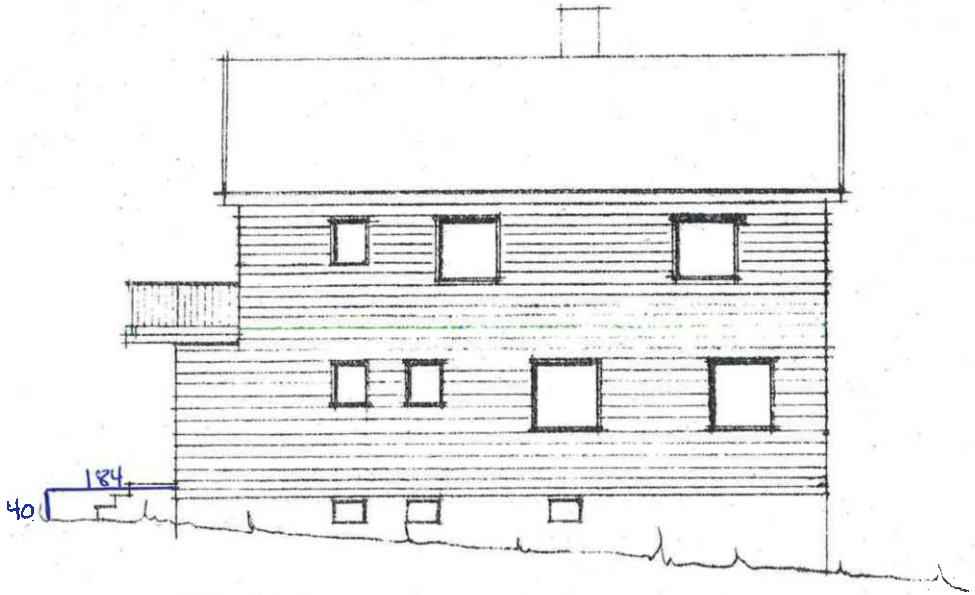
Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 samt forvaltningsloven.

Jan-Inge Lakså
enhetsleder

Utskrift til:
Katrine Arntzen Slottet 6 9407 HARSTAD


N
Dato: 09/09/05
Målestokk 1:500
Y-13950
57/1062
57/1361
M8-N11
14.140
57/201
57/1400
57/407
57/516
Slottet
57/520
X 1202100
57/622
57/526
57/474
57/103
57/90
57/97
X 1202050
57/487
57/344
57/478
57/224
57/621
57/217
57/1166
HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.: 05/5126
Saksbeh.:
Enhet:

