

Velkommen til

# Jonas Lies gate 3 B, 9405 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Jonas Lies gate 3 B
# 9405 Harstad

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 700 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 68 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 768 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1932 |
| BRA/BRA-i | 158 / 136 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** G

Eiendomsmegler1 v/megler Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Jonas Lies gate 3 B!
Ønsker du å bo sentrumsnær - innenfor bomringen med alt i gåavstand?
Dersom svaret er ja, så anbefaler jeg deg å komme og se på denne spennende eneboligen med garasje!
Boligen er påbegynt oppusset, og den fremstår som normalt vedlikeholdt, så her kan man flytte rett inn. men det er fremdeles behov for noe oppussing og renovering.
Boligen inneholder følgende:
1. etasje : Vindfang, gang m/trapp, stue, kjøkken og bad
2. etasje: Gang m/trapp og 3 soverom
Kjeller/U. etasje: Gang, bod m/opplegg for vaskemaskin og 3 boder.
Tomten ligger i flatt/svakt skrånende terreng.
Det er opparbeidet hage/gressplen på bakside av bygningen, og det er belegningsstein foran inngang.
Eiendommen ligger sentrumsnær til med kort vei til dagligvarebutikk, barnehager, skoler, UIT, avd Harstad, Kulturhuset, idrettsanlegg, løkkebane, flott turterreng, og alt som Harstad sentrum har å by på.
Husk å melde deg på visningen!

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Bente Norhild Larsen**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Jonas Lies gate 3 B, 9405 Harstad

**Registerbetegnelse**
Gnr. 61, Bnr. 166, Harstad kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 700 000,- |
| Omkostninger | kr | 68 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 2 768 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 782 990,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-

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 68 590,- 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 28 393,- pr. år 2025 estimert av Harstad kommune
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

**Areal**
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 158 m²
TBA: 4 m²

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

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

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

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

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

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Det er parkering langs med husvegg på bygningen.
Eiere disponerer også 1/2 part av felles garasjebygning.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 302 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger
Tomten ligger i flatt/svakt skrånende terreng.
Det er opparbeidet hage/gressplen på bakside av bygningen, med belegningsstein foran inngang.
Opparbeidelse av tomten ble ikke undersøkt i detalj p.g.a noe snødekke på befaringen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering er ukjent. Det er grunn til å tro at denne er av eldre årstall med enkel utførelse.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har opprinnelig grunnmur med naturstein og betong (Ålesundsmur).

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Type utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Det foreligger ingen opplysninger om at det er gjort noe med disse, det er derfor grunn til å tro at disse er av eldre årstall.

**Byggeår**
Boligen er bygget i 1932, og påbygget i 1976  og garasjen er bygget i ca 1983 ifølge kommunen.

**Innhold**
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 52 m²: Vindfang, gang m/trapp, stue, kjøkken og bad
BRA-e 0 m²:

2. etasje
BRA-i 43 m²: Gang m/trapp og 3 soverom
BRA-e 0 m²:

Kjeller/U. etasje
BRA-i 41 m²: Gang, bod m/opplegg for vaskemaskin og 3 boder
BRA-e 0 m²:

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det er mottatt reviderte tegninger fra 1976 i.f.b med oppføring av nytt inngangsparti.
Tegningene viser 2 fasader, samt planløsning i 1- og loftsetasje

I følge kommunen mangler det godkjent plantegning for kjeller i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

**Standard**
Boligen fremstår som velholdt, normalt vedlikeholdt og innflytningsklar.
Det ble foretatt flere utskiftinger både utvendig og innvendig
omkring årstall 2007/2008, samt noe senere.

Kjøkken:
Sigdal kjøkken fra ca. 2007.
Innredning har hvite, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er våtromsplater over benk som er malt.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via yttervegg.

Bad:
Bad av eldre årstall i 1. etasje.
Overflate gulv: Keramiske fliser
Overflate vegg: Keramiske fliser og malt strietapet.
Overflate himling: Himlingsplater
Rommet inneholder: Dusjkabinett, gulvmontert toalett,
baderomsinnredning.
Toalettet er montert nytt i 2025.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Innvendige overflater:
Overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er utført endel utskiftinger mellom årstall 2008-2014
(opplysninger fra tidligere eier), samt mindre oppussing de senere år.

Kjeller består av åpne konstruksjoner med mur/betong, samt noen murvegger som er utforet og platekledd.

Boligen har innvendig malt tretrapp fra byggeår mellom 1. etasje og loftsetasje og eldre plassbygd tretrapp til kjeller.

Innvendige dører er i hovedsak av nyere årstall. Formpresset type med fabrikkmalt utførelse. Det er en eldre dør mot trapp til kjeller.

Vannledninger:
Vannrør av kobber. Noe av dette er utskiftet omkring 2007, mens noe er av eldre årstall.
Eldre innvendig hovedstoppekran er påvist i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) av eldre årstall.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Varmtvannstank:
VV-bereder av noe nyere årstall, plassert i kjeller.
Bereder har et volum på 190 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap har 9 fordelingskurser.
Dette er automatsikringer som er skiftet noen år tilbake.
Det er registrert ledningsnett både av eldre og noe nyere dato.

Branntekniske forhold:
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarsler i boligen

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

TG2 – Utvendig:

Veggkonstruksjon:
Luftespalter bak kledningen er små eller mangelfull i overgang mot grunnmuren noen steder.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er spor av tidligere lekkasjer ved pipe.
I området er det registrert hvitt belegg som kan indikere sopp. Det er ikke kjent om dette lenger er aktivt.
Det er også ukjent hvordan takkonstruksjonen er bygd opp i forhold til ventilering.

Vinduer:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Vannbord/beslag er ikke ført inn under kledningen over vindu

Dører - Kjeller:
Døren fremstår slitt i overflater/mekanismer.

Utvendige trapper:
Det mangler rekkverk på den ene siden i trappeløpet og det er påvist for store lysåpninger mellom trappetrinn.

Grunnmur og fundamenter:
Det er en del riss og sprekker på hovedgrummuren.
Det er også store sprekker i mur som ligger under trapp foran
inngangen. Denne ser ut til å være sikret med ekstra mur på innsiden i Leca.

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

TG2 – Innvendig:

Overflater:
Parkett i hovedetasjen fremstår en del slitt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er også registrert noen lokale svanker/skjevheter under parkett, samt skjevhet i nærheten av pipe.

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

Rom under terreng:
Det ble foretatt hulltaking i en av bodene i kjeller.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget. Måling inne i vegg viste noe forhøyet fuktnivå på 17 vektprosent. Det er andre steder synlig på murverk at det har vært fuktinntrengning i kjelleren.

Innvendige trapper:
Trappen har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter.
Det mangler håndløper på vegg og det er påvist at rekkverket er for lavt.

Vannledninger:
Det er påvist noen vannrør som er svakt innfestet i kjeller.
Videre vurdering er basert på alder.
Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer en halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt på en del av installasjonen.

Avløpsrør:
Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år.
Deler av avløpsrørene i boligen har passert den anbefalte brukstiden. Det er ikke registrert at avløpsanlegget har lufting over tak.

Ventilasjon:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er kun ventilasjon via spalter i vindu i loftsetasjen.

Elektrisk anlegg:
Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell
kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke
avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er ikke opplyst eller kjent om det har vært utført kontroll fra DLE de senere år.
Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert ELinstallatør eller EL- takstmann.

TG3 – Utvendig:

Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på taket.
I.h.t teknisk forskrift som gjaldt når taktekket ble montert, skal dette være etablert i beferdede områder.
Etter dagens forskrift er det krav til snøfangere på hele taket med denne type taktekke når takvinkelen er over 27 grader.

Vinduer - Kjeller:
Vinduene i kjeller betegnes som slitte med tilløp til råteskader.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Dette begrunnes med opplysninger fra eier om vanninntrengning i kjelleren ved mye snøsmelting.

TG3 – Innvendig:

Innvendige trapper - kjeller:
Trappen er betydelig bratt/trang. Fare for fallulykker.

Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er foretatt en helhetlig vurdering av rommet basert på alder og utførelse. Det er motfall på gulvet mellom dørterskel og sluk. Noen fliser i gulv har sprekker.
Detaljer m.h.t eventuell membran var ikke mulig å se grunnet smuss i sluket. Det opplyses at varmekabler i gulvet er frakoblet grunnet jordfeil

TG IU:

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet ligger mot 2 yttervegger, og det er indikasjon på at øvrige vegger har tømmerkonstruksjoner.
Basert på utførelse/alder kan det ikke utelukkes skjulte skader, og våtrommet må som sagt renoveres.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
? Ja
Tre fliser på gulvet med sprekk. Dårlig fall mot sluk.

Pkt. 2:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett.

Pkt. 4:
Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Ja
1. Noen vindskibord på taket skadet eller tatt i storm/uvær.
2. Ukjent misfarging på loftstak oppunder mønet/pipe.
3. Fukt/vanngjennomtrenging gjennom kjellermur ved mye snøsmelting og nedbør. Var mistanke om sopp/mugg på deler av muren ved innflytting i 2022.
4. Sprekk i karm på ytterdør
5. Sprekker på utstiden av muren under inngangsparti, liten sprekk på innsiden av mur.
6. Sprekker i mur/murpuss på hoveddel av huset (Stablesteinsmur/ålesundsmur)
7. Skadet gelender ved inngangsparti. Løst/stor avstand mellom bord.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: 1. Skiftet vindskibord.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 2. Fulgt med, ingen utvikling. Dermed ikke gjort videre tiltak.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: 3. Satt inn kraftig luftavfukter, behandlet utsatt mur med soppmiddel.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: 4. Byttet ytterdør
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: 7. Festet gelender i mur og husvegg. Lagt ekstra bord for å minske mellomrommet i gelenderet.

Pkt. 5:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet skadede vindskibord tak.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør.

Pkt. 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?
? Ja
Vinduer i kjeller er gamle, viser tegn til fuktgjennomtrenging. Gamle vinduer med sprekker i karm.

Pkt. 9:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
? Ja
Såkalt selvdrenerende mur fra 1930-tall, stablesteinsmur.
Avrenning fra en takrenne fører til ansamling av vann på brosteinen.
Fuktgjennomtrenging på mur i kjeller ved mye snøsmelting.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn kraftig luftavfukter i kjelleren for å ta unna fuktighet ved vanngjennomtrenging.
Staket sluk på "vaskerom" / i kjellergulvet.

Pkt. 10:
Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja
Såkalt selvdrenerende mur fra 1930-tall, stablesteinsmur.

Fuktgjennomtrenging på mur i kjeller ved mye snøsmelting.

Pkt. 12:
Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Ja
Mye fukt i kjeller ved overtakelse i 2022. Mistanke om sopp/mugg på en av murveggene.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Behandlet utsatt mur for sopp/mugg. Satt inn stor avfukter.

Pkt. 13:
Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja
2 mus.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp 4x musefeller i kjeller. 1x Mus gikk i felle ved kjellerdør.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: 1x Mus i felle i kjeller.

Pkt. 15:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Staket utslagsrør/sluk i kjeller.

Pkt. 19:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Delvis innkledd teglsteinspipe.
Manglende feiing og manglende godkjenning for bruk av ildsted.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: MURMESTER ENDRE S. BORNØ

Beskrivelse av arbeidet: Feiing Piperehabilitering. Satt inn stålrør/stålpipe. Ny sotluke. Ny pipehatt. Ny og innvilget søknad om ildsted.

