



Velkommen til  
Gamle Stangnesvei 20C, 9409 Harstad

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Gamle Stangnesvei 20C**  
**9409 Harstad**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	229 / 189 m <sup>2</sup>
Soverom	4

Energimerke



# 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!



**Eirik Jakobsen**  
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Gamle Stangnesvei 20C, 9409 Harstad

## Registerbetegnelse

Gnr. 54, Bnr. 33, Harstad kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 627 990,-

## Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 112 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 113 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 38 581,8,- pr. år 2025

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

## Andre faste kostnader

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

**Areal**

BRA - i: 189 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 229 m<sup>2</sup>

TBA: 66 m<sup>2</sup>

GUA: 211.00 m<sup>2</sup>

ALH: 22.00 m<sup>2</sup>

Meglernes kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

**Antall soverom**

4

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**

Eier

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomt

Tomtestørrelse er 613 m<sup>2</sup> på eiet tomt.  
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Byggegrunnen er ikke kjent. Boligen har synlig grunnmursplate med kantlist. Det foreligger ingen dokumentasjon for dreneringssystemet, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunktet er med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser. Dreneringsfunksjonen er fra 2006. Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren, noe som er en sikker indikasjon på fuktgjennomtrenging. Takstingeniørens fuktmåling viser ikke unormalt høye fuktverdier, og det er derfor usikkert hvorvidt saltutslaget er fra før oppgraderingen. Boligen er fundamentert på grunnmur av betong fra byggeår og nyere lettklinkerblokker av Leca. Det er noe uvesentlig sprekke dannelse i overgang av betong, Leca. Boligen har støttemur av stablet naturstein, som er tildekket med kledning av tre. Det var begrenset mulighet for vurdering. Eiendommen har noe skrånende tomt, opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering. Det er støttemurer, plen, bed og diverse prydbusker/beplantning.

## Byggeår

1950 for enebolig, 2006 for tilbygg, 2015 for garasje og bod ifølge kommunen.

## Innhold

Kjeller/U. etasje

BRA-i 62 m<sup>2</sup>: Vindfang, stue/kjøkken, 1 soverom + alkove, bad/vaskerom, bod, kryperom.

1. etasje

BRA-i 97 m<sup>2</sup>: Hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod.

2. etasje

BRA-i 30 m<sup>2</sup>: Gang m/trapp, 2 soverom, bod.

I tillegg medfølger garasje på 40 m<sup>2</sup>.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I kjeller gjelder dette:

- Sovealkove er utvidet inn mot fjell/grunn/ikke utgravd areal (søknadspliktig).
- Mindre endringer av lettvegger.
- Gang etablert i stue/kjøkken.

I hovedetasje er terrasse i front etablert.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

## Standard

Boligen fremstår med normal standard ut i fra alder og konstruksjon. Boligen er normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder. Det må alltid påregnes noe kostnader tilknyttet vedlikehold/oppgraderinger på brukte boliger.

### Kjøkken, 1. etasje:

Kjøkkenets innredning består av en eldre modulinnredning med profilerte fronter. Det er underskap og overskap med benkeplate av laminert heltre. Kjøkkenet har oppvaskum av rustfritt stål og hvitevarer som kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

### Kjøkken/Stue, utleiedel underetasje:

Kjøkkenets innredning består av en eldre modulinnredning med profilerte fronter. Det er underskap og overskap med benkeplate av laminat. Kjøkkenet har oppvaskum av rustfritt stål og hvitevarer som kjø/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

### Bad/Vaskerom, 1. etasje:

Eier opplyser at våtrommet er fra 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Gulvet har fliser og varmekabler. Plastsluk er plassert ved innredning. Det er fliser på vegger og malte takplater i himlingen. Tettesjikt/membran er med ukjent utførelse og uten dokumentasjon. Våtrommet er innredet med heldekkende servant, skuffer, skap, speil med belysning, WC og nytt dusjkabinett. Det er vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet har en elektrisk styrt vifte og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

### Bad/Vaskerom, utleiedel underetasje:

Eier opplyser at våtrommet er fra cirka 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Det er vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Sluk er plassert under kabinettet. Det er våtromsplater på veggene og malte takplater i himling. Synlig vinylbelegg. Rommet er innredet med heldekkende servant, skap, speil med belysning, WC og nytt dusjkabinett. Det er vaskemaskin og tørketrommel, samt elektrisk styrt vifte.

### Innvendige overflater:

Innvendige overflater består av laminat og flis på gulv. Malte bygnings- og panelplater på vegger og malte himlingsplater i tak. Boligen har en malt åpen tretrapp mellom etasjene og hvite formpressede dører.

### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuksikring. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

### Rom under terreng:

Yttervegger under terreng er av betong/pusset mur.

### Krypkjeller:

Boligen har en krypkjeller under isolert trebjelkelag.

### Vannledninger:

Vannrør er av kobber fra byggeår. Det er noe plastrør fra ombygging. Stoppekran er lokalisert.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er av plast fra byggeår.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad.

Varmesentral:

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba, med innedel plassert i stue.

Varmtvannstank:

Boligen har en varmtvannsbereder fra Oso på cirka 200 liter fra 2003, plassert i bod i underetasjen. Varmtvannsberederen i utleiedel er tilsvarende, men fra 2012, plassert i bod.

Elektrisk anlegg:

El-fordelingsskap i hoveddel er plassert i hall og utstyrt med automatsikringer, fordelt på 13 kurser. Hovedsikringen er på 50 ampere. El-fordelingsskap for utleiedel er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på ni kurser.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarslere og pulverapparat.

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 mangler snøfangere, men dette var ikke krav om på byggemeldingstidspunktet.
- Vinduer: Det er avvik rundt innsettsdetaljer. Herunder manglende vannbrettbeslag i overkant på enkelte vinduer.
- Balkonger og terrasser: Rekkverkshøyden er for lav i henhold til gjeldende forskriftskrav. Rekkverket er stedvis løst og må påregnes noe vedlikehold.
- Utvendige trapper: Håndløper og rekkverk mangler.

TG2 – Innvendig:

- Overflater: Det er knirk i gulv enkelte steder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er høydeforskjeller som ikke er i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i grunnmur.
- Kryp kjeller: Kryp kjeller har en uavklart situasjon og er en konstruksjon med skadepotensiale. Det er manglende tildekking/kledning under isolert bjelkelag. Saltutslag ble observert, noe som er et sikkert tegn på fuktgjennomtrenging. Det er usikkert hvorvidt saltutslaget fra før eller etter utbedring av drenering.
- Innvendige dører: Det er avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad/Vaskerom, 1. etasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav på byggetidspunktet. Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 millimeter høyere enn overkant slukrist. Membran kan ikke konstateres da den ikke er synlig og det ikke foreligger noen dokumentasjon.

- Bad/Vaskerom, utleiedel underetasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav på byggetidspunktet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Varmesentral: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det bør foretas en aldersmessig vurdering da varmtvannstanken er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det bør gjennomføres el-sjekk minst hvert femte år. Det er ikke kjent om alt elektrisk arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

#### **Utdrag fra selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Badet ble totalrenovert av faglært i 2009.

Pkt. 5: Det har blitt utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade rundt 2009. Selger er usikker på hva som har blitt gjort og hvem som har utført arbeidet.

Pkt. 7: Elektrisk arbeid ble på garasjen av faglært i 2015. Ufaglært kledde og malte veggene innvendig i garasjen, samt laget en liten bod i bakkant.

Pkt. 11: Tidligere eier la ny vortepapp og grus i 2009, i henhold til opplysninger fra prospektet da selger kjøpte huset.

Pkt. 23: Faglært monterte nytt elektrisk anlegg i hoveddel og utleiedel. Arbeidet ble utført under tidligere eiers periode i 2011.

Pkt. 24: Det er et byggeprosjekt under regulering på nabotomt.

Pkt. 26: Tidligere eier totalrenoverte huset. Utleieleiligheten er godkjent av kommunen, i henhold til opplysninger fra selger og eiendomsmeglere.

Pkt. 27: Kjelleren er innredet etter byggeår ved oppføring av sokkelleilighet. Huset er påbygget og godkjent av kommunen, slik selger forstår tidligere prospekt.

Pkt. 30: Boligen har en leilighet i sokkel med to soverom, godkjent som utleiedel av kommunen.

Pkt. 25: Det finnes rapporter fra 2015 da selger kjøpte boligen.

Pkt. 37: Det er en garasje på eiendommen.

#### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og

det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Nedløp og beslag:

Det er takrenner og beslag med lakkert/plastbelagt metall.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er isolert bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Ytterveggene er utlektet med vindsperre og liggende bordkledning i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre. Undertaket er av ukjent type.

Vinduer;

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra 2006.

Dører:

Dører utvendig består av malte ytterdører med og uten glass, hvitmalte balkongdører, samt en boddør i underetasjen av eldre modell.