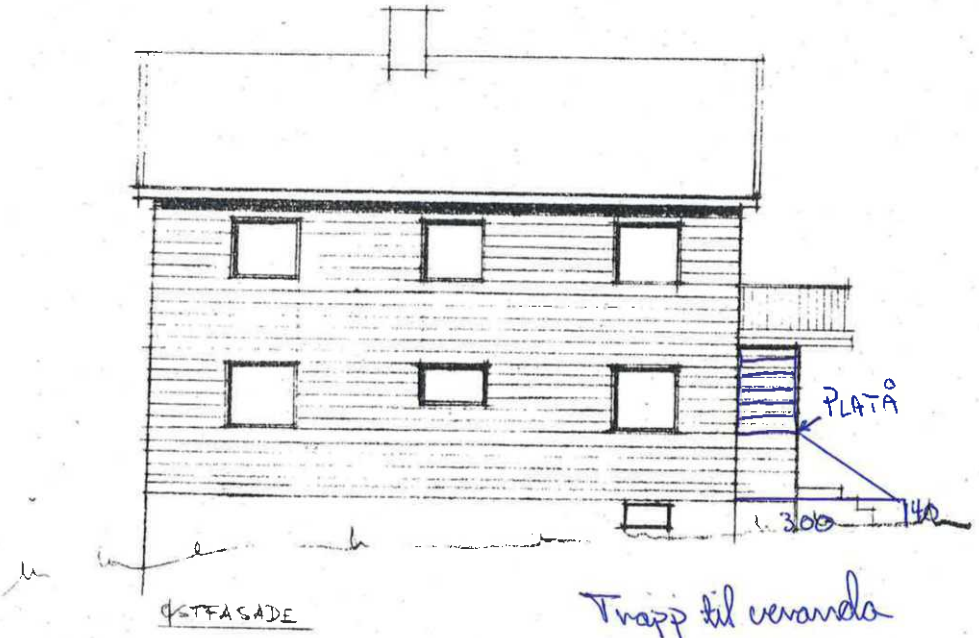

SLOTTET 6
Inngang 1. etg
800
300
PLATTING: Bredde 800 cm, høyde 40 cm
TRAPP til inngang 2. etg starter her, går inn mot
husveggen - gjør en 90° sving, og ender opp
langs/under husveggen på verandaen - 2. etg.
Trappen er 100 cm bred
Platingen her to trinn ned
til bakken - 2 trinn
PLATÅ til trapp?
D-100 cm
B-100 cm
h-over platting 130 cm