Pkt. 22:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja
Jordfeil på varmekabler på bad.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
5
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Harstad Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Koblet fra varmekabler.

Pkt. 24:
Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
?Ja
Mottatt informasjon om veipakke Harstad, Skolegata. Busstopp og overgangsfelt like ved eiendom. Ingen innvirkning eller endringer i bruken av eiendommen eller størrelse.

Pkt. 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Oppussing innvendig og utvendig i årene 2008 - 2014 i følge tidligere eier.
Påbygg av yttergang/inngangsparti, ukjent årstall, mest sannsynlig i samme periode.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Har ingen dokumentasjon for noe annet enn at det er godkjent.

Pkt. 27:
Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Fliselagt gulv og påbegynte vegger i et av kjellerrommene. Ikke fullført av tidligere eier.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 34:
Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja
Nært hovedvei.

Lysskilt fra butikk og treningssenter synlig fra stuen, dog ikke sjenerende lys inn i stuen.
Nært fotballstadion, kan høres når vindretningen er riktig.
Nærmeste vei er gjennomfart for mange gående ifm. stadion og skole.
Frisørsalong som nærmeste nabo, noe kundetrafikk til og fra denne.
Aktivitetssenter for eldre i nærheten, endel rullatortrafikk på enkelte ukedager.

Pkt. 40:
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Garasjen er vertikaldelt nøyaktig på eiendomsgrense med Jonas Lies Gate 3A. Betyr ingenting for bruken av selve garasjen.
Foreligger muntlig avtale om klipping av plen til Jonas Lies Gate 3C (Frisørsalongen) ved videreføring/videresalg av ferdig-innstallert robotklipper. Siden robotklipper-innstallasjonen er gjort på deler av Jonas Lies Gate 3C plen.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekke er stålpanner av type Decra eller Powertekk.
Taktekket er anslagsvis utskiftet ca. 2007.
Takrenner og pipebeslag av stål.
Fastmontert takstige.

Veggkonstruksjon:
Konstruksjoner i yttervegger er med tømmer eller reisverk fra
byggeåret.
Inngangsparti har normalt bindingsverk.
Det er liggende kledning utvendig montert ca 2007.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass i 1- og loftsetasje. Vinduene har produksjonsår 2006.
Vinduer i kjeller er av eldre årstall eller byggeår.

Dører:
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt.
Denne er montert ny i Mars 2025.
Eldre ytterdør av tre i kjeller.

Balkonger/terrasser:
Utvendig trapp i impregnerte konstruksjoner.
Liggende kledning på rekkverk.
Repos øverst på trappen er av betong belagt med fliser.

Garasje:
Bygningen er felles med nabo, og er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger med liggende trekledning utvendig.
Taket har saltaksform med betongtakstein som taktekke.
Innvendig i garasje er det grusdekke.
Garasje har vippeport av tre fra byggeår.

**Beliggenhet**
Jonas Lies gate 3 B ligger meget sentralt til i et sentrumsnært boligområde i Harstad. Her får man gangavstand til sentrum og alle dets fasiliteter.
I umiddelbar nærhet finner man Harstad stadion, Harstad kirke med den flotte kirkeparken, barnehage, skole og div butikker på Sama.

Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Avstander:
-Harstad skole 350 m
-Nærmeste barnehage 350 m
-UNN Avd Harstad 1.4 km
-Extra Sama 100 m
-Harstad sentrum 800 m

**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 godkjente tegninger på boligen av 1. etasje og loftsetasjen i forbindelse med påbygg av nytt inngangsparti, datert 31.08.1976

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen, datert 06.12.1983

Bolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1932, 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg av inngangsparti:

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

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

**Oppvarming**
Elektrisk

Teglpipe fra byggeår.
Pipen er rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2022.
I stue er det vedovn av rentbrennende type med glassdør.
Sotluke i kjeller.

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

**Energimerking**
Oransje - G

**Internett- og tv-leverandør**
InternettTv

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

**Regulering**
Reguleringsplaner
Id 565
Navn Tunnel Sama-Seljestad
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.02.2014
Delarealer Delareal 281 m
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 21 m
Formål Kjøreveg

**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.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 650 316,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 601 263,-.

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

**Eier**
Henrik Lien og Anniell Marlen Åshovd Olsen

**Heftelser og servitutter**
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 715149
Dato: 07.09.2011
Gate/fortau skal være åpen for alminnelig ferdsel.
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1010317
Dato: 05.12.2011
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**
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 19-03-2025 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst & Bygg.

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

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

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

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

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 19.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 11.03.2025
Energiattest, datert 13.03.2025
Bygningstegninger, datert 31.08.1976
Garasjetegninger, datert 06.12.1983
Matrikkelrapport, datert 07.03.2025
Branntilsyn, datert 03.10.2023
Eiendomskart med grenser, datert 07.03.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 05.02.2014, og revidert 31.01.20
Reguleringsplankart datert 07.03.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

**Oppdragsansvarlig**
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

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


3B
3C



























# 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.

# JONAS LIES GATE 3B

## Nabolaget Harstad sentrum syd - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Samakrysset** | **1 min** |
| Totalt 10 ulike linjer | 0 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | **45 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Harstad skole (1-7 kl.)** | **4 min** |
| 363 elever, 23 klasser | 0.3 km |
| **Bergseng skole (1-7 kl.)** | **24 min** |
| 306 elever, 17 klasser | 1.6 km |
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 262 elever, 15 klasser | 2.8 km |
| **Hagebyen skole (8-10 kl.)** | **18 min** |
| 273 elever, 20 klasser | 1.3 km |
| **Heggen videregående skole** | **20 min** |
| 480 elever, 18 klasser | 1.5 km |
| **Stangnes Rå videregående skole** | **8 min** |
| 600 elever, 40 klasser | 5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Scandic Hotels Harstad - Strandgata ...** | **8 min** |
| **Thon Hotell Harstad** | **10 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

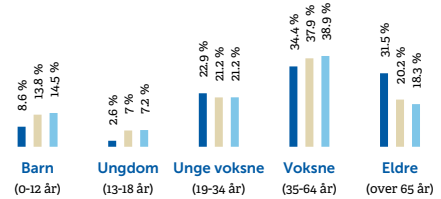
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

## NABOSKAPET

Høflige 61/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Harstad sentrum syd | 1 130 | 846 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ...** | **5 min** |
| 42 barn | 0.4 km |
| **Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1...** | **15 min** |
| 42 barn | 1.1 km |
| **Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...** | **19 min** |
| 61 barn | 1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Sama** | **2 min** |
| PostNord | 0.1 km |
| **Bunnpris Havnegata** | **10 min** |
| Post i butikk, søndagsåpent | 0.8 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

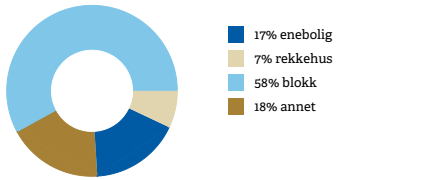
## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Harstad Stadion** | **3 min** |
| Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol... | 0.3 km |
| **Harstad ungdomsskole** | **6 min** |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |
| **Feel24 Sama** | **2 min** |
| **Feel24 Grottebadet** | **11 min** |

## BOLIGMASSE



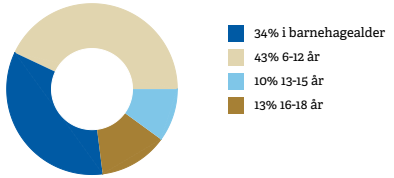

«Sentrumsnært, veldrevet boligselskap, grøntareal, sentraloppvarming»

Sitat fra en lokalkjent

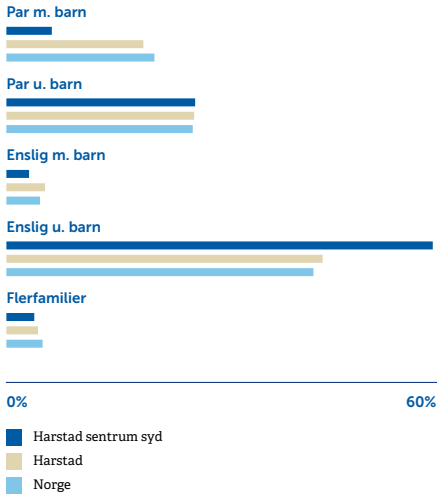
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Bysenteret** | **11 min** |
| **Vitusapotek Harstad** | **10 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



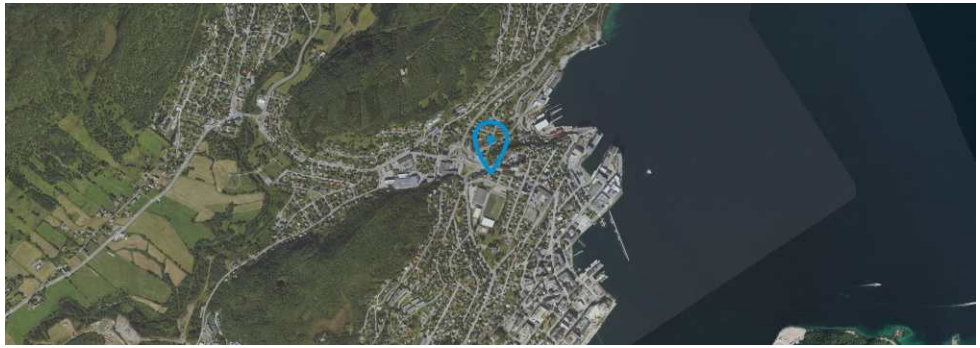

## FAMILIESAMMENSETNING

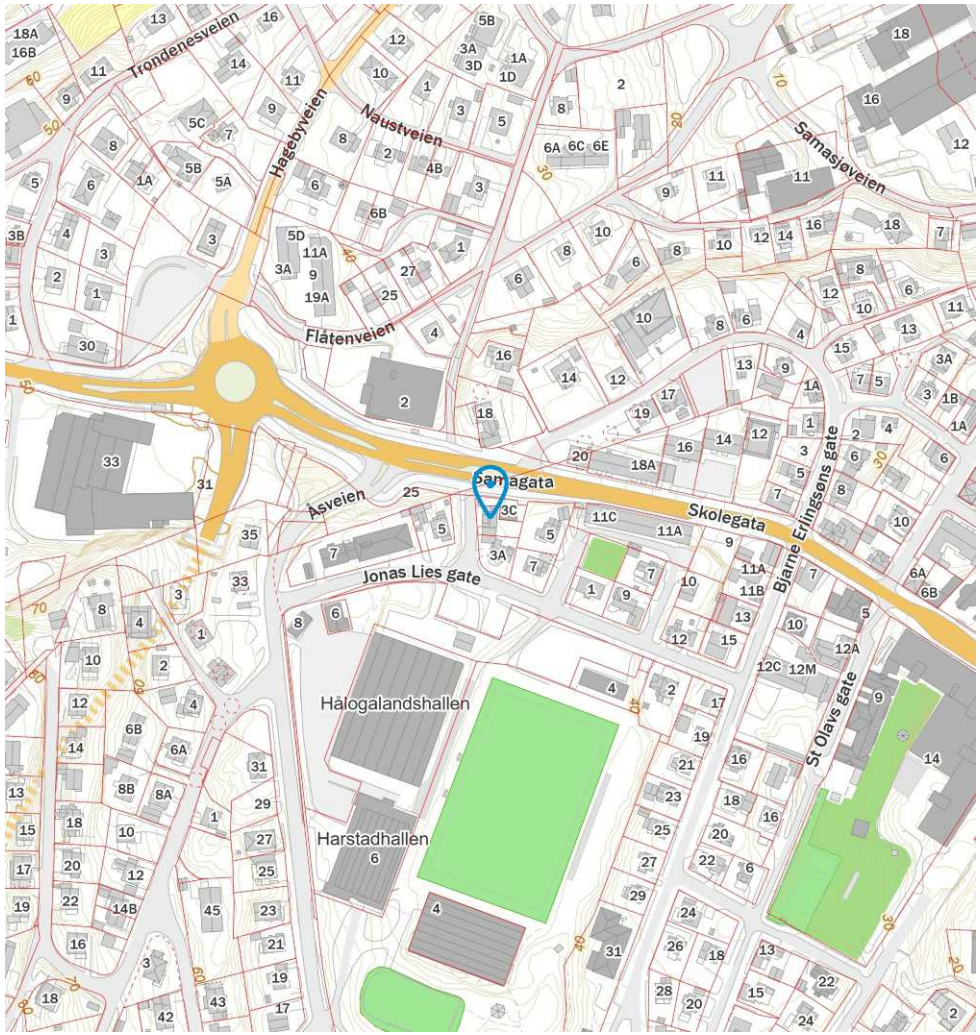



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **35%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **47%** | **54%** |
| **Separert** | **11%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **6%** | **4%** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