Balkonger og terrasser:

Balkonger og terrasser er av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksspiler.

Utvendige trapper:

Trapp ved terrasser er utført med trykkimpregnert tre.

Garasje, byggeår cirka 2015:

Garasjen er fullisolert med motorisert leddport i stål og innlagt strøm. Det er støpt gulv, innvendig kledd med malte panel, vinduer og bi-inngangsdør. Garasjen er oppført med grunnmur av Leca og pulltak med prefabrikkerte takstoler. Den er tekket med stålplater og har utvendig liggende kledning over mur.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på solfylte Åsby, vel 3 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

### **Adkomst**

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

### **Hvitevarer og tilbehør**

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

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Tilbygg:**

Det foreligger tegninger av tilbygg, men disse er ikke daterte. Det opplyses å være utført rundt 2009. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan søkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

### **Garasje:**

Det foreligger godkjent tillatelse til riving av eksisterende garasje, oppføring av ny og med platting på mark. Tiltaket har ferdigattest datert 13.06.2015. 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.

### **Utebod:**

Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Oppvarming**

Varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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

### **Adgang til utleie**

Det er to bruksenheter i boligen.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

### **Radon**

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

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t. 100 Bq/m<sup>3</sup>) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Åsby med planID 150, datert 08.01.1975. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen grenser til to ubebygde tomter, som også er regulert til boligformål.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

**Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 833 176,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 332 703,-.

## **Meglere 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**

Eiendomsmevlere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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 brukslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdager mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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**

Tove Hansen

#### **Heftelser og servitutter**

Bestemmelse om vannrett

Dagboknr.: 967

Dato: 21.06.1948

Bestemmelse om adkomstrett

Registrering av grunn

Dagboknr.: 966

Dato: 21.06.1948

Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).  
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).  
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).  
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).  
Tilretteleggingshonorar kr 7 900,- (inkl. mva).

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

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

### **Tilstandsrapport/takst**

Utført 16-06-2025 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

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

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

undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 brukslitasje 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 1m<sup>2</sup>.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

### **Vedlegg**

Tilstandsrapport, datert 16.06.2025  
Selgers egenerklæring, datert 12.06.2025  
Diverse byggetegninger, datert 2013, 2006  
Tillatelse til tiltak garasje og platt, datert 01.07.2013  
Ferdigattest garasje, datert 13.06.2015  
Matrikkelrapport, datert 10.06.2025  
Grunnkart, datert 10.06.2025  
Kommuneplan, datert 10.06.2025  
Reguleringsplan, datert 10.06.2025  
Reguleringsbestemmelser, datert 26.01.1973  
Tinglyste erklæringer, datert  
Nabolagsprofil  
HELP Boligkjøperforsikring

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

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

### **Verdivurdering**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Jakobsen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 948 45 260  
Epost: eirik.jakobsen@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.

# GAMLE STANGNESVEI 20C

Nabolaget Gangsås - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Toppen</b>	<b>1 min</b>
Linje 210, 250, 542	0.1 km
<b>Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes</b>	<b>39 min</b>

## SKOLER

<b>Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)</b>	<b>11 min</b>
45 elever, 3 klasser	0.9 km
<b>Kanebogen skole (1-7 kl.)</b>	<b>13 min</b>
273 elever, 16 klasser	1.1 km
<b>Stangnes skole (8-10 kl.)</b>	<b>8 min</b>
65 elever, 6 klasser	0.7 km
<b>Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>6 min</b>
325 elever, 28 klasser	2.7 km
<b>Stangnes Rå videregående skole</b>	<b>9 min</b>
600 elever, 40 klasser	0.8 km
<b>Heggen videregående skole</b>	<b>8 min</b>
480 elever, 18 klasser	3.4 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

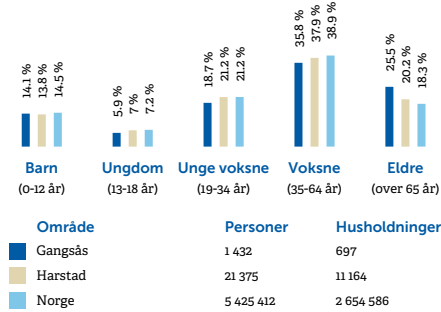
<b>Recharge Shell Åsby</b>	<b>7 min</b>
<b>AMFI Kanebogen</b>	<b>11 min</b>

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 88/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 76/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5...10 min)</b>	<b>0.9 km</b>
108 barn	
<b>Byggekløssen barnehage (1-5 år)</b>	<b>10 min</b>
115 barn	0.9 km
<b>Kanebo naturbarnehage (0-5 år)</b>	<b>12 min</b>
45 barn	1 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Gangsås</b>	<b>6 min</b>
PostNord	0.6 km
<b>Rema 1000 Kanebogen</b>	<b>10 min</b>
Post i butikk	0.8 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 94/100

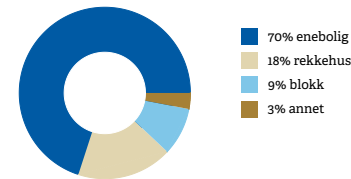
**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 89/100

**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

## SPORT

<b>Stangnes stadion</b>	<b>8 min</b>
Fotball, friidrett	0.7 km
<b>Stangneshallen</b>	<b>8 min</b>
Aktivitetshall	0.7 km
<b>InterPadel Harstad</b>	<b>15 min</b>
<b>Feel24 Seljestad</b>	<b>21 min</b>

## BOLIGMASSE

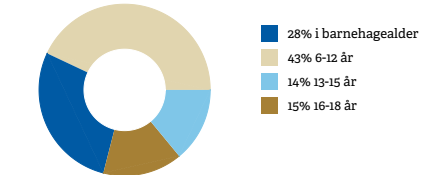


» «Sol og utsikt»  
Sitat fra en lokalkjent

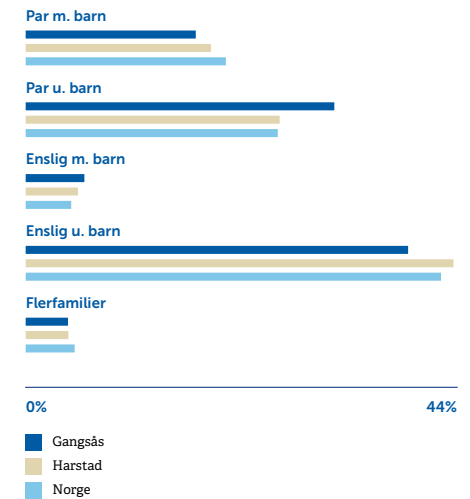
## VARER/TJENESTER

<b>AMFI Kanebogen</b>	<b>10 min</b>
<b>Apotek 1 Kanebogen</b>	<b>10 min</b>

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

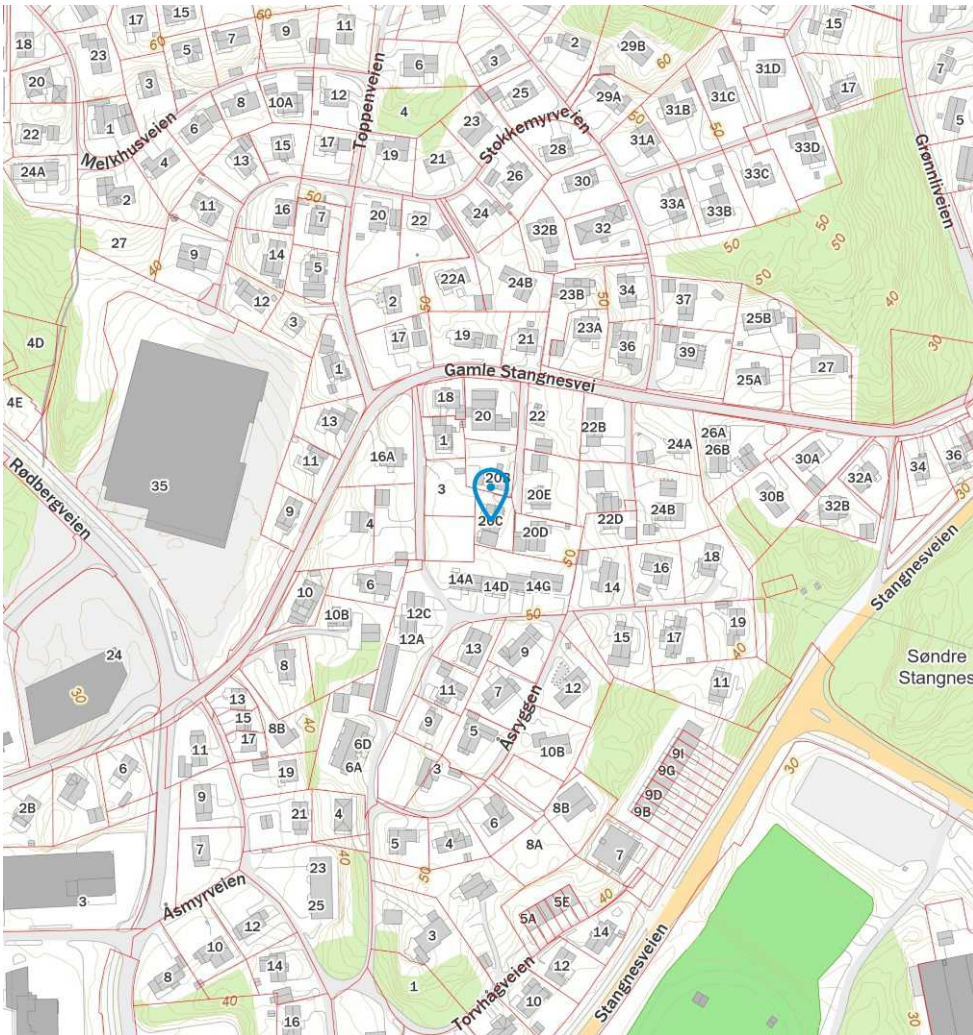


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Gamle Stangesvei 20C , 9409 HARSTAD  
HARSTAD kommune  
# gnr. 54, bnr. 33

## Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.06.2025    Rapportdato: 16.06.2025    Oppdragsnr.: 20925-1206    Referansenummer: OL6455

Autorisert foretak: Norsk Byggekontroll Nord AS    Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Gjørund    Vår ref:



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

## Norsk Byggekontroll Nord AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst. Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrapporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

## Beskrivelse av eiendommen

Bolig opprinnelig fra 1950 som er oppusset og påbygd vesentlig i 2006 og 2009. Nytt taktekke, nye vinduer og ny kledning. Diverse endringer av romløsning, med kjøkkeninnredninger i begge leilighetene. Nye bad både i 1. og i underetasjen. Totalbildet viser et godt bygg, men det må alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

### GENERELT

Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å ikke være iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, isolering og ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillende dagens krav.

### Enebolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

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

Takrenner, beslag med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke monteret. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppførelsestidspunktet.

Yttervegger er isolert bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindspærre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre. Ynde undertak er ukjent.

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra 2006. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmen uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Dører utvendig består av malte ytterdører med og uten glass, hvitmalt balkongdører, samt en boddør i underetasjen av eldre modell.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder. Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverkspiler. Trapp ved terrasser er utført med trykkimpregnert tre.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og noe flis på gulv. Malte bygnings- og panelplater på vegger og malte

himlingsplater.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjelder og skader.

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.

Etasjeskille er bjelkelag av tre.

Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

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

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er usikker aktsomhetsgrad.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.

Yttervegg under terreng er utført med betong/ pusset mur.

Der ble utført fuktøk, uten å avdekke unormale verdier.

Kryp Kjeller under isolert trebjelkelag. Kryp Kjeller er sjekket for fuktskader, sopp og råte og skadedyr. Kryp Kjelleren virker tørr og funksjonell, med akseptabel lufting.

Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Malt åpen tretrapp mellom etasjene.

Hvite formpressede dører.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje

Bad/vaskerom opplyses av eier å være fra 2009. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert ved innredning og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc og nytt dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel.

Elektrisk styrt vifte og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.

Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad/vaskerom Utleiedel

Bad/vaskerom opplyses av eier å være fra ca. 2009. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Sluk er plassert under

kabinett og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.

Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.

Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Wc og nytt dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel.

Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenets innredning i hoveddel består av en eldre modulinnredning med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminert heltre. Oppvaskum av rustfritt stål.

Hvitevarer som kjøll- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Kjøkkenventilator over platetopp, med avsgul til fri luft.

Kjøkkenets innredning i utleiedel består av en eldre modulinnredning med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsgul til fri luft.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er kobberør fra byggeår. Noe plastør fra ombygging.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekran lokalisert.

Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Staking og spying av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

Luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba. Inne plassert i stue.

Varmtvannsbereider til hoveddelen, fra OSO på ca 200 liter.

Produksjonsår 2003. Plassert i bod i underetasjen.

Varmtvannsbereider i utleiedel fra, OSO på ca 200 liter.

Produksjonsår 2012. Plassert i bod.

EL fordelingskap i hoveddel er plassert i hall og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 50 amp.

EL fordelingskap for utleiedel er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser.

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskrifskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

#### TOMTEFØRHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Synlig grunnmursplate med kantlist. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.

Dreneringsfunksjonen er fra 2006.

Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren.

Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang. Men målinger viser ikke unormalt høye fuktverdier. Det er derfor usikkert om saltutslag er fra før oppgraderingen.

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong fra byggeår og nyere lettklinkerblokker (Leca).

Noe uvesentlig sprekkdannelse i overgang betong - leca.

Støtemurer av stablet naturstein.

Tildekket med kledning av tre. Begrenset mulighet for vurdering.

Noe skrånende tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støtemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplantning.

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger i Harstad kommunes arkiv er mangelfull og danner ikke et fullstendig bilde av dagens rominndeling og bruk. Sovealkove i utleiedel er omgjort til soverom. Nærmere undersøkelser anbefales.

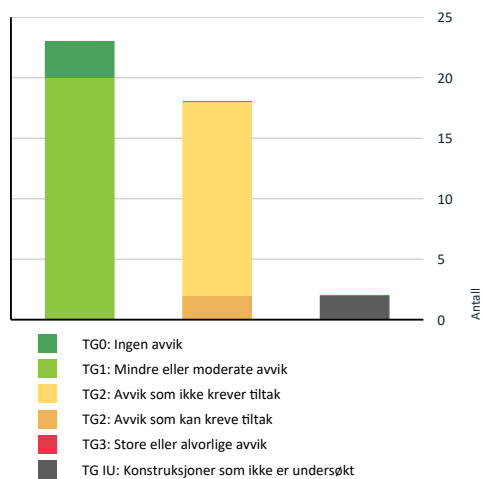
### Garasje

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

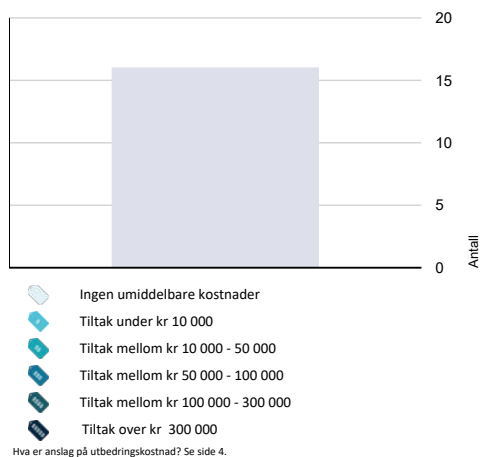
Ferdigattest foreligger.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

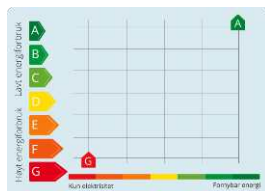
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1950

### Kommentar

Byggeår i følge offentlig matrikelregister.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2009 Ombygging Tilbygg, samt omfattende ombygging.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Decra stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

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

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppførelsestidspunktet.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

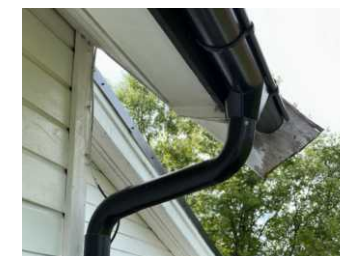
#### Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



#### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er isolert bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindspærre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre. Type undertak er ukjent.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass fra 2006. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmen uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrettbeslag mangler i overkant på enkelte vinduer.

Brannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



### TG 1 Dører

Dører utvendig består av malte ytterdører med og uten glass, hvitmalt balkongdører, samt en boddør i underetasjen av eldre modell.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasser av trykkimpregner treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksspiler.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er stedvis løst og det må påregnes noe vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må stedvis utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved terrasser er utført med trykkimpregner tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Håndløper og rekkverk mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og håndløpere bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

#### TO 2 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og noe flis på gulv. Malte bygnings- og panelplater på vegger og malte himlingsplater. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjelder og skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk ble observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undergulv på lokale områder festes på nytt, noe som krever nytt laminat. Undergulvsplater festes med ca. 50 mm lange treskruer slik at platene presses godt ned mot underlaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuksikring. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TO 2 Radon

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

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er usikker aktsomhetsgrad.

Kartet er basert på innluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i innluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Det er lovpålagt at alle utleiende av bolig skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Yttervegg under terreng er utført med betong/ pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Det ble ikke registrert unormale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### 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: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TO 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under isolert trebjelkelag. Kryp kjeller er sjekket for fuktskader, sopp og råte og skadedyr. Kryp kjelleren virker tørr og funksjonell, med akseptabel lufting.

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

#### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Manglende tildekning/kledning under isolert bjelkelag.

Noe saltutslag ble observert. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomtrenging. Usikkert om dette er fra før eller etter utbedring av drenering.