VESTFASADE

630

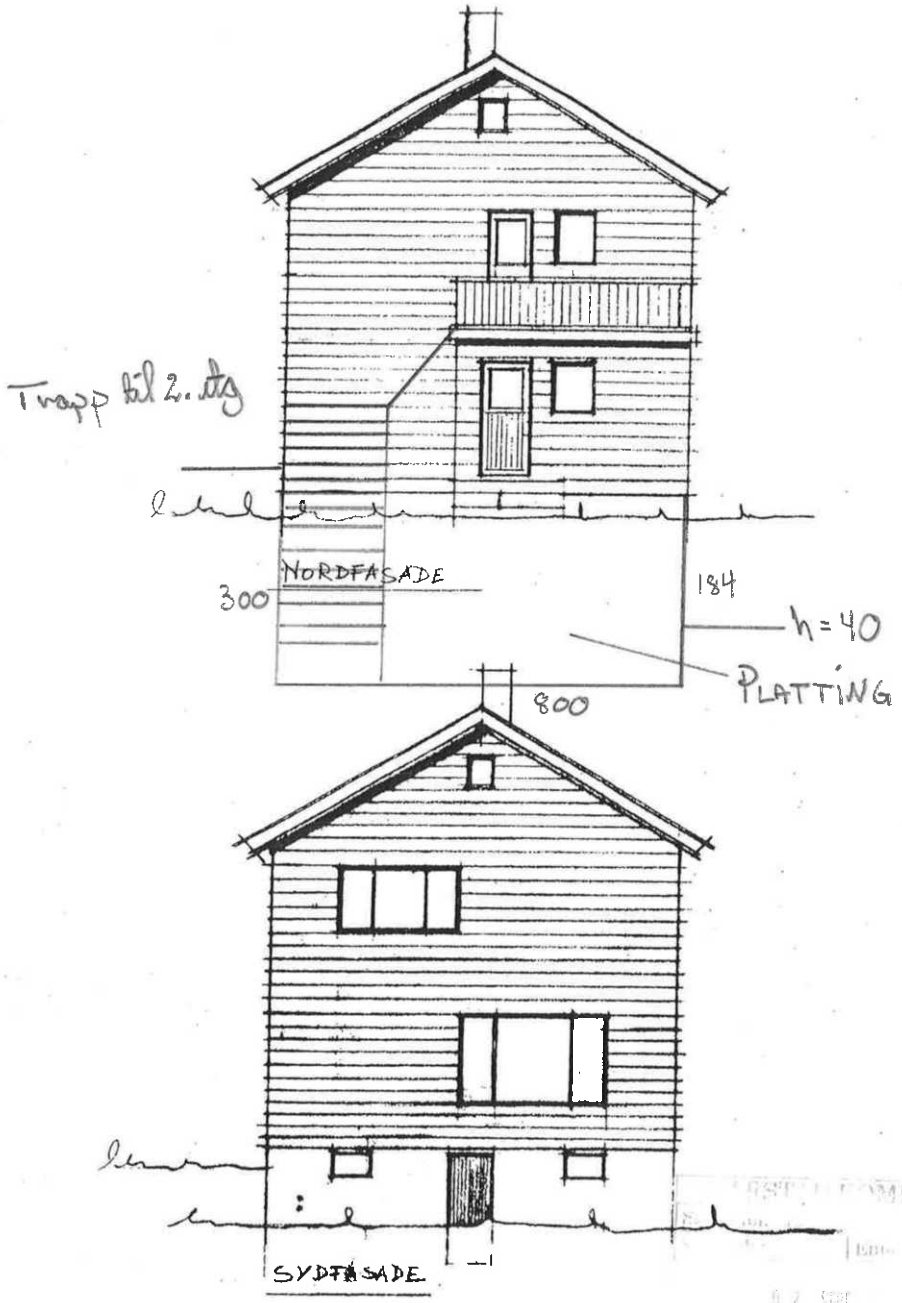
TÅRSTAD KOMMUNE
Enhet:
07 SEPT



ØSTFASADE

Trapp til verandaen starter i ytterste kjørne av ny platting
Trappens bredde = 1,0m

TÅRSTAD KOMMUNE
07 SEPT



Harstad KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Harstad den 5.1.65

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Selvstadvegen 81B

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Tomannsbolig

Byggherre Olaf Bangstil

Byggemelder Kristian B. Enoksen

Ansvarshavende Rikens og Nilsen

Journalnr.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

HARSTAD KOMMUNE
BYGN.N SJEFEN
BYGN.-REG.- OG OPPM.VES.NEN

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

E.B. 4-64. 5000.

ambita

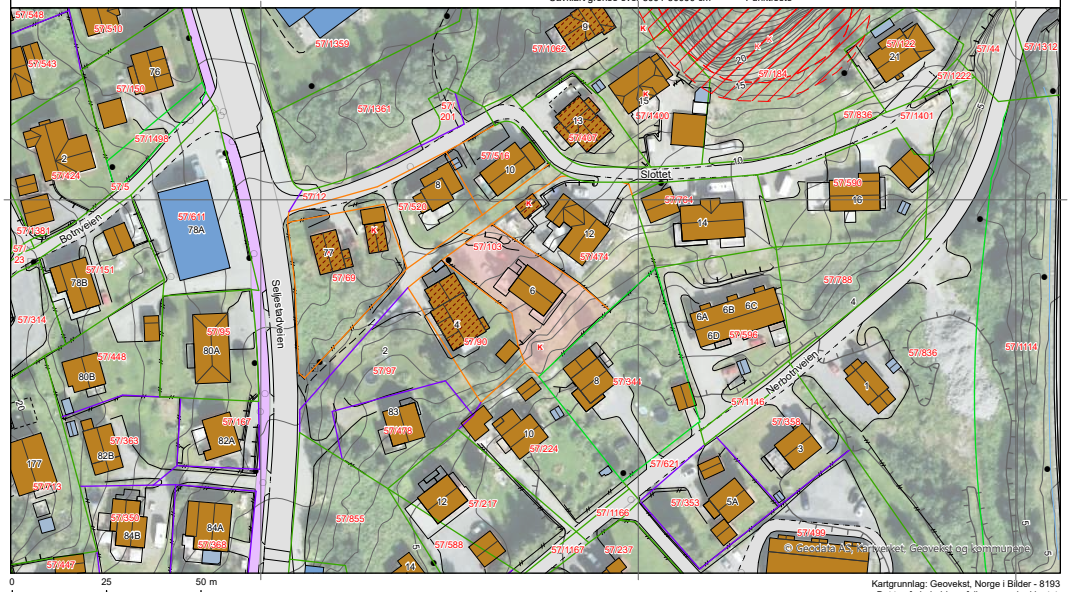
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/103/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026