Enebolig
Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 166

## Markedsverdi

**2 700 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 136 m²**



**Befaringsdato:** 06.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1431 **Referansenummer:** VH2041

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

Jakobsen
TAKST & BYGG

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

## Jakobsen Takst & Bygg

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

Sertifikater:
– Bolig verdi
– Bolig tilstand
– Skade
– Skjønn




**Rapportansvarlig**

Robert Jakobsen

robert@jtob.no

928 42 296






# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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


© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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





Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

**Enebolig - Byggeår: 1932**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak med tresperrer.
Undertak består av taktro av tre.
Takkonstruksjonen er etterisolert en del år tilbake.

Taktekke er stålpanner av type Decra eller Powertekk.
Taktekket er anslagsvis utskiftet ca. 2007.

Takrenner og pipebeslag av stål.
Fastmontert takstige.

Konstruksjoner i yttervegger er med tømmer eller reisverk fra byggeåret.
Inngangsparti har normalt bindingsverk.
Det er liggende kledning utvendig montert ca 2007.

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass i 1- og loftsetasje.
Vinduene har produksjonsår 2006.
Vinduer i kjeller er av eldre årstall eller byggeår.

Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt.
Denne er montert ny i Mars 2025.
Eldre ytterdør av tre i kjeller.

Utvendig trapp i impregnerte konstruksjoner.
Liggende kledning på rekkverk.
Repos øverst på trappen er av betong belagt med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er utført endel utskiftinger mellom årstall 2008-2014 (opplysninger fra tidligere eier).
Mindre oppussing de senere år.

Etasjeskillere er med trebjelkelag fra byggeår.

Teglpipe fra byggeår.
Pipen er rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2022.
I stue er det vedovn av rentbrennende type med glassdør.
Sotluke i kjeller.

Kjeller består av åpne konstruksjoner med mur/betong, samt noen murvegger som er utforet og platekledd.

Innvendig malt tretrapp fra byggeår mellom 1. etasje og loftsetasje.
Eldre plassbygd tretrapp til kjeller.

Innvendige dører er i hovedsak av nyere årstall.
Formpresset type med fabrikkmalt utførelse.
Det er en eldre dør mot trapp til kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad av eldre årstall i 1. etasje.
Overflate gulv: Keramiske fliser
Overflate vegg: Keramiske fliser og malt strietapet.
Overflate himling: Himlingsplater
Rommet inneholder: Dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning.
Toalettet er montert nytt i 2025.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkken fra ca. 2007.
Innredning har hvite, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er våtromsplater over benk som er malt.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Noe av dette er utskiftet omkring 2007, mens noe er av eldre årstall.
Eldre innvendig hovedstoppekran er påvist i kjeller.
Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) av eldre årstall.

Boligen har naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

VV-bereder av noe nyere årstall, plassert i kjeller.
Bereder har et volum på 190 liter.

Sikringsskap har 9 fordelingskurser.
Dette er automatsikringer som er skiftet noen år tilbake.
Det er registrert ledningsnett både av eldre og noe nyere dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er ukjent.
Det er grunn til å tro at denne er av eldre årstall med enkel utførelse.

Bygningen har opprinnelig grunnmur med naturstein og betong (Ålesundsmur).

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Type utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Det foreligger ingen opplysninger om at det er gjort noe med disse, det er derfor grunn til å tro at disse er av eldre årstall.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 158 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 136 m² |
| Totalpris | 2 700 000 |

### Arealer

Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 400 000 |

Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Det er mottatt reviderte tegninger fra 1976 i.f.b med oppføring av nytt inngangsparti.
Tegningene viser 2 fasader, samt planløsning i 1- og loftsetasje.
Planløsning av kjeller er ikke mottatt fra kommunen.

**Garasje, vertikaldelt**

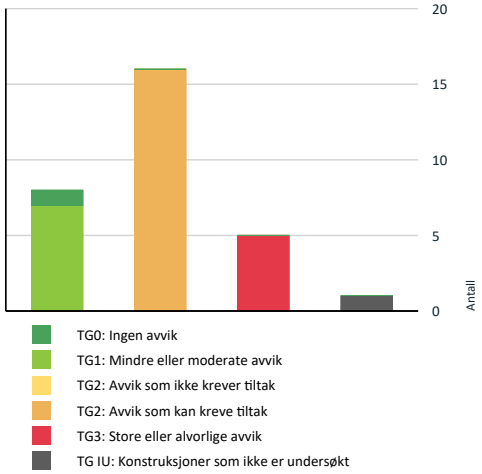
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk





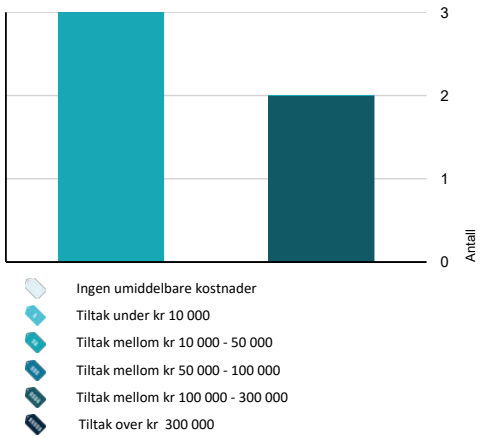
# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer - Kjeller | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper - kjeller | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører - Kjeller | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side






# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1932

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt.
Det ble foretatt flere utskiftinger både utvendig og innvendig omkring årstall 2007/2008, samt noe senere.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som følge av elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand i rapporten.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1976 | Tilbygg | Tilbygd inngangsparti |
| 2007 | Modernisering | Rehabilitering innvendig og utvendig |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke er stålpanner av type Decra eller Powertekk.
Taktekket er anslagsvis utskiftet ca. 2007.
Kontroll av taket er utført fra bakkenivå, noe misfarvinger i overflaten observert.
Vurdering er basert på alder.
Stålplater med plastbelegg har i.h.t NBI en forventet levetid på 30-60 år.



### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og pipebeslag av stål.
Fastmontert takstige.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket.
I.h.t teknisk forskrift som gjaldt når taktekket ble montert, skal dette være etablert i beferdede områder.
Etter dagens forskrift er det krav til snøfangere på hele taket med denne type taktekke når takvinkelen er over 27 grader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Snøfangere bør monteres, som minimum i beferdede områder.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjoner i yttervegger er med tømmer eller reisverk fra byggeåret.
Inngangsparti har normalt bindingsverk.
Det er liggende kledning utvendig montert ca 2007.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Luftespalter bak kledningen er små eller mangelfull i overgang mot grunnmuren noen steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør ses på tiltak for å bedre lufting av kledningen i overgang mot grunnmuren.
Det er utført en begrenset kontroll av kledningen fra bakkenivå på befaringen.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har saltak med tresperrer.
Undertak består av taktro av tre.
Takkonstruksjonen er ettersolert en del år tilbake.
Konstruksjonen er kontrollert i lukeåpning mot loft ved hjelp av gardintrapp. Det var ikke sikkerhetsmessig egnet å klatre videre inn på loftet fra denne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er spor av tidligere lekkasjer ved pipe.
I området er det registrert hvitt belegg som kan indikere sopp. Det er ikke kjent om dette lenger er aktivt.
Det er også ukjent hvordan takkonstruksjonen er bygd opp i forhold til ventilering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.
Det kan ikke utelukkes behov for noen tiltak.
Merk at eldre takkonstruksjoner kan være lettere utsatt for kondens som følge av mindre isolasjon eller mangler med dampsperre.



Hvitt belegg og spor av tidligere lekkasjer



## TG 2 Vinduer

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass i 1- og loftsetasje.
Vinduene har produksjonsår 2006.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbord/beslag er ikke ført inn under kledningen over vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utførelsen er ikke uvanlig ved rehabilitering av boliger, men er ikke i.h.t anbefalinger fra Sintef Byggforsk.
Utførelsen øker risiko for fuktinntrengning i vegg, og bør utbedres.





Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer - Kjeller

Vinduer i kjeller er av eldre årstall eller byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene i kjeller betegnes som slitte med tilløp til råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at kjellervindu skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Dører

Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt.
Denne er montert ny i Mars 2025.



## TG 2 Dører - Kjeller

Eldre ytterdør av tre i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren fremstår slitt i overflater/mekanismer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å skifte dør.



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnerte konstruksjoner.
Liggende kledning på rekkverk.
Repos øverst på trappen er av betong belagt med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden i trappeløpet og det er påvist for store lysåpninger mellom trappetrinn.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rekkverket har blitt utbedret av eiere da dette var dårlig.
Det bør være rekkverk på begge sider av trappen da dette er krav i dagens forskrift.
Det anbefales også å redusere lysåpninger i trappetrinn.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er utført endel utskiftinger mellom årstall 2008-2014 (opplysninger fra tidligere eier).
Mindre oppussing de senere år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Parkett i hovedetasjen fremstår en del slitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Noen overflater bør trolig snart oppusses eller skiftes ut.
Kjøper oppfordres til egen vurdering, samt foreta nærmere undersøkelser som del av sin undersøkelsesplikt.





## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

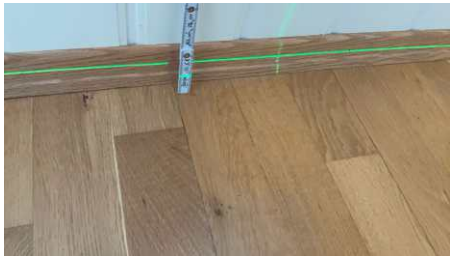
Etasjeskillere er med trebjelkelag fra byggeår.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonene.
Gulv i kjeller er ikke vurdert.

**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.

Det er også registrert noen lokale svanker/skjevheter under parkett, samt skjevhet i nærheten av pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppretting av skjevheter er sjelden rasjonelt som enkeltstående tiltak.
Hvis man skifter ut gulvoverflate kan man forsøke dette.



## TG 2 Radon

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skal boligen leies ut er det krav i strålevernforskriften å dokumentere radonnivået.