Det ble under befaring ikke konstatert skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konstruksjonen må holdes under oppsikt, men bør ferdigstilles med underkledning/vindtetting.



#### TO 1 Innvendige trapper

Malt åpen tretrapp mellom etasjene.



#### TO 2 Innvendige dører

Hvite formpressede dører.

Overflater er undersøkt og åpne/ lukke mekanisme sjekket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom opplyses av eier å være fra 2009. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert ved innredning og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.

Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer godt. Der er ingen tegn på lekkasje eller svikt. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

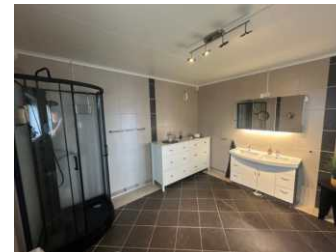


### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc og nytt dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.

Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom opplyses av eier å være fra ca. 2009. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

### TG2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servat, skap og speil m/belysning. Wc og nytt dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

### TG2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### U.ETASJE UTLIEIDEL > BAD/VASKEROM

### TG1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en eldre modulinnredning med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminert heltre. Oppvaskkum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøp- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



### U.ETASJE UTLIEIDEL > STUE/KJØKKEN

### TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en eldre modulinnredning med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminert heltre. Oppvaskkum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.



### U.ETASJE UTLIEIDEL > STUE/KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsgv til fri luft.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår. Noe plastrør fra ombygging. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Stoppekran lokalisert.



### TG1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.



### TG1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

### TG2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba. Innedelt plassert i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



### TG2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider til hoveddelen, fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2003. Plassert i bod i underetasjen. Varmtvannsbereider i utleiedel fra, OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2012. Plassert i bod.

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG2 Elektrisk anlegg

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

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

EL fordelingskap i hoveddel er plassert i hall og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 50 amp. EL fordelingskap for utleiedel er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser.

- 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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011 I følge tidligere salgsprospekt.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke kjent om alt elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

## Generell kommentar

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Synlig grunnmursplate med kantlist. Ikke dokumentert dreneringsystem, men tradisjonelt dreneringsystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser. Dreneringsfunksjonen er fra 2006. Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang. Men målinger viser ikke unormalt høye fuktverdier. Det er derfor usikkert om saltutslag er fra før oppgraderingen.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong fra byggeår og nyere lettklinkerblokker (Leca). Noe uvesentlig sprekke dannelse i overgang betong - leca.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av stablet naturstein. Tildekket med kledning av tre. Begrenset mulighet for vurdering.

## TG 0 Terrengforhold

Noe skrånende tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplantning.

## Tilstandsrapport



### Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m<sup>2</sup>/189 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, 5 Soverom, 4 Bod, Hall m/trapp, 2 Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Vindfang, Stue/kjøkken, Kryperom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 40 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi 4 500 000

Konklusjon markedsverdi 4 500 000

### Markedsvurdering

Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked. Bruktboligmarkedet i Harstad har stått seg bra tross flere renteopp ganger og stort volum med boliger i markedet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Åsbyveien 19 ,9409 HARSTAD 107 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	21-11-2024	3 750 000	3 600 000		3 600 000	33 645
2 Torvhågveien 4 ,9409 HARSTAD 214 m <sup>2</sup> 2015 4 sov	29-01-2025	6 290 000	6 200 000		6 200 000	28 972
3 Olderveien 6 ,9408 HARSTAD 167 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	25-01-2024	4 000 000	4 050 000		4 050 000	24 251
4 Gamle Stangnesvei 32B ,9409 HARSTAD 159 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	04-06-2023	3 950 000	3 820 000		3 820 000	24 025
5 Grønnliveien 48 ,9409 HARSTAD 181 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	27-09-2023	4 275 000	4 250 000		4 250 000	23 481
6 Gamle Stangnesvei 8 ,9409 HARSTAD 129 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	08-04-2025	3 100 000	2 950 000		2 950 000	22 868
7 Åsbyveien 4 ,9409 HARSTAD 172 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	30-08-2023	3 950 000	3 630 000		3 630 000	21 105

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.	44 220
Renovasjon	Kr.	10 063
Eiendomskatt	Kr.	7 330
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>61 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 780 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

#### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>
--	------------	------------------

## 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

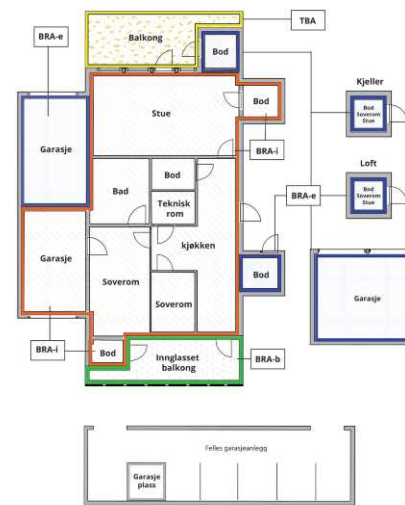
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	30			30	11	22	52
1. etasje	97			97	50		97
U.etasje utleiedel	62			62	5		62
U.etasje hoveddel							
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>66</b>	<b>22</b>	<b>211</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod		
1. etasje	Hall m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod		
U.etasje utleiedel	Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Kryperom		
U.etasje hoveddel		Bod	

#### Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger. Loftsetasje har gulvflate på ca 52 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på ca. 30 m<sup>2</sup>. I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheden en bod i kjelleren på ca. 9 m<sup>2</sup>, men her er takhøyden under 1,90 m, og dermed heller ikke målverdig. Utleiedelen har også noe areal med takhøyde under 1,90 m. dette kommer i tillegg til ovennevnte. Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Tegninger i Harstad kommunes arkiv er mangelfull og danner ikke et fullstendig bilde av dagens rominndeling og bruk. Sovealkove i utleiedel er omgjort til soverom. Nærmere undersøkelser anbefales.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Et soverom i 2. etasje/loft, tilfredsstillende ikke dagens krav til tilgang på dagslys og rømningsvei. Teknisk forskrift: Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

#### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Ferdigattest foreligger.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	177	12
<b>Garasje</b>	0	40

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
13.6.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Tove Hansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	54	33		0	613.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gamle Stangnesvei 20C

### Hjemmelshaver

Hansen Tove

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på solfylte Åsby, vel 3 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, forstøtningsmur, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

#### Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2021	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasjen benyttes av eier.

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.

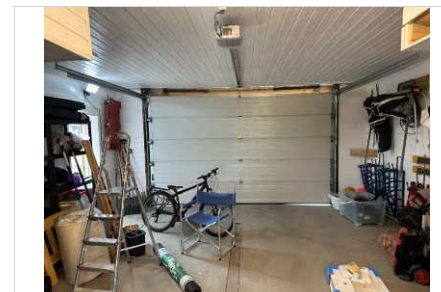
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

#### Beskrivelse

Fullisolert garasje. Mengde isolasjon er ikke kontrollert. Motorisert leddport i stål. Vinduer og biingsdør. Oppført med grunnmur av Leca og pulttak med prefabrikerte takstoler. Tekket med stålplater, Utvendig liggende kledning over mur. Innvendig kledd med malt panel. Støpt gulv.

Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.06.2025		Fremvist		Nei
Teknisk etat	10.06.2025		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	13.06.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	03.09.2020		Innhentet		Nei
Tegninger	29.01.2013		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	10.06.2025		Innhentet		Nei
Eier	13.06.2025		Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Bygverkets 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 fukttinnhold 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 godkjenning 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.

# 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

Tove Hansen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Stangnesvei 20C

9409 Harstad

5503-54/33/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

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

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Harry Isaksen

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet ble gjort da tidligere eier hadde huset.

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

- **Ja**

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

Totalrenovert bad

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

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

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

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

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette er arbeid som tidligere eier har fått gjort ca 2009, vet ikke av hvem.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke

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

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

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



• Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Stangnes videregående

**Beskrivelse av arbeidet:** Det elektriske ble gjort av Stangnes videregående.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Veggene kledd innvendig og malt. Og det ble laget en liten bod i bakkant av garasjen. Arbeidet ble gjort av min eksmann Hans Hansen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vortepapp og ny grus. Av prospekt da vi kjøpte huset ser det ut for å være gjort av tidligere eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

3



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2011

**Firmanavn:** YIT

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt el anlegg i hoveddel og utleiedel. Ble utført da tidligere eier hadde huset.

## 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?

• Ja

Byggeprosjekt under regulering nabotomt. Hallgren Gundersen har kjøpt tomten foran mitt hus.

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

4



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Tidligere eier har totalrenovert huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

I følge min eiendomsmegler er leiligheten godkjent for utleie. Han har undersøkt saken.