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

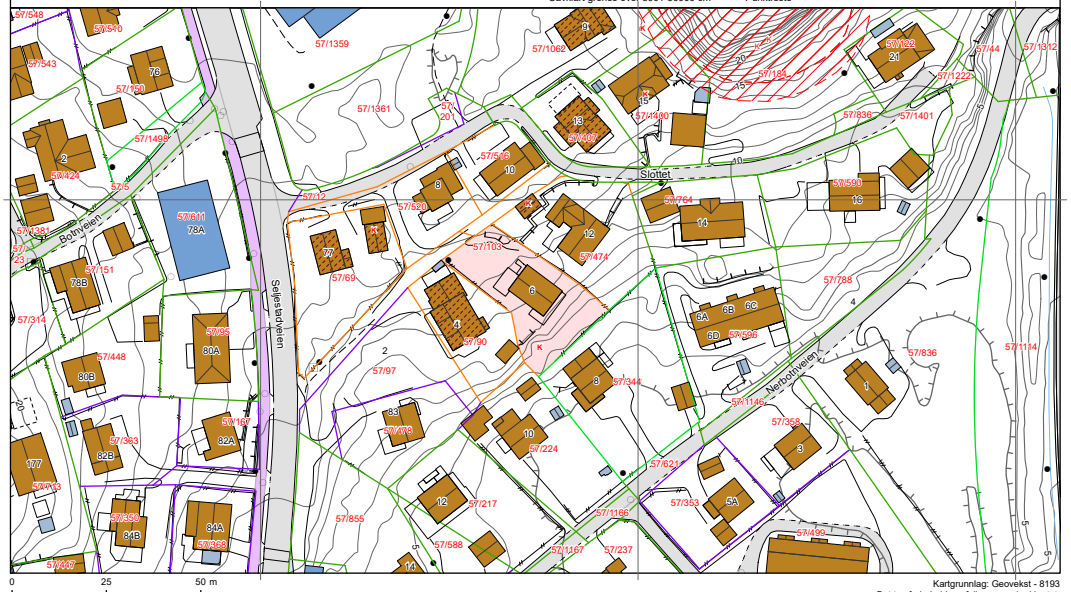
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/103/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026



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

Utskriftsdato: 25.03.2026

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.	57	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	131334904	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12479867	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Slottet 6, 9407 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
08.02.2021	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	01.11.2024	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Sotluke er defekt.

Informasjon for bruksenhetId 131334904

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.

Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Slottet 6, 9407 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 753 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	373

Navn	SLOTTET, SYKEHJEM OG OMSORGSSENTER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4388/Bestemmelser%20373%20Reguleringsplan%20for%20Slottet%20sykehjem%20og%20omsorgssenter.pdf
Delarealer	**Delareal** 739 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1-1