## TG 1 Pipe og ildsted

Teglpipe fra byggeår.
Pipen er rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2022.
I stue er det vedovn av rentbrennende type med glassdør.
Sotluke i kjeller.









Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller består av åpne konstruksjoner med mur/betong, samt noen murvegger som er utforet og platekledd.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking i en av bodene i kjeller.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling inne i vegg viste noe forhøyet fuktnivå på 17 vektprosent.
Det er andre steder synlig på murverk at det har vært fuktinntrengning i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes skjulte skader inne i den utforede trekontruksjonen.
Alt organisk trematerialе anbefales fjernet mot kjellermuren.
Slik tilstanden var på befaringen var kjelleren relativt tørr, dette skyldes at eiere benytter en avfuktningsvifte. Hvis denne fjernes vil tilstanden endre seg. Se videre beskrivelse i eieres egenerklæring.
For utvendige tiltak, se drenering.





## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp fra byggeår mellom 1. etasje og loftsetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trappen har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter.
Det mangler håndløper på vegg.
Det er påvist at rekkverket er for lavt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det og utbedre rekkverk.





## TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Eldre plassbygd tretrapp til kjeller.

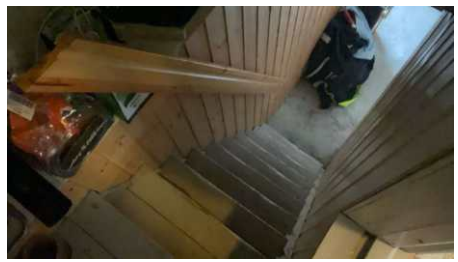
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trappen er betydelig bratt/trang. Fare for fallulykker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på trappen som gjør at denne er tryggere å bruke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendige dører er i hovedsak av nyere årstall.
Formpresset type med fabrikkmalt utførelse.
Det er en eldre dør mot trapp til kjeller.

På bad er det noe overflateslitasje på innside av døren.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

**TG 3 Generell**

Bad av eldre årstall i 1. etasje.

Overflate gulv: Keramiske fliser
Overflate vegg: Keramiske fliser og malt strietapet.
Overflate himling: Himlingsplater
Rommet inneholder: Dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning.
Toalettet er montert nytt i 2025.

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

Det er foretatt en helhetlig vurdering av rommet basert på alder og utførelse.
Det er motfall på gulvet mellom dørterskel og sluk. Noen fliser i gulv har sprekker.
Detaljer m.h.t eventuell membran var ikke mulig å se grunnet smuss i sluket.
Det opplyses at varmekabler i gulvet er frakoblet grunnet jordfeil

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skal rommet tilfredsstille dagens strenge forskriftskrav for våtrom må en helhetlig renovering påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1.ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet ligger mot 2 yttervegger, og det er indikasjon på at øvrige vegger har tømmerkonstruksjoner.
Basert på utførelse/alder kan det ikke utelukkes skjulte skader, våtrommet må som sagt renoveres.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Sigdal kjøkken fra ca. 2007.
Innredning har hvite, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er våtromsplater over benk som er malt.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Kjøkkenet har noe bruksmerker men er vurdert som funksjonelt.
Parkett på kjøkkenet er slitt med gammel fuktskade, dette er vurdert under innvendige overflater.



### 1.ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via yttervegg.



Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Vannrør av kobber.
Noe av dette er utskiftet omkring 2007, mens noe er av eldre årstall.
Eldre innvendig hovedstoppekran er påvist i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist noen vannrør som er svakt innfestet i kjeller.
Videre vurdering er basert på alder.
Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer en halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt på en del av installasjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.
Hvis det eksempelvis foretas renovering av våtrom må man påregne en del utskiftinger.
Vannrør i kjeller bør innfestes bedre.





Innvendig hovedstoppekran



**TG 2 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast, samt støpejern (soilrør) av eldre årstall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendige soilrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid mellom 40-50 år.
Deler av avløpsrørene i boligen har passert den anbefalte brukstiden.
Det er ikke registrert at avløpsanlegget har lufting over tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil, tretthetsbrudd eller tilstoppinger.
Lufting av avløpsanlegget anbefales nærmere undersøkt.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er kun ventilasjon via spalter i vindu i loftsetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
Bedre ventilering bør etableres i enkelte rom.



## TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder av noe nyere årstall, plassert i kjeller.
Bereder har et volum på 190 liter.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap har 9 fordelingskurser.
Dette er automatsikringer som er skiftet noen år tilbake.
Det er registrert ledningsnett både av eldre og noe nyere dato.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ihht. sikringsskap, utført rehabilitering av ihvertfall inntak og sikringsskap i 2017. Utført av OneCo.**
   **(Rettelse av takstmann: Årstall gjelder trolig strømmåleren og ikke sikringene).**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Så langt nåværende eiere kjent, ja.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   **Ja, ref. sikringsskap.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Usikker ang. dette, vet ikke om tidligere rapporter ang. eltilsyn. ihht. tilstandsrapport ved overtakelse.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap





Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.**
    **Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.**
    **Det er ikke opplyst eller kjent om det har vært utført kontroll fra DLE de senere år.**
    **Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør eller EL- takstmann.**





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Drenering er ukjent.
Det er grunn til å tro at denne er av eldre årstall med enkel utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Dette begrunnes med opplysninger fra eier om vanninntrengning i kjelleren ved mye snøsmelting.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
Eiere har holdt kjelleren relativt tørr ved bruk av avfukter.
Skal man imidlertid unngå periodisk vanninntrengning må dreneringen skiftes ut.
Det er satt et kostnadsestimat på dette.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har opprinnelig grunnmur med naturstein og betong (Ålesundsmur).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er en del riss og sprekker på hovedgrummuren.
Det er også store sprekker i mur som ligger under trapp foran inngangen. Denne ser ut til å være sikret med ekstra mur på innsiden i Leca.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det kan påregnes en del vedlikehold på hovedgrunnmuren, samt mur under trapp.
Sprekker/riss må tettes utvendig for å motvirke vanninntrengning med fare for ytterligere frostskader.



Sprekker i mur under trapp



Riss/sprekker i hovedgrunnmur

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Type utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Det foreligger ingen opplysninger om at det er gjort noe med disse, det er derfor grunn til å tro at disse er av eldre årstall.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.
Utfra alder anbefales det en kamerakontroll av utvendige rør.



Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

136 m²/136 m²

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 3 Gang, Vindfang, Bad, 3 Soverom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje, vertikaldelt
*Bruksareal andre bygg:* 22 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 700 000

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 3 400 000

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

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

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **2 700 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 700 000** |

**Markedsvurdering**

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rabbenveien 5 ,9404 HARSTAD<br>86 m² 1896 3 sov | 15-08-2022 | 2 050 000 | **2 600 000** | | 2 600 000 | **30 233** |
| 2 | Hagebyveien 7 ,9404 HARSTAD<br>86 m² 1872 2 sov | 17-06-2021 | 2 450 000 | **2 400 000** | | 2 400 000 | **27 907** |
| 3 | Stikkveien 3 ,9403 HARSTAD<br>112 m² 1890 4 sov | 28-06-2023 | 3 300 000 | **3 100 000** | | 3 100 000 | **27 679** |
| 4 | Hålogalands gate 53 ,9405 HARSTAD<br>110 m² 1933 4 sov | 17-04-2021 | 2 900 000 | **2 825 000** | | 2 825 000 | **25 682** |
| 5 | Hålogalands gate 6 ,9404 HARSTAD<br>87 m² 1896 2 sov | 05-03-2024 | 2 300 000 | **2 200 000** | | 2 200 000 | **25 287** |
| 6 | Bjarne Erlingsøns gate 17 ,9405 HARSTAD<br>142 m² 1922 4 sov | 23-05-2023 | 3 350 000 | **3 200 000** | | 3 200 000 | **22 535** |
| 7 | Skogveien 25 ,9403 HARSTAD<br>110 m² 1962 3 sov | 25-10-2022 | 2 500 000 | **2 390 000** | | 2 390 000 | **21 727** |
| 8 | Roseveien 3 ,9404 HARSTAD<br>157 m² 1958 4 sov | 19-09-2024 | 3 000 000 | **2 950 000** | | 2 950 000 | **18 790** |

**Om sammenlignbare salg**

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



Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter (prognose for 2025) | Kr. | | 28 392 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **28 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 900 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **1 700 000** |

### Garasje, vertikaldelt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 190 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 80 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje, vertikaldelt** | Kr. | | **110 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **1 810 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 600 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 600 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 400 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

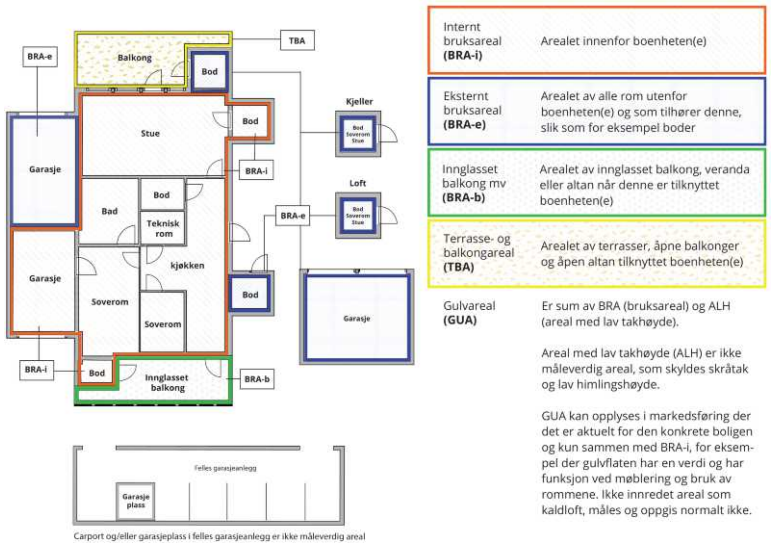
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Arealer

## Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.Etasje | 52 | | | 52 | 4 |
| Loftsetasje | 43 | | | 43 | |
| Kjeller | 41 | | | 41 | |
| **SUM** | **136** | | | | **4** |
| **SUM BRA** | **136** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Stue, Kjøkken, Gang m/trapp, Vindfang, Bad | | |
| Loftsetasje | Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Kjeller | Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod m/opplegg for vaskemaskin | | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på befaringen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er mottatt reviderte tegninger fra 1976 i.f.b med oppføring av nytt inngangsparti.
Tegningene viser 2 fasader, samt planløsning i 1- og loftsetasje.
Planløsning av kjeller er ikke mottatt fra kommunen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Rehabilitering av pipe, utført av Muremester Endre S. Bornø i 2022.
Det foreligger dokumentasjon.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Vindu i loftsetasjen er godkjent som alternativ rømningsvei når det er mindre en 5 meter til bakkenivå fra underkant på vinduet.

## Garasje, vertikaldelt

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det er ikke ikke påvist synlig brannsikring mellom garasje og begge bolighus etter dagens krav (brannmotstand EI30).