---

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

• **Ja**

Sokkelleilighet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Huset er påbygd og godkjent ut fra det jegforstår av tidligere prospekt.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Leilighet i sokkel med to soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Fra 2015 da vi kjøpte boligen.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

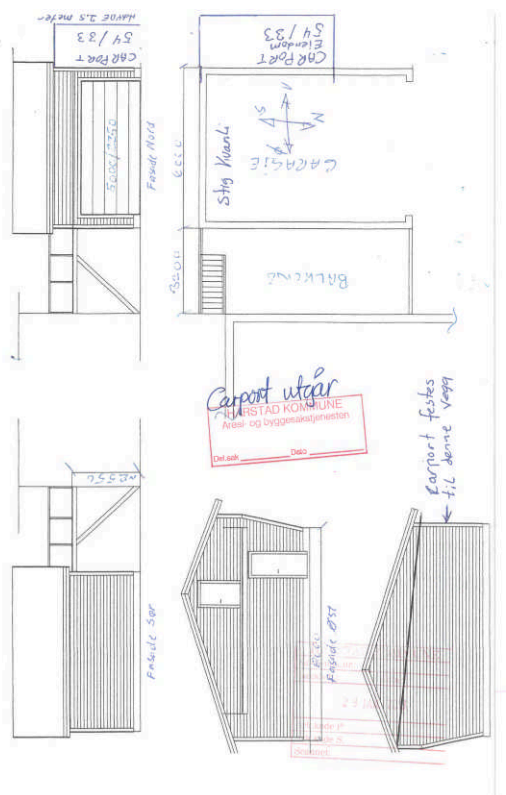
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

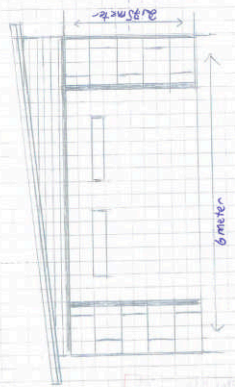
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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



Nabo Tomt 54/33 St.9 Boene Kvan 4



Garasje bygges i foran  
Port a dør er også i stål  
Ø157  
Lecca Stein med stål tak



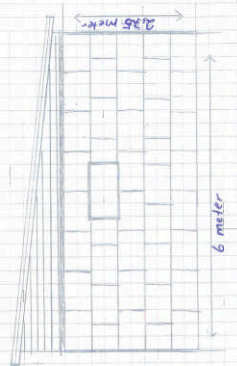
HARSTAD KOMMUNE  
Areal- og byggesaksbehandler  
Dato: 13/02 01.07.13


NORD



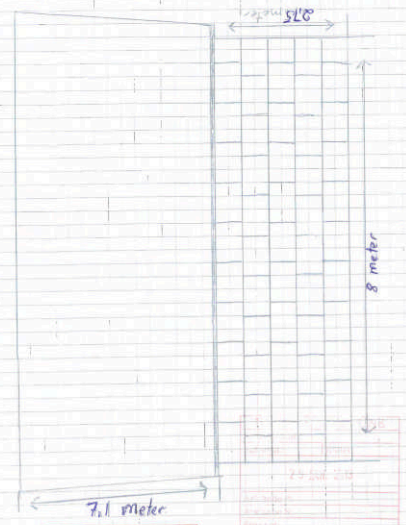
HARSTAD KOMMUNE  
Areal- og byggesaksbehandler  
Dato: 13/02 01.07.13


VEST

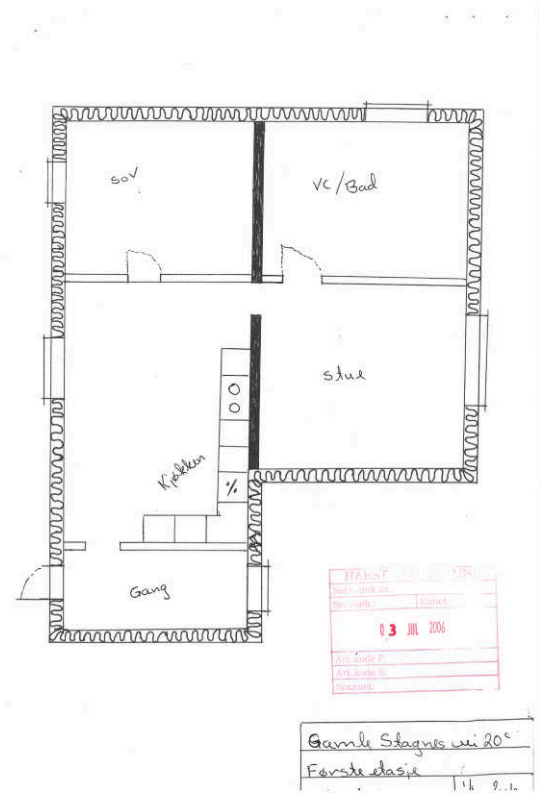


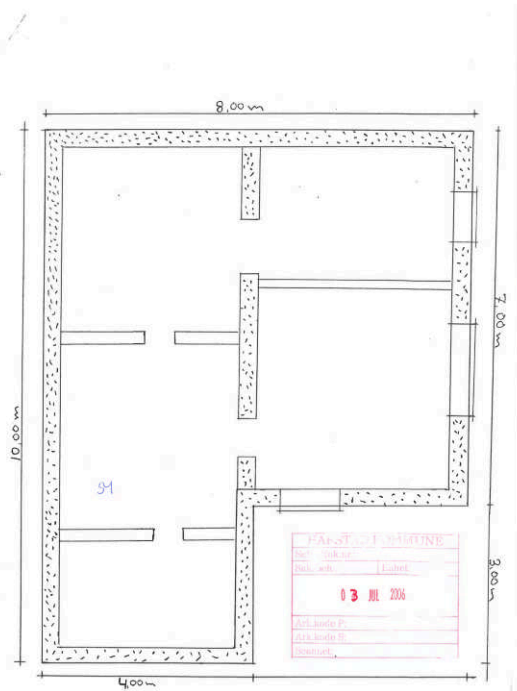
HÅRSTAD KOMMUNE  
Areal- og byggesaksbehandleren  
Dato: 13/02 01.05.13


SØR



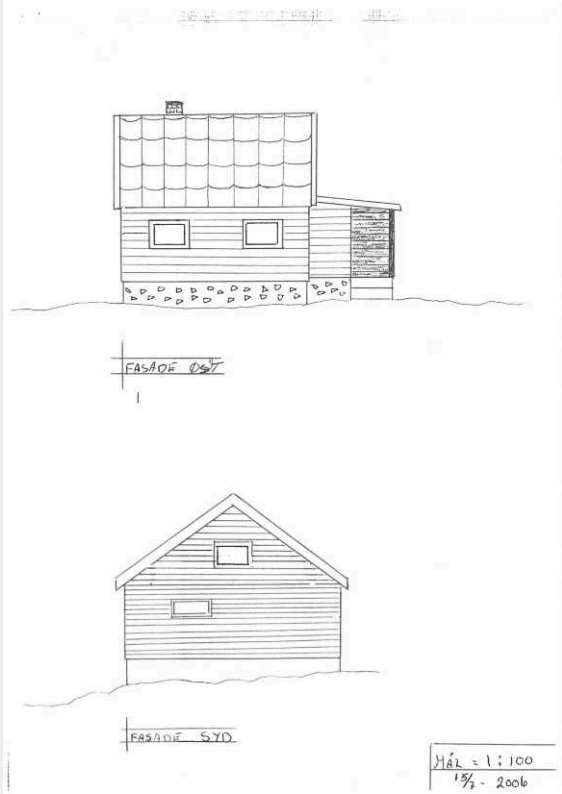
HÅRSTAD KOMMUNE  
Areal- og byggesaksbehandleren  
Dato: 13/02 01.05.13



FASADEN  
 Nr. 03  
 03.01.2006  
 Adress P.  
 Adress B.  
 Datum

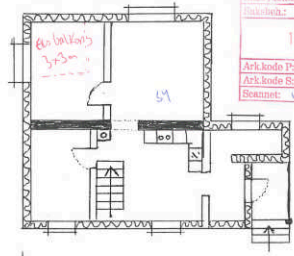
Gamle Stagnes vei 20c  
 Kjellerbasje  
 Høi: 1-200 | 1/1-2006