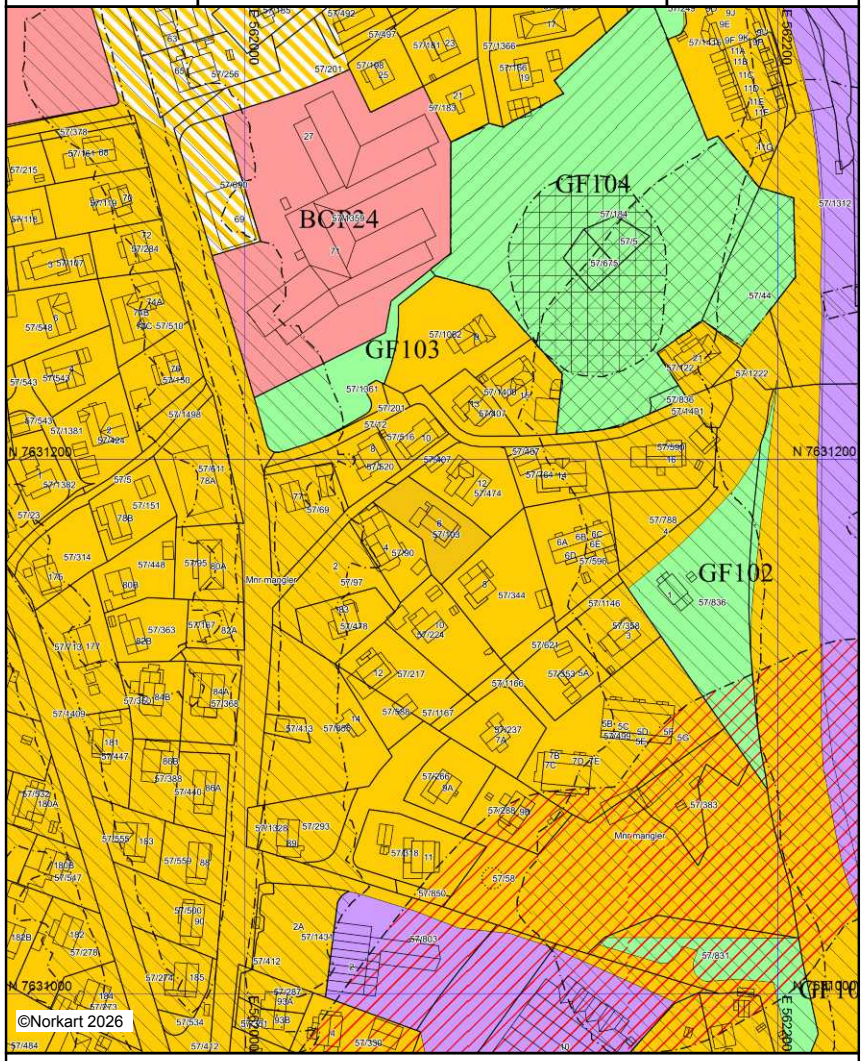
Id	170
Navn	SELJESTAD SYD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/204/170.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/205/170.tif
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Boliger

Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 57/103/0/2
Adresse: Slottet 6
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000

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
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vass
- Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