**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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 102 | 34 |
| **Garasje, vertikaldelt** | 0 | 22 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.3.2025 | Robert Jakobsen | Takstingeniør |
| | Henrik Lien | Kunde |





## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5503 HARSTAD | 61 | 166 | | 0 | 302 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Jonas Lies gate 3 B

**Hjemmelshaver**
Olsen Anniell Marlen Åshovd, Lien Henrik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et sentrumsnært område i Harstad.
Området består av etablert boligbebyggelse.
Kort gangavstand til butikker, idrettsanlegg, Harstad skole, barnehage m.m.
Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Avstander:
-Harstad skole 350 m
-Nærmeste barnehage 350 m
-UNN Avd Harstad 1.4 km
-Extra Sama 100 m
-Harstad sentrum 800 m

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 809
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
PlanstatusPlanforslag
Plannavn: Rv83 Sama - Sentrum
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Lovreferanse: PBL 2008

**Om tomten**

Tomten ligger i flatt/svakt skrånende terreng.
Det er opparbeidet hage/gressplen på bakside av bygningen.
Belegningsstein foran inngang.
Opparbeidelse av tomten ble ikke undersøkt i detalj p.g.a noe snødekke på befaringen.
Det er parkering langs med husvegg på bygningen. Eiere disponerer også 1/2 part av felles garasjebygning.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje, vertikaldelt



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1983

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra tegninger

**Standard**
Bygningen er felles med nabo, og er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger.
Liggende trekledning utvendig.
Taket har saltaksform med betongtakstein som taktekke.
Innvendig i garasje er det grusdekke.
Garasje har vippeport av tre fra byggeår.

**Vedlikehold**
Bygningen er ikke vurdert i detalj i rapporten.
Noe vedlikehold kan påregnes.
Garasjeport tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og anbefales utskiftet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 13.03.2025 | Eiere | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 13.03.2025 | Harstad Kommune | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | WEB | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsmessige forhold | | WEB | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.03.2025 | |
| 2 | 19.03.2025 | |





Jonas Lies gate 3 B , 9405 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 166
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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




# 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

Anniell Marlen Åshovd Olsen

Henrik Lien

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jonas Lies Gate 3B
9405 Harstad

5503-61/166/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

3 Fliser på gulvet med sprekk.
Dårlig fall mot sluk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet toalett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

1. Noen vindskibord på taket skadet eller tatt i storm/uvær.
2. Ukjent misfarging på loftstak oppunder mønet/pipe.
3. Fukt/vanngjennomtrenging gjennom kjellermur ved mye snøsmelting og nedbør. Var mistanke om sopp/mugg på deler av muren ved innflytting i 2022.
4. Sprekk i karm på ytterdør
5. Sprekker på utstiden av muren under inngangsparti, liten sprekk på innsiden av mur.
6. Sprekker i mur/murpuss på hoveddel av huset (Stablesteinsmur/ålesundsmur)
7. Skadet gelender ved inngangsparti. Løst/stor avstand mellom bord.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Beskrivelse av arbeidet:** 1. Skiftet vindskibord.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Beskrivelse av arbeidet:** 2. Fulgt med, ingen utvikling. Dermed ikke gjort videre tiltak.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Beskrivelse av arbeidet:** 3. Satt inn kraftig luftavfukter, behandlet utsatt mur med soppmiddel.

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** 4. Byttet ytterdør

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** 7. Festet gelender i mur og husvegg. Lagt ekstra bord for å minske mellomrommet i gelenderet.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet skadede vindskibord tak.

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ytterdør.

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?

• **Ja**

Vinduer i kjeller er gamle, viser tegn til fuktgjennomtrenging. Gamle vinduer med sprekker i karm.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Såkalt selvdrenerende mur fra 1930-tall, stablesteinsmur.
Avrenning fra en takrenne fører til ansamling av vann på brosteinen.
Fuktgjennomtrenging på mur i kjeller ved mye snøsmelting.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn kraftig luftavfukter i kjelleren for å ta unna fuktighet ved vanngjennomtrenging. Staket sluk på "vaskerom" / i kjellergulvet.

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

• **Ja**

Såkalt selvdrenerende mur fra 1930-tall, stablesteinsmur.
Fuktgjennomtrenging på mur i kjeller ved mye snøsmelting.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mye fukt i kjeller ved overtakelse i 2022. Mistanke om sopp/mugg på en av murveggene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Beskrivelse av arbeidet:** Behandlet utsatt mur for sopp/mugg. Satt inn stor avfukter.

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

• **Ja**

2 mus.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp 4x musefeller i kjeller. 1x Mus gikk i felle ved kjellerdør.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   **Beskrivelse av arbeidet:** 1x Mus i felle i kjeller.

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Beskrivelse av arbeidet:** Staket utslagsrør/sluk i kjeller.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Delvis innkledd teglsteinspipe.
Manglende feiing og manglende godkjenning for bruk av ildsted.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
   **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** MURMESTER ENDRE S. BORNØ

   **Beskrivelse av arbeidet:** Feiing Piperehabilitering. Satt inn stålrør/stålpipe. Ny sotluke. Ny pipehatt. Ny og innvilget søknad om ildsted.

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?

• **Ja**

Jordfeil på varmekabler på bad.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Harstad Elektro

   **Beskrivelse av arbeidet:** Koblet fra varmekabler.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# 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**

Mottatt informasjon om  veipakke Harstad, Skolegata. Busstopp og overgangsfelt like ved eiendom. Ingen innvirkning eller endringer i bruken av eiendommen eller størrelse.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oppussing innvendig og utvendig i årene 2008 - 2014 i følge tidligere eier.
Påbygg av yttergang/inngangsparti, ukjent årstall, mest sannsynlig i samme periode.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har ingen dokumentasjon for noe annet enn at det er godkjent.

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

• **Ja**

Fliselagt gulv og påbegynte vegger i et av kjellerrommene. Ikke fullført av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Nært hovedvei.
Lysskilt fra butikk og treningssenter synlig fra stuen, dog ikke sjenerende lys inn i stuen.
Nært fotballstadion, kan høres når vindretningen er riktig.
Nærmeste vei er gjennomfart for mange gående ifm. stadion og skole.
Frisørsalong som nærmeste nabo, noe kundetrafikk til og fra denne.
Aktivitetssenter for eldre i nærheten, endel rullatortrafikk på enkelte ukedager.

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?
• **Ja**

Garasjen er vertikaldelt nøyaktig på eiendomsgrense med Jonas Lies Gate 3A. Betyr ingenting for bruken av selve garasjen.

Foreligger muntlig avtale om klipping av plen til Jonas Lies Gate 3C (Frisørsalongen) ved videreføring/videresalg av ferdig-innstallert robotklipper. Siden robotklipper-innstallasjonen er gjort på deler av Jonas Lies Gate 3C plen.



# 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.

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 61, Bruksnr 166 | **Kommune:** | 5503 | Harstad |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Jonas Lies gate 3 B, gatenr 1129<br>9405 Harstad | **Grunnkrets:** | 401 | Sentrum syd |
| | | **Valgkrets:** | 1 | Harstad sentrum |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 11020301 | Harstad |
| | | **Tettsted:** | 8003 | Harstad |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 02.02.1931 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 302,0 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





### Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 5503/61/166 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5503/61/166 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Ommatrikulert matrikkelenhet | Forretning: | 29.12.2012 | Avgiver | 1901/61/166 | -302,0 |
| | Matrikkelført: | 29.12.2012 | Mottaker | 5503/61/166 | 302,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Jonas Lies gate 3 B | Bolig | 128,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 128,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 128,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.07.1932 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 13086958 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 36,0 | | 36,0 | | | |
| H01 | 1 | 53,0 | | 53,0 | | | |
| H02 | | 39,0 | | 39,0 | | | |

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 1901 402 92 | Enebolig, Johan Liesg. 31, Sentrum Nord, Har Stad | 1925-1949 |
| Nåværende funksjon: | | Leies ut til div. Leieboere | |
| Tidligere funksjon: | | | |
| Tilbygg/ombygging: | | Vindfang påbygd 1976 | |

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

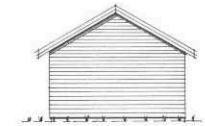
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 24,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 24,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 190426831 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 24,0 | 24,0 | | | |

**Kulturminner:**

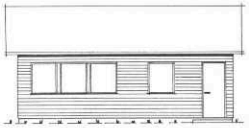
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



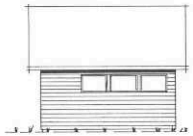
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



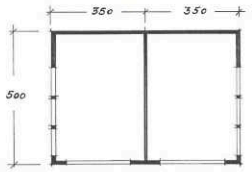
FASADE MOT NORD



FASADE MOT NORD




PLAN KONTORFLØY

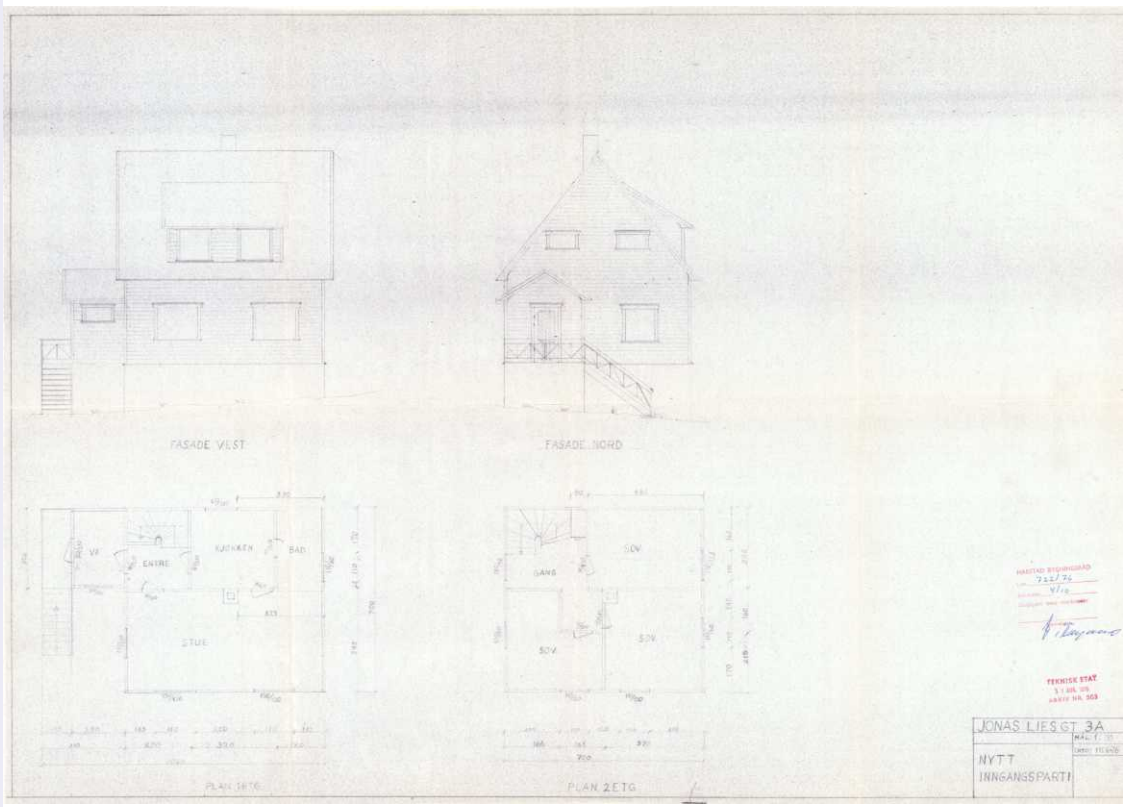



PLAN GARASJER

Harstad Bygningsråd
Sak 80/84 Dato 1
Ufts utskrift av møtebok
Bygningssjef

TEKNISK ETAT
06. DES. 1983
ARKIV Nr. 503

| | | | |
|---|---|---|---|
| ING. ODDVAR JOHANSEN<br>GRUNNUNDERSØKELSER<br>BYGGELEDELSE<br>HANS EGEDESGT. 2, POSTBOKS 883<br>9401 HARSTAD - TLF. (082) 64 481 | KONTORFLØY – GARASJE | MÅLESTOKK 1:100 | TEGNING NR. |
| | ODDVAR JOHANSEN | TEGNET AV O.J. | OPPDRAG |
| | JONAS LIES GT. 3A | DATO 30.11.83 | BILAG |
| | PLANER – FASADER | | |