FASADE ØST

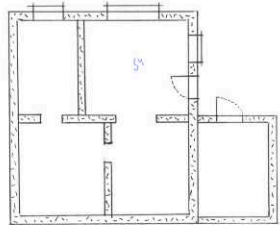
FASADE SYD

Høi: 1:100  
 1/1-2006



FÖRSTF ETAGE

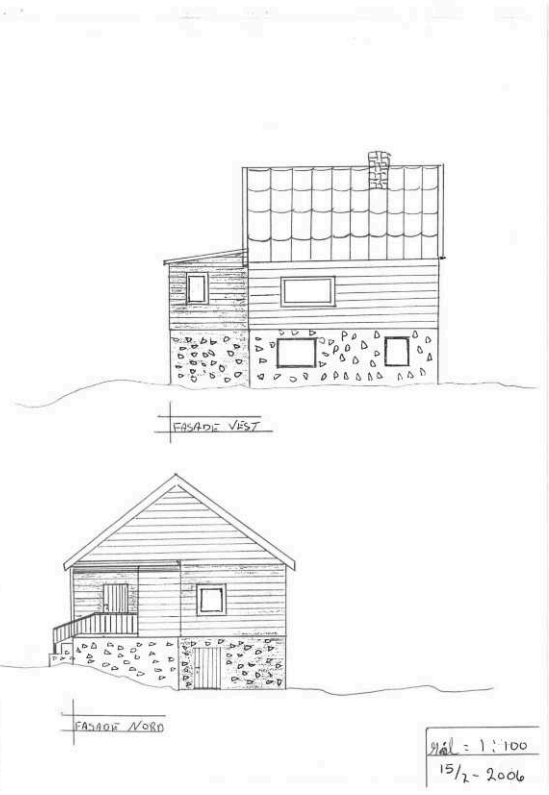
10m



KJELLERETAGE

Mål = 1:100  
15/2 - 2006

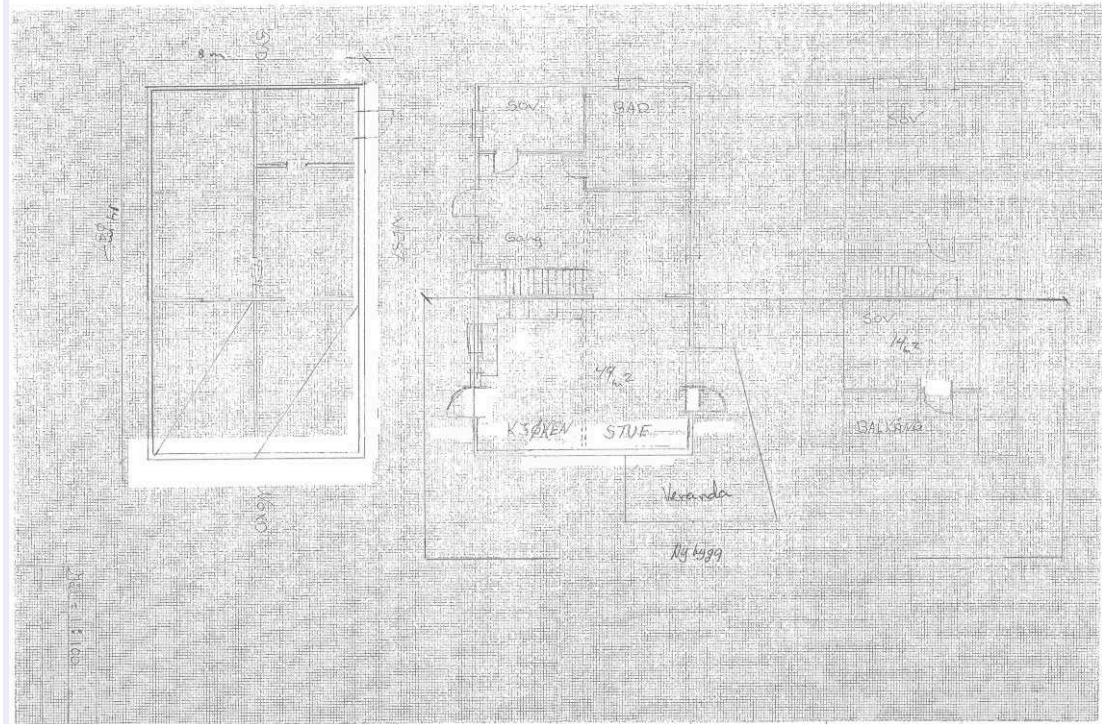
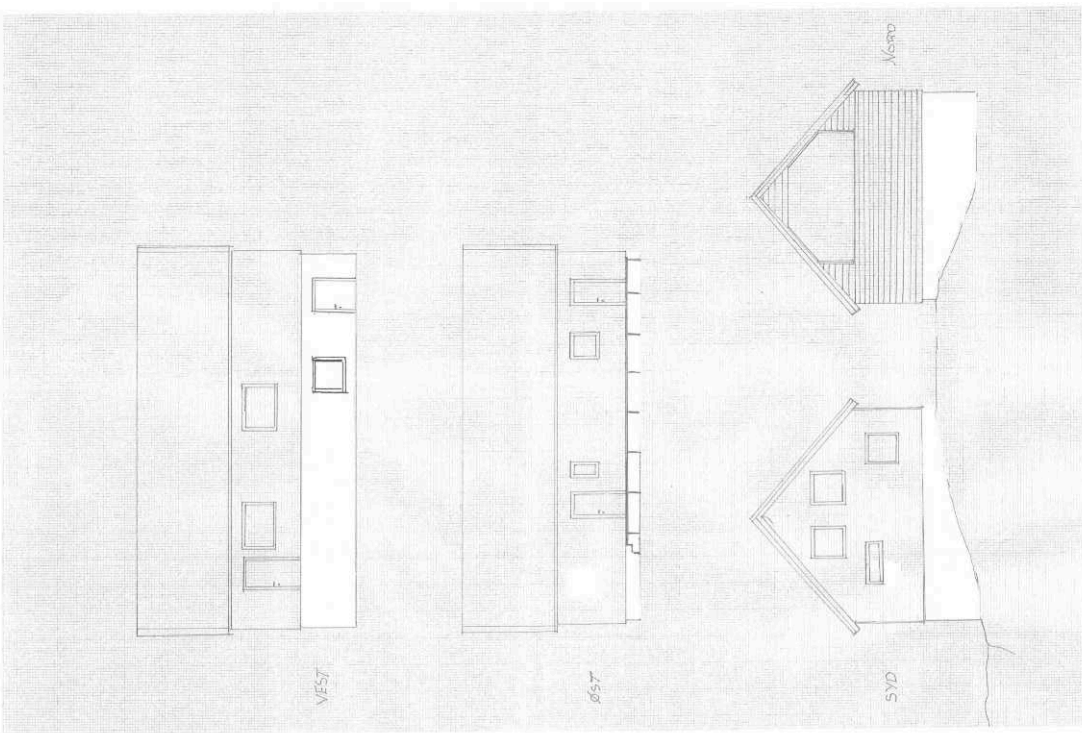
LARVED KOMMUNE  
 Saksbehandler: 04/9789-5  
 Saknr: Enhet: 1127  
 19 JUN 2016  
 Ark.kode P: 54/33 - 1459/arc  
 Ark.kode S: 640  
 Skannet: v



FASAD VEST

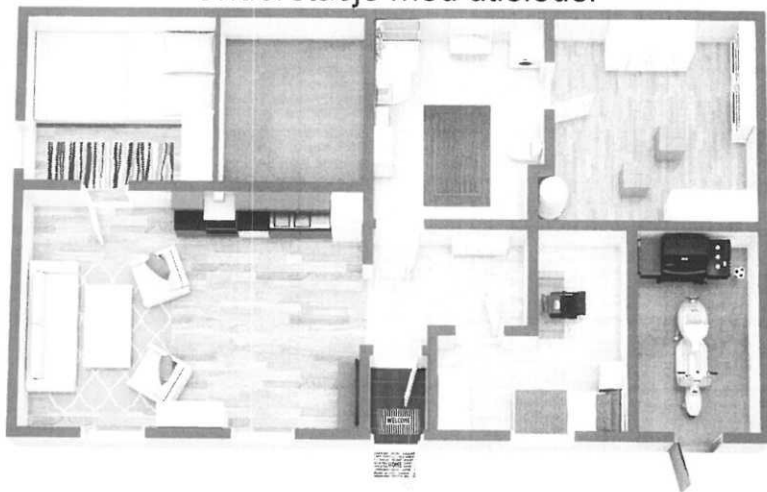
FASAD NORD

Mål = 1:100  
15/2 - 2006



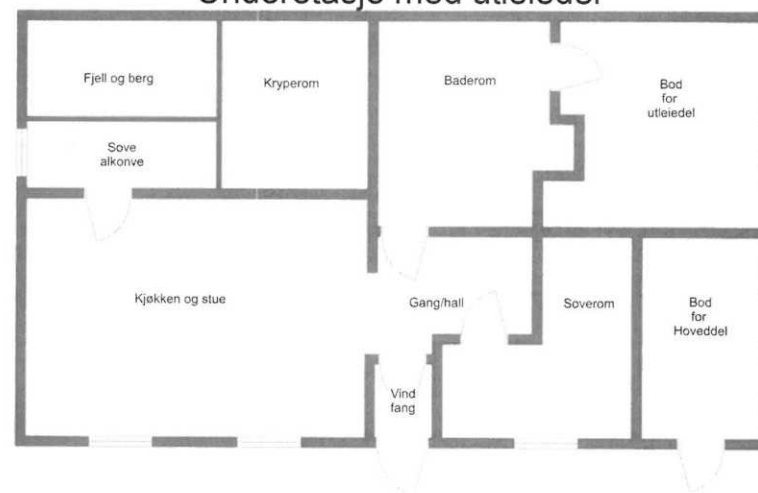
# Gamle Stangnesvei 20C (1:100)

## Underetasje med utleiedel



# Gamle Stangnesvei 20C (1:100)

## Underetasje med utleiedel



AREAL- OG BYGGESAKSTJENESTEN		DELEGERT SAK: 13/622	
Saksbeh:	Harald Pettersen	Saksnr:	2013/691
Dato	01.07.2013	Arkiv:	54/33
Avgj. av:	Enhetsleder		

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT –  
RIVING EKS. GARASJE, BYGGING AV NY GARASJE OG PLATT PÅ MARK –  
GAMLE STANGNESVEI 20 C**

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, mottatt 29.01.13.