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

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

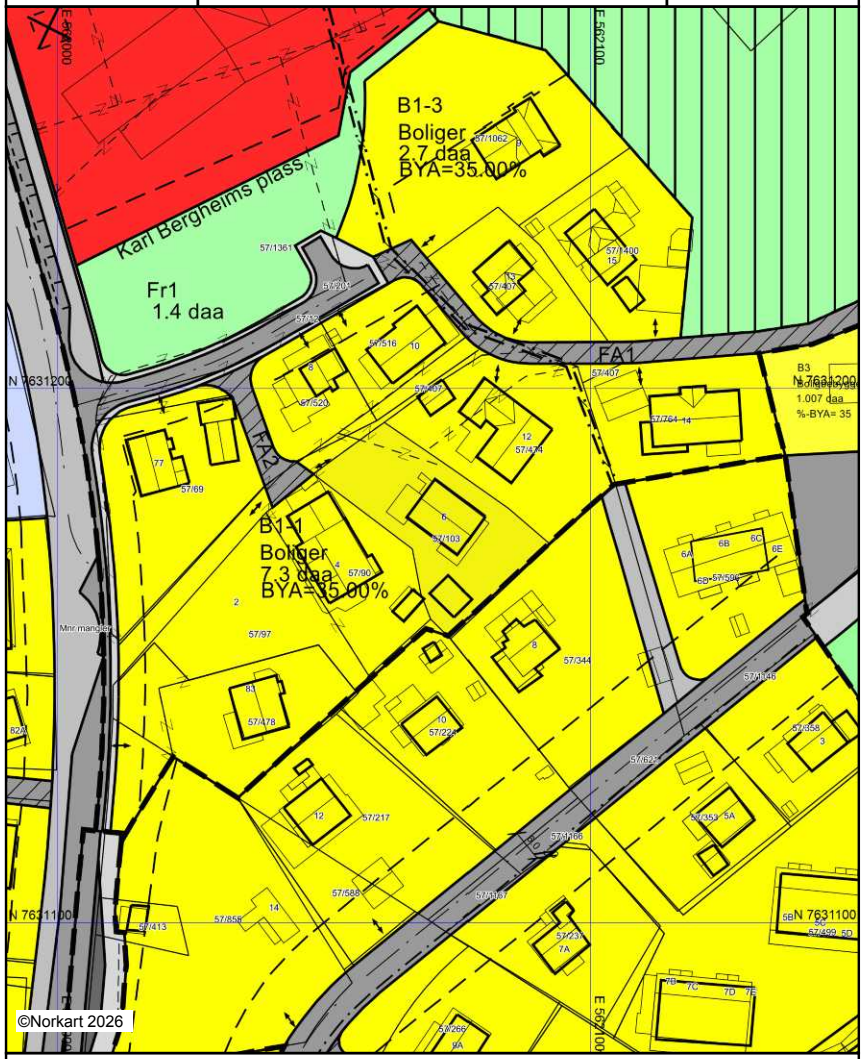
Harstad kommune

Reguleringsplankart

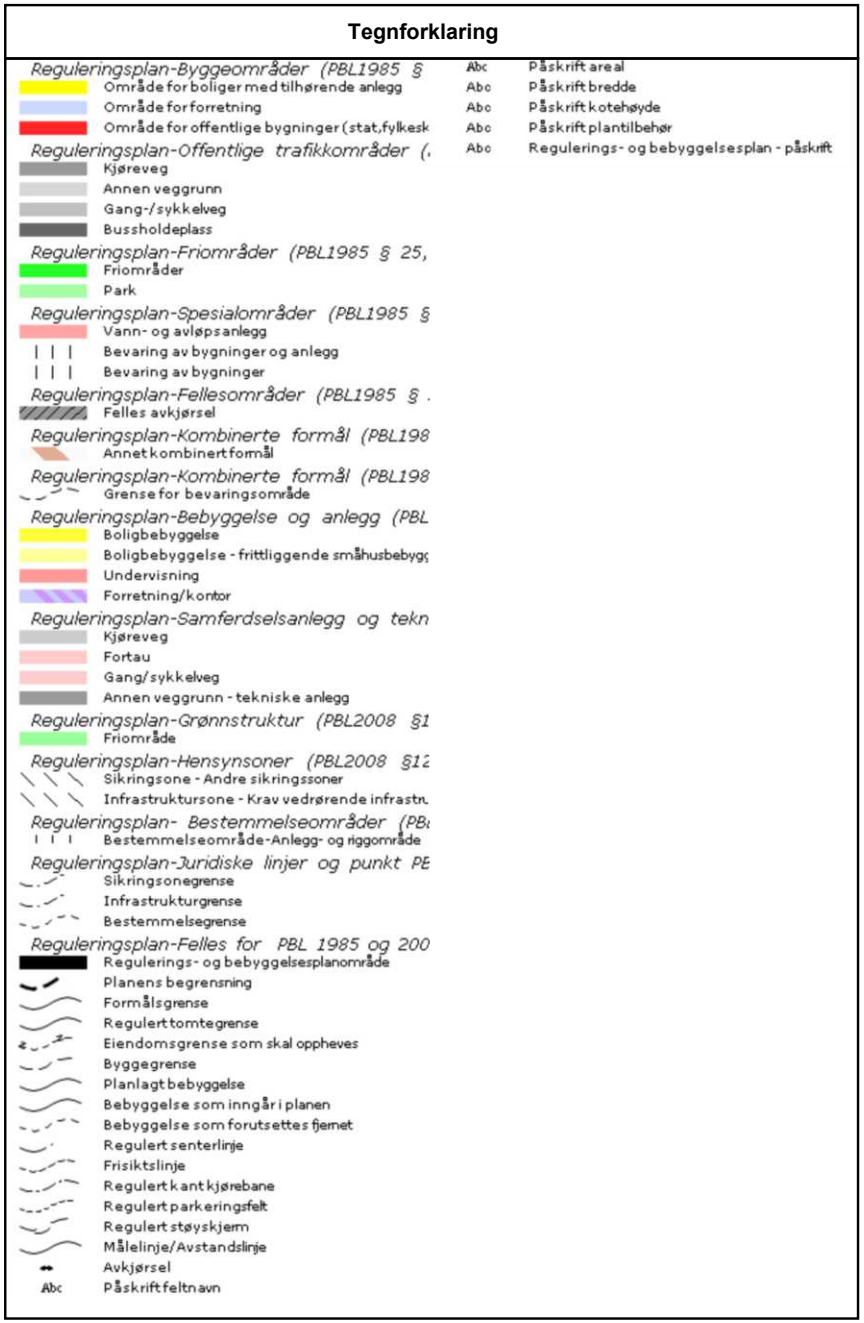
Eiendom: 57/103/0/2
Adresse: Slottet 6
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: SELJESTAD SYD
Plannr: 170
Vedtatt: 03.03.76