ambita

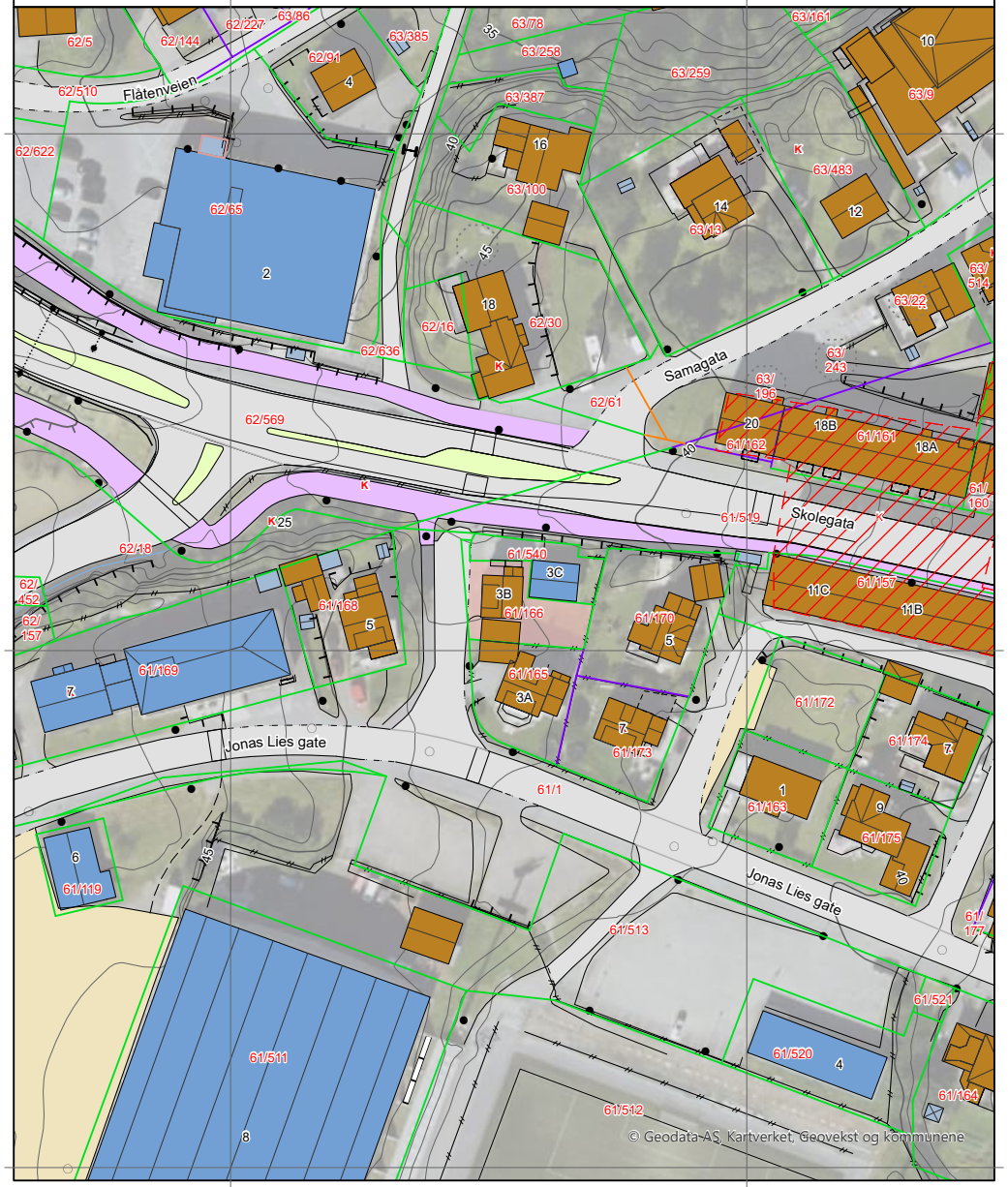
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/166/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025




0 25 50 m

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



ambita

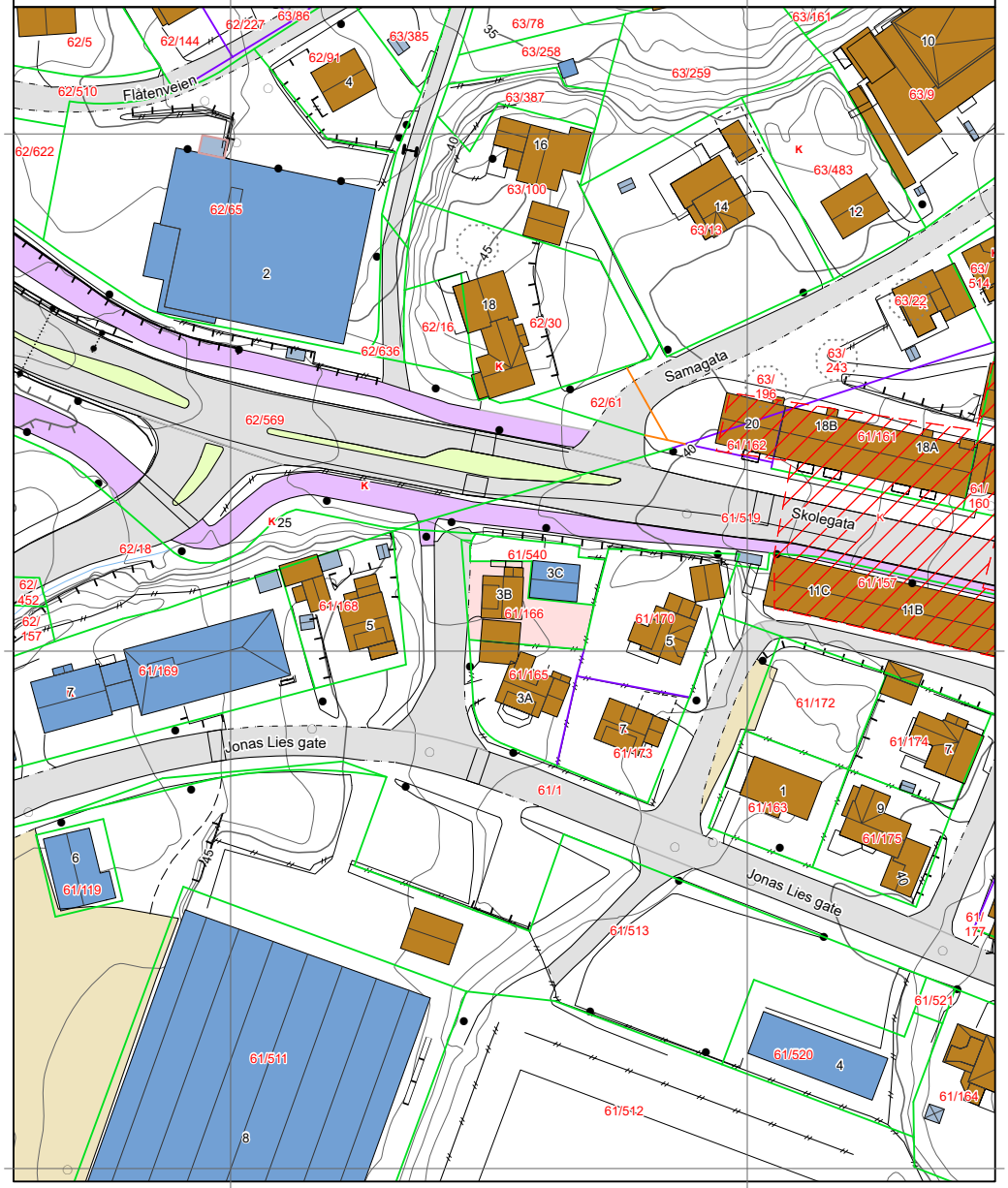
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/166/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025




0 25 50 m

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

**Tegnforklaring**

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

**Eiendomsgrenser**

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

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

**Høydekurver**

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

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

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



Utskriftsdato: 07.03.2025


## Harstad kommune

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

**Telefon:** 77026000


# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| Kommunenr. | 5503 | Gårdsnr. | 61 | Bruksnr. | 166 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 131378969 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 13086958 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Jonas Lies gate 3B, 9405 HARSTAD |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| Stue | Vedovn | Vedovn | Rentbrennende |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 09.03.2022 | Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig. | 03.10.2023 | Feiing av skorstein. |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 131378969*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 131416412 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 190426831 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131416412.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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






# Harstad kommune

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

**Telefon:** 77026000


## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 5503 | **Gårdsnr.** | 61 | **Bruksnr.** | 166 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Jonas Lies gate 3B, 9405 HARSTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 605 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2020-2030 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.09.2020 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 66 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** 210-1<br>**KPStøy** Rød sone iht. T-1442 |
| | **Delareal** 302 m$^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br>**Områdenavn** BA6 |

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 236 m$^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | 220-1 |
| | **KPStøy** | Gul sone iht. T-1442 |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

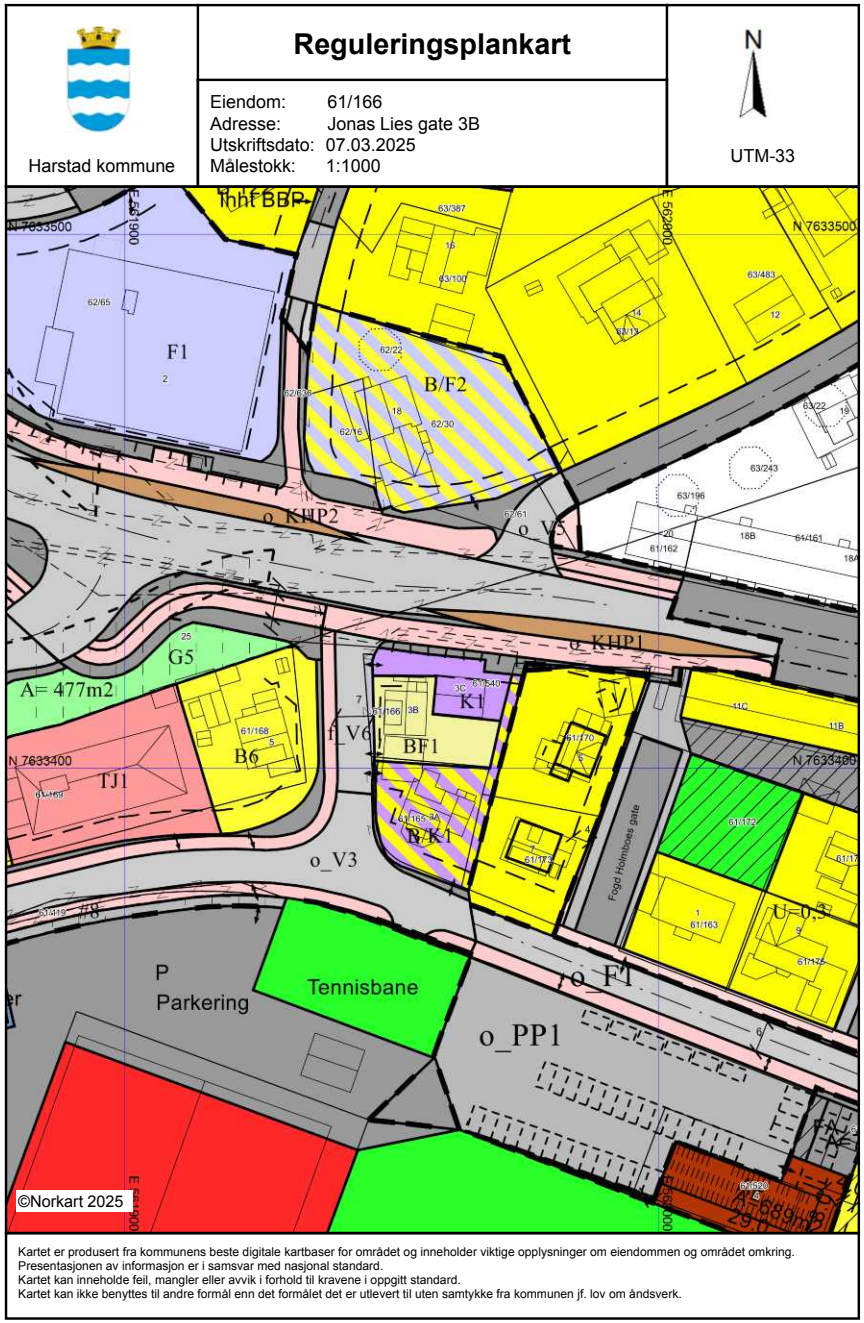
| | |
|---|---|
| **Id** | 565 |
| **Navn** | Tunnel Sama-Seljestad |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05.02.2014 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/384/565.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3713/Reguleringsbestemmelser%20til%20mindre%20endring%20av%20RP%20565.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 281 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 21 m$^2$<br>**Formål** Kjøreveg |