Søknaden gjelder:

- riving av eksisterende garasje
- oppføring av ny garasje i en etasje med bruksareal 43 m<sup>2</sup>
- Oppføring av platt på mark på vestsida av ny garasje
- Oppføring av carport med areal 7,5 m<sup>2</sup> i nabogrense mot gnr. 54, bnr. 43, fastbygd i naboens garasje mot øst.

Tiltaket er nabovarsla. Det er innkommet en merknad. For øvrig er det ikke innkommet merknader.

Merknaden er fra Åsby borettslag som eier av eiendom gnr. 54, bnr. 90. Merknaden er datert 04.02.2013.

Åsby borettslag ønsker ikke å tillate eiendom 54/33 bygging av garage størrelse 48 m<sup>2</sup> pluss platting på 22,5 m<sup>2</sup> og en carport på 12,5 m<sup>2</sup> 1 meter fra eiendomsgrense til 54/90.

Garage på eiendom 54/43 og carport på eiendom 54/33 blir bygget sammen og anses som et stort bygg på 60,5 m<sup>2</sup> helt inntil grense til Åsby borettslag 54/90.

Tiltakshaver skriver følgende i epost den 16.05.2013:

Vil med dette trekke ut carporten som var inkludert i garasjesøknad på eiendom 54, bnr. 33. Har lest klagen fra Åsby borettslag og kan ikke se at de har kommet med noen god grunn for at jeg ikke kunne bygge garasjen. Garasjen min blir et frittstående bygg, så da har jeg lov til å bygge 1 meter fra nabogrensen, og etter nye målinger er jeg ca. 1,5 meter fra nabogrensen. Så skulle da være godt innenfor på min grense. Plattingen blir lagt helt nede på bakken.

Borettslaget har ikke begrunnet hvorfor de ikke ønsker å tillate de omsøkte tiltakene. De omsøkte tiltakene ligger på nordsida av borettslagets eiendom. Carporten som skulle bygges sammen med naboens garasje utgår fra søknaden. Ny garasje blir plassert rett i røstet av boligen og er en lav bygning og kommunen vurderer den til ikke å være verken sikthindrende eller gi solskygge på borettslagets eiendom. Platt på mark er et tiltak som egentlig ikke er søknadspliktig. Garasjen er under

50 m<sup>2</sup>. Kommunen kan godkjenne denne plassert 1 meter fra nabogrense. Garasjen vil i henhold til situasjonsplan bli plassert ca. 2,4 meter fra grense eller ca. 1,4 meter fra gjerde.

Kommunen kan ikke se at de nevnte tiltak vil kunne gi noen vesentlige ulemper for eiendom gnr. 54, bnr. 90 i forhold til den rett søkeren har til å utnytte egen eiendom.

I henhold til kommunens delegeringsreglement punkt 29.3 fattes følgende

**VEDTAK:**

Det vises til søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 29.01.2013, merknad mottatt 11.02.2013 samt epost datert 16.05.13 der carporten trekkes fra søknaden.

Merknaden fra borettslaget tas ikke til følge da de omsøkte tiltak ikke ser ut til å påføre deres eiendom vesentlige ulemper.

Tiltakene godkjennes som omsøkt. Carporten inngår ikke i tillatelsen.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningsloven.

Jan-Inge Lakså  
enhetsleder

Utskrift til:

Per-Gunnar Pedersen    Gamle Stangnesvei 20 C    9409    HARSTAD  
Åsby borettslag AL    Postboks 95    9481    HARSTAD



## FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

<b>Eiendom/byggested:</b> Gamle Stangnesvei 20C	<b>Gnr/Bnr:</b> 54/33	<b>Fnr:</b>	<b>Snr:</b>
--	--------------------------	-------------	-------------

<b>Tiltakshaver:</b> Per Gunnar Pedersen Gamle Stangnesvei 20C 9409 Harstad	<b>Ansvarlig søker:</b>
--	-------------------------

### Spesifikasjon:

<b>Tiltakets/byggets art:</b>	Nybygg garasje
<b>Saksnummer:</b>	<b>2015/3542 og sak 2013/691</b>
<b>Dato vedtak:</b>	01.07.2013
<b>Delegert sak:</b>	13/622
<b>Dato sluttkontroll:</b>	09.06.2015
<b>Kontrollansvarlig:</b>	Per Gunnar Pedersen

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

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

### Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Harald Pettersen

Sted: Dato:

Harstad 13.06.2015 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kopi: 54/33

## Utskrift basert på matrikkeldata

<b>Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse</b>			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 54, Bruksnr 33	<b>Kommune:</b>	5503 Harstad
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	308 Gangsås
Veiadresse:	Gamle Stangnesvei 20 C, gatenr 1259	<b>Valgkrets:</b>	15 Kanebogen
	9409 Harstad	<b>Kirkesogn:</b>	11020302 Kanebogen
<b>Oppdatert:</b>	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	8003 Harstad

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solheim	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	21.06.1948	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	613,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing 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	5503/54/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.03.2021	Berørt	5503/54/11	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2021	Berørt	5503/54/31	0,0
			Berørt	5503/54/33	0,0
			Berørt	5503/54/36	0,0
			Berørt	5503/54/39	0,0
			Berørt	5503/54/44	0,0
			Berørt	5503/54/90	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/33	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Skylddeling	Forretning:	21.06.1948	Avgiver	5503/54/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/33	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Stangnesvei 20 C	U0101	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1
Gamle Stangnesvei 20 C	H0101	Bolig	144,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	231,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	231,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12671431			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		90,0		90,0				
H01	1		101,0		101,0				
H02			40,0		40,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	13.06.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300385669			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**





Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				43,0	43,0				





**Kulturminner:**






Ingen kulturminner registrert på bygningen.











## Tegnforklaring

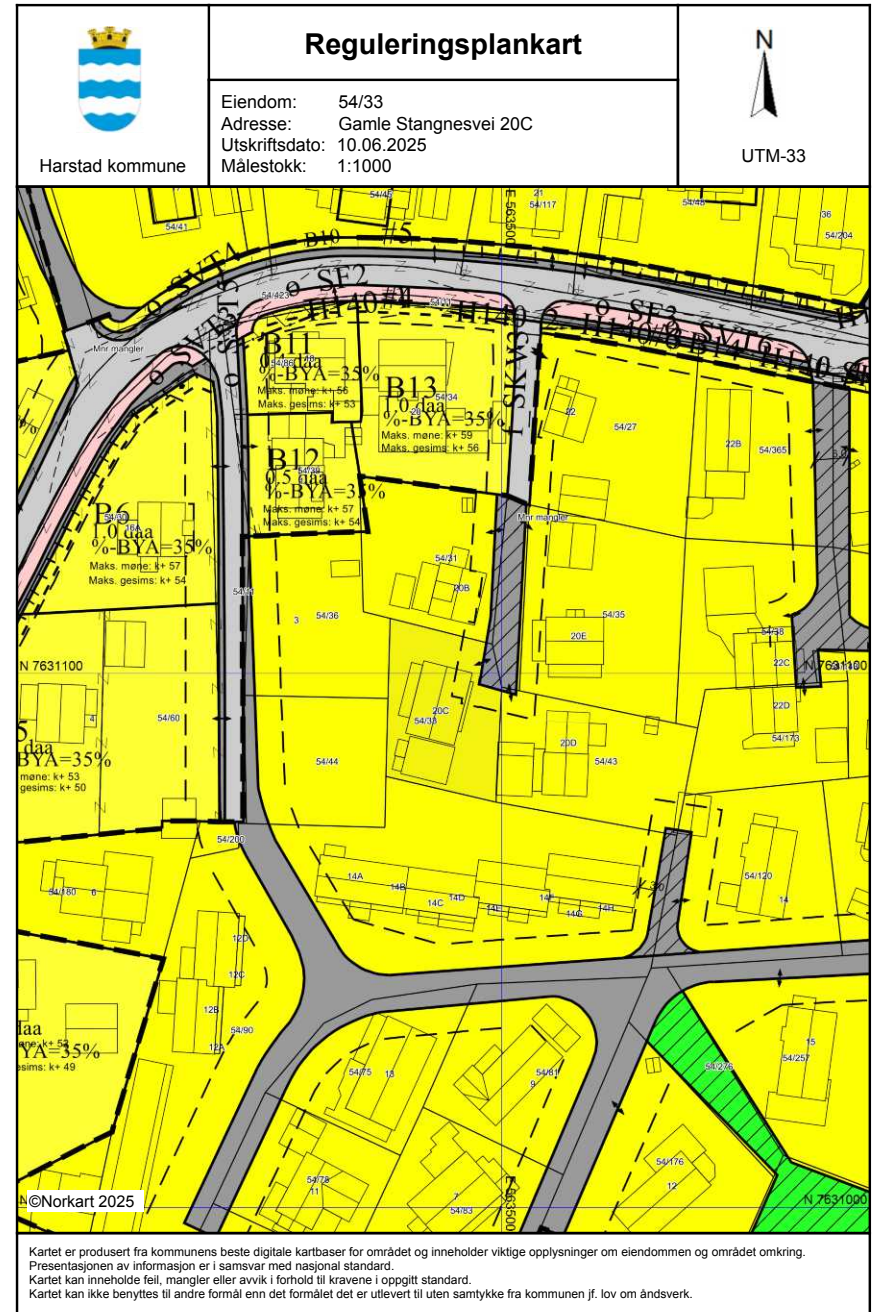
-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