Reguleringsendring St.Olavs gate 167, vedtatt 24.11.06, del.sak 06/653.

1.1 Tomt A kan bebygges med to vertikaldelte leiligheter hvor hver leilighets bebygde areal utgjør leilighetens eiendom og øvrige tomteareal er felles boareal for leilighetene og skal bl.a benyttes til lek (150m^2) og parkering for 3 biler.

1.2 Lekearealet skal sikres med gjerde mot felles atkomst og offentlig veg.

VEDTEKTER FOR SAMEIET "SLOTTET 6"

1. Formål

Sameiets navn er Slottet 6 og består av 2 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 57 bnr. 103 i Harstad kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært samelermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 2 medlemmer, hvorav 1 formann og 1 /styremedlem kasserer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem/kasserer i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Harstad, _____

_____
Seksjon 1

Harstad,_____

_____
Seksjon 2

Kulturminnerapport

Eiendom	5503 57/103		
Utskriftsdato	25.03.2026	**Antall datasett**	4

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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	**Versjon**	19.03.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1901-0311-129	UTHUS, SLOTTET 6, ANGEBERG, HARSTADBOTN, HARSTAD.	Ruin eller fjernet objekt

Tms dobbel

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053, 9480 HARSTAD
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@cvry.com
Deres referanse: Trine Natalie Solheim - 2319245
Vår referanse: 1863975/10173895
Bestilling: B2 2019-06-21 129

Dato
21.06.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3017	79	18.7.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1903 HARSTAD	57	103	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.sceiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift av ~~Vedtatte~~ til dagsbok nr. 3017 72
Tinglysingsgebyr avskrivningsfritt 18/7

12. JUL. 1972

Erklæring.

Undertegnede eier av Saljeatdveien 81 B g.nr 57 br. nr 103 i Harstad Kommune, gir herved eier av Borgvegen 8, g.nr. 57 br. nr. 344 rett til å utvide sitt tilbygg inntil 3,- m , tre meter, fra grenselinjen mellom våre eiendommer.

Denne erklæring kan tinglyses.

Bjørnsbu, 9. juni 1972.

Edvin Bangsli Olaf Bangsli

Til vitterlighet:

Ingrid Eriksen

Husbanken samtykker i at denne erklæring tinglyses.
Bodø, 13. juli 1972.
Den norske Stats Husbank
Avdelingskontoret, Bodø
ster bem.

enova

Energiattest

Adresse	
Slottet 6, 9407 HARSTAD	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284711**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12479867**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
311,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
356,88 kWh/m²	**28 193 kWh**

Slottet 6, 9407 HARSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Slottet 6, 9407 HARSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Notater

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260020 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Slottet 6, 9407 Harstad.
Gnr. 57, Bnr. 103, Snr. 2, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3260020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.05.2026

EiendomsMegler 1

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no