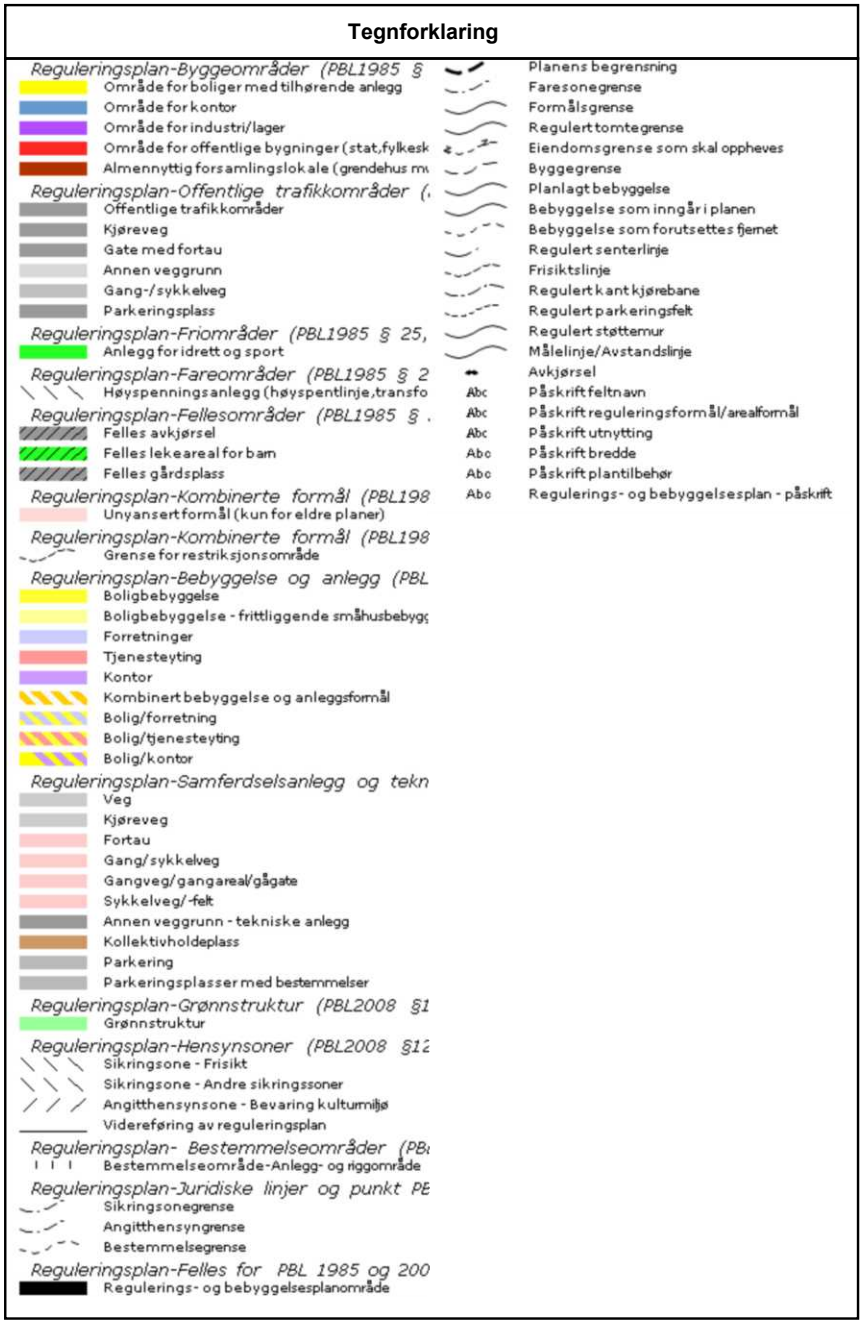
## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 809 |
| **Navn** | Rv83 Sama - Sentrum |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Detaljregulering |








# PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR RV. 83 TUNNEL OG RUNDKJØRING ER SELJESTAD – SAMA, PLAN-ID 565

| Plandato: | Revidert: | Vedtatt: |
|---|---|---|
| 20.12.2013 | 13.11.2018 | 05.02.14 |

## REGULERINGSBESTEMMELSER

## I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

## § 1 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan.

### § 1.0 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny riksveg 83 i tunnel mellom Seljestad og Sama, samt bygging av nye rundkjøringer med tilhørende gang- og sykkelvegsystem på Sama og Seljestad.

## II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:*

## § 2 Reguleringsformål

**Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):**

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kontor
- Miljøstasjon, R1
- Bolig/forretninger
- Bolig/kontor
- Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Kontor/industri

– Industri/lager

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):**
– Kjøreveg offentlig
– Annen veggrunn – teknisk anlegg
– Gang- og sykkelveg/fortau
– Kollektivholdeplass
– Parkering

**Grønnstruktur (pbl § 12- 5 nr. 3):**
– Grønnstruktur

**Hensynssoner (pbl § 12-6)**
- Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Andre sikringssoner H190
- Bevaring kulturmiljø H570

**Områdebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 1)**
- Midlertidig rigg- og anleggsområde

## III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

## § 3 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

**§ 3.1 Terrengbehandling**
Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.

**§ 3.2 Kulturminner**
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

**§ 3.3 Rigg- og marksikringsplan**
Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan som en del av byggeplanen.

**§ 3.4 Landskaps- og vegetasjonsplan**
Det skal utarbeides detaljert landskaps- og vegetasjonsplan som en del av byggeplanen. Planen skal vise hvordan grøntstruktur og annen veggrunn-tekniske anlegg skal opparbeides.

**§ 3.5 Støy – støyskjerming**
a) Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for dimensjonering av støytiltak i reguleringsplanen. Støygrensen er maksimalt $L_{den}$=55 dBA ved uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Retningslinjene åpner for at støygrensen ved utbedrings- og trafikksikkerhetstiltak kan økes.





b) For bygninger med støyfølsom bruk som etter fastlagte skjermingstiltak langs veg har en støybelastning som ligger i intervallet 55 – 65 dBA og som ikke har en støyøkning på >3 dBA, tilbys ingen form for støydempende tiltak. Ved bygninger som har en økning >3 dBA og ligger i intervallet 55 – 65 dBA, eller hvor støybelastningen er >65 dBA, skal det gis tilbud om skjermingstiltak. Skjermingstiltakene kan være voller, skjermer eller tiltak på fasaden slik at det oppnås tilfredsstillende støynivå på privat uteplass og i alle oppholds- og soverom.

c) Støytiltak for den enkelte bolig fastlegges i byggeplan. Nødvendige støytiltak skal gjennomføres samtidig med investeringsprosjektet.

**§ 3.6 Universell utforming**
Det skal legges til rette for universell utforming av bussholdeplasser, sykkelveg m/fortau, gang- og sykkelveg/fortau og atkomsten til disse.

**§ 3.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
Veg med tilhørende anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal. Tilpassing og justering innenfor regulert formål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplan for rv. 83 tunnel og rundkjøringer Seljestad – Sama.

**§ 3.8 Forurensning i grunnen**
For gnr/bnr 62/222 (tomta til dagens Esso-stasjon) er det utarbeidet en tiltaksplan, datert 25. august 2013, som inneholder informasjon og prosedyrer for graving og håndtering av forurensede masser. Graving og håndtering av masser skal følges opp i byggeplanen og utføres som beskrevet i tiltaksplanen.

**§ 3.9 Ulemper/skader i byggefasen**
I arbeidet med byggeplanen skal det konkretiseres tiltak for å redusere ulemper i byggefasen. Det skal dokumenteres tiltak for å unngå skader i kirkeparken.

**§ 3.10 Luftkvalitet**
Tiltak for å redusere utslipp til luft i munningssonene til tunnelen skal vurderes i byggeplan. Evt. tiltak skal utføres i forbindelse med bygging og drift av tunnelen.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

**§ 4.1 Miljøstasjon, R1**
Formålet omfatter areal til miljøstasjon. Det tillates også satt opp trykkreduksjonsanlegg med tilhørende bygg.

**§ 4.2 Boligbebyggelse B1**
Bolig BYA = 35 %

**§ 4.3 Boligbebyggelse B2**
a) Nybygg som oppføres over eller i umiddelbar nærhet av framtidig trase for riksvegtunnel skal ikke plasseres lavere i terrenget enn kote +56.

b) Garasje kan oppføres med minimum avstand 1 m fra eiendomsgrense og minimum avstand 4 m fra bolig på naboeiendom.

**§ 4.4 Boligbebyggelse B5**
Området er regulert til blokker med maksimum 3 etg. BRA = 1600 m2.

**§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting TJ1**
Eiendommen med gnr 61/bnr 169 er avsatt til allmennyttig formål.

**§ 4.6 Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting BT1**
Det kan etableres en selvstendig boenhet i den eldre bygningen. Boenheten skal være en del av virksomheten på eiendom med gnr 61/bnr 169 og kan benyttes som tjenestebolig i tilknytning til virksomheten. Biloppstilling tilknyttet boenhet skal foregå på anvist plass.

**§ 4.7 Forretning/kontor/industri FKI4**
Det tillates bygg i maksimum 3 etasjer.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

**§ 5.1 Kjøreveg offentlig**
a) Formålet omfatter areal til offentlig kjøreveg. Kjørevegene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Statens vegvesens håndbok 017.

b) Offentlig kjøreveg omfatter areal til vegens kjørebane, vegskulder, rekkverksrom, trafikkøyer og bomstasjon.