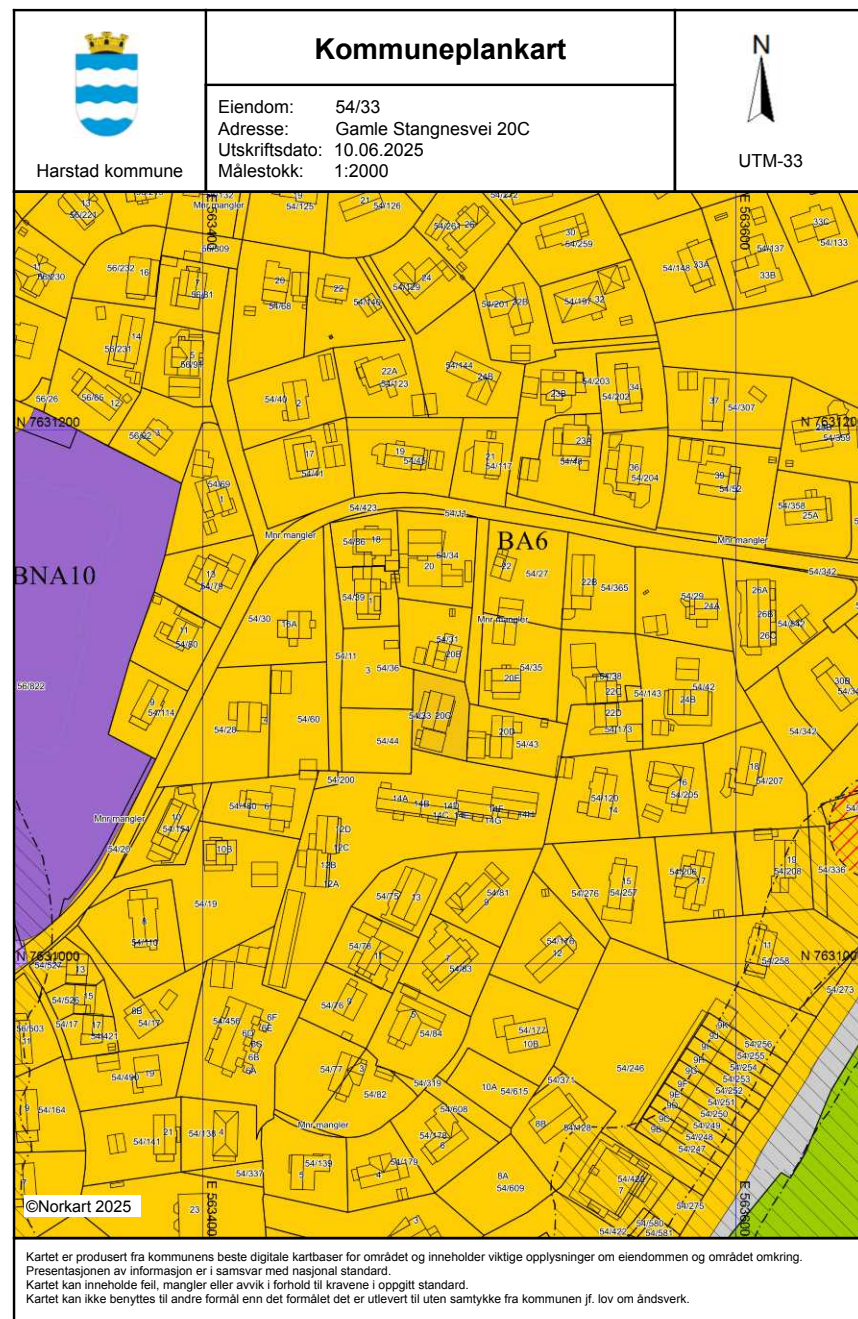
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 10) Område for boliger med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 10) Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, § 26) Friområder
	Annetfriområde
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25, § 26) Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12) Boligbebyggelse
	Næringsbebyggelse
	Idrett
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL 2008 § 12) Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivholdeplass
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12) Vegetasjonsskjerm
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12) Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL 2008 § 12) Bestemmelseområde-Anlegg og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
abc	Påskrift feltnavn
abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
abc	Påskrift areal
abc	Påskrift utnytting
abc	Påskrift bredde
abc	Påskrift kotehøyde
abc	Påskrift plantilbehør



## Tegnforklaring


### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende

### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur




### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende


### Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende






### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

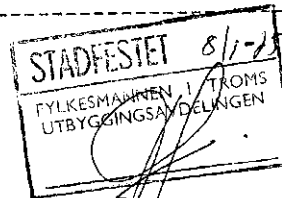
### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

TEKNISK RÅDMANN I HARSTAD  
Jnr 504.4/73/BO/GJ



Harstad 26 januar 1973

ÅSBY

## II. FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Det regulerte område er vist med områdegrense på forslag til reguleringsplan for Åsby, datert 22/12 1972. Området ligger mellom Stangnesvegen og Fredtvegen og omfatter ca 145 mål.

For området gjelder felles reguleringsbestemmelser som gitt i punkt A og spesielle reguleringsbestemmelser gitt i punkt B, C og D.

A. Fellesbestemmelser.

B. Område for offentlig bebyggelse.

C. Område for forretning o l .

D. Område for boliger.

### A. FELLESBESTEMMELSER

1. Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange detaljplaner som viser hvordan det aktuelle prosjekt er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse og evt hvordan det er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner.
2. Evt innhegning, forstøtningsmur, beplantinger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelstativ og oljefat etc kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
3. Grønnfelt, forhager o l skal opparbeides på en tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og andre verdifulle naturforhold må ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning.
4. Garasjer og carporter må plasseres og utformes slik at det oppnås god arkitektonisk virkning og sikre trafikkforhold.
5. E-verkets transformatorbokser innpasses i bebyggelsen der de ikke medfører ulemper for omkringboende eller er til annen skade.
6. Ved siden av disse fellesbestemmelser og følgende spesielle bestemmelser kommer bygningsloven og vedtekter for Harstad kommune til anvendelse.
7. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser eller mot reguleringsplanen.

B. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Bebyggelse og anlegg på områder som er regulert til offentlig formål, skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelse kan vanligvis oppføres i 2 etasjer.

C. OMRÅDE FOR FORRETNINGER O L

1. Områdene a og b kan bare bebygges for forretninger, for kontorer eller for herberger og bevertningssteder.

Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

2. Område c kan bare bebygges for formål bensinstasjon.
3. Bygningsrådet kan kreve opparbeidet parkbelte som isolasjon mot tilliggende bebyggelse.
4. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Ende-gavler som etter bygningslovens skjønn blir stående synlig i mer enn ett år kan forlanges fasadebehandlet.
5. Parkeringsarealer opparbeides etter de normer som til en hver tid gjelder i Harstad kommune.

D. OMRÅDE FOR BOLIGER

1. Boligbebyggelse oppføres som angitt på planen.
2. Bygningsrådet godkjenner bebyggelsesplan, materialer, farger, utforming etc for bebyggelsen.
3. Parkering og garasjer anlegges etter de normer som til en hver tid gjelder i Harstad kommune.

Jann-Olav Bordevich  
Reguleringssjef

-----  
Ejern Olsson  
Arkitekt

Reguleringsarbeidet er avsluttet i  
H. 4 til Byggesjefens vedlegg nr. 10/73, den 24/11/73

# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/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

*i* 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.

# Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

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


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250130 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260

Gamle Stangnesvei 20C, 9409 Harstad.

Gnr. 54, Bnr. 33, 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 besøkt 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: 3250130

Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.06.2025

Eirik Jakobsen  
Eiendomsmegler

948 45 260  
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad  
Strandgata 7, 9405 Harstad