**§ 5.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg offentlig**
a) I annen veggrunn – teknisk anlegg inngår grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, tekniske anlegg etc.

b) Området skal opparbeides som vist på landskapsplaner (O-tegninger). Landskapsplaner skal inngå i byggeplanen.

c) Området kan brukes til midlertidig rigg- og anleggsområde. Etter midlertidig bruk skal området overgå til annen veggrunn – teknisk anlegg.

d) I området VT1 tillattes det oppsatt radiomast/-antenne, med tilhørende utstyr, for tunnelen.

e) I området VT2 Nordre nødutgang gjelder følgende:
- Utforming av portal og tilhørende konstruksjoner for nordre nødutgang skal utformes av arkitekt eller landskapsarkitekt.

- Ved detaljutforming og detaljprosjektering av nordre nødutgang skal det tas hensyn til nødutgangens plassering nært Harstad kirke. Nødutgangen skal gis en utforming som ikke virker skjemmende sett i forhold til kirken. Utformingen av nordre nødutgang skal godkjennes av antikvariske myndigheter. Det skal utarbeides 3 D illustrasjon av nordre nødutgang.





- Det skal utarbeides landskaps- og vegetasjonsplan (O-tegning) for planområdet rundt nordre nødutgang som en del av byggeplanen til avlastningstunnelen. Planen skal godkjennes av antikvariske myndigheter. Vegetasjonsplanen skal vise eksakt plassering av eksisterende og ny vegetasjon.

**§ 5.3 Gang-/sykkelveg, fortau og sykkelveg m/fortau**
a) Formålet omfatter areal til offentlig gang- og sykkelveg/ fortau og sykkelveg m/fortau.

b) Gang- og sykkelvegen/fortau og sykkelveg m/fortau skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Statens vegvesens håndbok 017.

**§ 5.4 Parkering PP1, PP3, PP4**
Området skal brukes til offentlig parkering.

**§ 5.5 Kollektivholdeplass KHP1, KHP2**
Området skal brukes til offentlig kollektivholdeplass. Holdeplassen skal utformes som vist på plankart og i henhold til Statens vegvesens hb. 017.

## § 6 Grønnstruktur

**§ 6.1 Grønnstruktur G1, G2, G3, G4, G5**
a) Områdene er regulert til grøntstruktur.

b) Områdene kan brukes til rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeidet pågår. Dette inkluderer midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner og permanente terrengtilpasninger.

c) Formålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet gå tilbake til formålet grøntstruktur. Området skal ryddes og opparbeides etter godkjent istandsettingsplan.

## IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om bruk av hensynssoner:*

## § 7 Hensynssoner

**§ 7.1 Hensynssone tunnel**
a) Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade.

b) I en avstand på 15 m fra ytre kontur av tunnelene tillates i utgangspunktet ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

c) Dersom slike arbeider skal utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser.

d) Eksisterende anlegg for energibrønn/jordvarmeanlegg på eiendommene gnr/bnr 57/357 (Gullhauggata 8) og gnr/bnr. 61/124 (Åsveien 11) tillates innenfor sikringssone tunnel.

**§ 7.2 Bevaring kulturmiljø**
a) Hovedbygningen på gnr./bnr. 62/9 vernes.

b) Istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper.

c) Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen med unntak av en enkelt garasje.

**V**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av områdebestemmelser:*

# § 8 Områdebestemmelser

**§ 8.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8**
a) Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggs-arbeidet pågår. Dette inkluderer midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner og permanente terrengtilpasninger.

b) Formålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet gå tilbake til regulert formål. Området skal ryddes og opparbeides etter godkjent istandsettingsplan.

**§ 8.2 Midlertidig rigg- og anleggsområde #1**
a) Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge arbeid med riksvegprosjekter i Harstadpakken pågår. Dette inkluderer brakkerigg, midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner og permanente terrengtilpasninger.

b) Formålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når riksvegprosjektene i Harstadpakken er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet gå tilbake til regulert formål. Området skal ryddes og opparbeides etter godkjent istandsettingsplan.

# § 9 Rekkefølgebestemmelser

**§ 9.1 Grøntstruktur**
Områder regulert til grøntstruktur skal opparbeides etter godkjent landskap- og vegetasjonsplan og ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.
Område G1 og G2 ferdigstilles når midlertidig riggområde #1 går tilbake til regulert formål.







**Rv83 Rv 83 Tunnel og rundkjøringer Seljestad – Sama**
Reguleringsendring på gnr 62/bnr 47 Skogveien (PBL § 12-14, 2. ledd)

## Bestemmelser til mindre endring av reguleringsplan

| | |
|---|---|
| PlanID: | **1903 - 565** |
| Dato for siste revisjon: | **~~11.04.2019~~ 31.01.20** |
| Dato for vedtak i kommunestyret: | **23.01.20** |

**§ 1. PLANOMRÅDET**
I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-5 gjelder bestemmelsene for det området som på plankartet datert 11.04.2019, er avgrenset med reguleringsgrense. Deler av gjeldende planer id 565 Rv83 Tunnel og rundkjøringer Seljestad-Sama og id 468 Tine Meieri nord fra 23.08.2007 erstattes av ny plan.

**§ 2. FORMÅL I PLANEN**
Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

| | | |
|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg | | PBL § 12-5, nr.1 |
| | Frittliggende småhusbebyggelse | BFS |
| | Forretning/kontor/industri | BKB1 |
| | Industri/lager | BKB2 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | PBL §12-5, nr. |
| | 2 Kjøreveg - adkomstveg | o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 |
| | Annen veggrunn – teknisk anlegg | o_SVT |
| | Parkering | SPA |

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER PBL § 12-7

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**
3.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet etter Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.
3.2 Støy ivaretas i henhold til støyretningslinje T-1442.
3.3 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger beplantes så langt det er hensiktsmessig og behandles på tiltalende måte.
3.4 Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk og i forhold til omgivelsene samt terreng.

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**
**BFS – Frittliggende småhusbebyggelse**
Utgjør deler av boligeiendommene 62/121 og 62/325.

**BKB1 – Forretning/kontor/industri**
Utgjør del av gnr 62/bnr 47. Tomta skal nyttes til bilverksted med lager og parkering på plan 2. Parkeringsareal/-plan i byggets andre etasje har adkomst fra f_SKV3.
Det tillates ut/innkjøring til o_SKV1/Skogveien direkte fra verkstedets porter.

**BKB2 – Industri/lager**
Utgjør del av næringseiendommen 62/256.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**o_SKV1 – Kjøreveg**
Utgjør del av kommunal veg, Skogveien.

**f_ SKV2 – Kjøreveg**
Utgjør adkomstveg til Sivilforsvarets Fjellanleggs bi-inngang. Privat eierform.

**f_SKV3 – Kjøreveg**
Utgjør adkomstveg til Sivilforsvarets Fjellanleggs hovedinngang, til tilstøtende eiendommer gnr 62/bnr 6 heri eksisterende klubblokale, gnr 62/bnr 9, til gnr 62/bnr 24 og til anlegg/bygninger på gnr 62/bnr 47. Privat eierform.

**o_SVT – Annen veggrunn**
Utgjør grøft og teknisk anlegg/installasjoner i tilknytning til vei/Skogveien.

**SPA - Parkering**
Utgjør del av gnr 62/bnr 47. Arealet skal benyttes til biloppstilling og parkering. Det tillates ut/innkjøring til o_SKV1/Skogveien direkte fra SPA i hele SPA sin utstrekning.

## §6 REKKEFØLGEKRAV VEDTATT AV KOMUNNESTYRET 23.01.20

Det forutsettes at vei merkes med hvit kantlinje og merkes med brøytestikker om vinter.

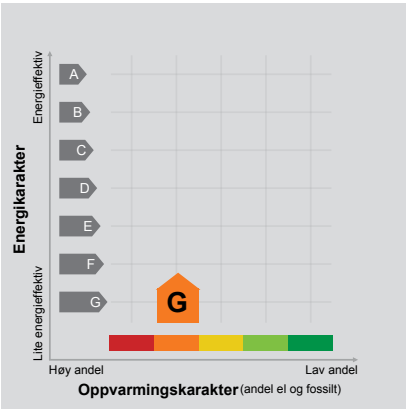
Før det gis brukstillatelse innenfor BKB1 skal eksisterende bygg innenfor SPA være revet.





# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jonas Lies gate 3B |
| Postnummer | 9405 |
| Sted | HARSTAD |
| Kommunenavn | Harstad |
| Gårdsnummer | 61 |
| Bruksnummer | 166 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 13086958 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-91979 |
| Dato | 13.03.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1932 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 136 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Boligkjøperforsikring

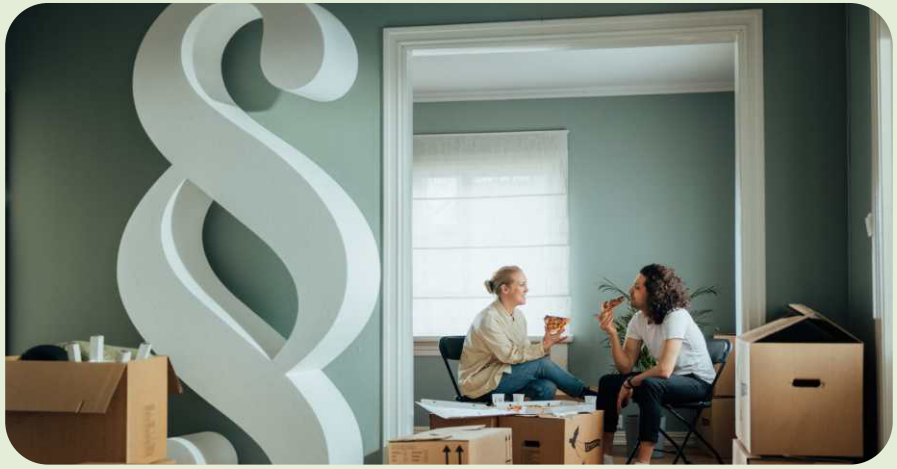
| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 500** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 9 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 14 400** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

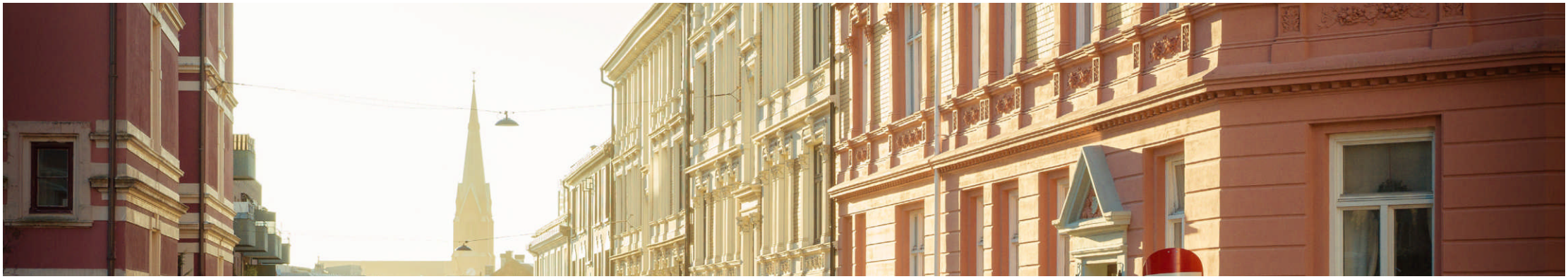
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

# **HELP** Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Notater

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
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 budgiving**

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 for beholdet 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.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3240191 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Jonas Lies gate 3 B, 9405 Harstad.
Gnr. 61, Bnr. 166, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3240191
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no