

Velkommen til

Fredlyveien 29
9411 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fredlyveien 29
9411 Harstad

Skjermet innholdsrik familiebolig - Panoramautsikt -Dobbelgarasje -Sentral beliggenhet -Stort potensiale -Gode solforhold

EiendomsMegler1 v/Bente N. Larsen har gleden av å presentere Fredlyveien 29 - en spennende eiendom med stort potensiale! Dette er en enebolig med unik og skjermet beliggenhet, samtidig som du bor sentralt i et attraktivt boligområde i Kanebogen. Her får du panoramautsikt og gode solforhold, kombinert med kort vei til bl. a. skole, barnehage, Thon senter Kanebogen m/dagligvare, idrettsplass og badeplass i Kanebogfjæa. Boligen går over to plan og har et bruksareal på ca. 193 kvm med god romløsning bestående av bl. a. 5 sov (1 ikke søkt godkjent), romslig stue, kjøkken, 2 bad og vaskerom, samt en opparbeidet tomt med hage, uteplasser og dobbelgarasje. Boligen er oppført i 1979 og har standard fra byggeår med noe oppgraderinger. Det må påregnes betydelig oppussing og modernisering - skape din egen drømmebolig!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-i		226 m² / 193 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1979
Tomt		1 407 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fredlyveien 29, 9411 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 221, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 88 590,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 36 367,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 193 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 226 m²
TBA: 21 m²
GUA: 197 m²
ALH: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1 etg: 98 m²,

Kjeller: 95 m²

Garasje
1 etg: 33 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
4

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående dobbeltgarasje med to garasjeporter. For øvrig gode parkeringsmuligheter på gruset innkjørsel på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 407 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 12.05.2026 av Harstad kommune.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen, gruset vei/innkjørsel, stier av steinheller, gjerde, trær og bed. Tomten er skrå.

Eiendomsgrensene er dels nøyaktig oppmålt og dels angitt som mindre nøyaktige. Det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme, spesielt langs den sørlige grensen mot vei.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1979.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Forstøtningsmuren er mot terreng rundt utvendig trapp til kjeller.

Terrengforhold:
Skrå tomt. Tomta er opparbeidet med plen, gruset vei/innkjørsel, stier av steinheller, treterrasser, gjerde, trær og bedd.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979.

Byggeår
1979 for boligen og 1987 for garasjen ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig over to plan, bygget i 1979, og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 98 m²: Stue, kjøkken, to soverom, vindfang, gang, bad.

Kjeller
BRA-i 95 m²: Hall m/trapp, to boder, vaskerom, tre soverom, bad.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 33 m²: Garasje.

Det er en veranda i front av boligens 1. etasje og en platting på bakkeplan på siden av huset. Totalt areal for veranda og platting er 21 m². I 1. etasje er det 4 m² areal med lav himlingshøyde (ALH) som ikke er måleregistrert i bruksarealet. Garasjen har i tillegg gulv på hems for lagringsplass som heller ikke er oppmålt.

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 byggetegninger for eneboligen datert 09.08.1979, samt for garasjen datert 25.04.1986. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for eneboligen. Dette gjelder:
- Ett rom i kjelleren som er innredet og benyttes som soverom, er på godkjente tegninger oppgitt som matbod (tilleggsdel), og er dermed ikke godkjent for varig opphold. Rommet har for lite vindu i forhold til krav for dagslys og fluktvei.

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

Garasjen stemmer overens med godkjente tegninger iht. dagens bruk.

Standard
Eneboligen er fra 1979 og har et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fordelt på to vegger med passasje mellom, og utgang til vindfang og stue. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Klikkvinylgulv er lagt i nyere tid. Kjøkkeninnredningen er meget slitt og moden for utskifting.

Bad 1. etasje:
Badet har flislagt gulv og fliser på veggene. Himling av himlingsplater. Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Elektriske varmekabler i gulvet. Naturlig ventilering. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad underetasje:
Badet har flislagt gulv og våtromstapet på vegger. Det er baderomsplater på vegg i dusjhjørnet. Himling av fabrikkmalte himlingsplater. Innredning med gulvmontert toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjvegger. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet har malt betonggulv. En av veggene er av malt mur, resterende vegger er kledd med malte plater. Det er rustfri utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Parkett og belegg. Klikkvinylgulv på kjøkken. Fliser på bad i 1. etasje. Flislagt gulv og malt betonggulv i underetasje.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater. Fliser på bad i 1. etasje. Våtromstapet og baderomsplater på bad i underetasje. Malt mur og malte plater på vaskerom.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med peis med innsats og sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Boligen har en innvendig malt tretrapp med vinylbelegg i trinnene.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører og slette lettdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i 1. etasje har naturlig ventilering.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2001.

Elektrisk anlegg:
Eget skap i kjeller for måler og målersikring på 50 amp. Sikringsskap i gang i 1. etasje med 12 fordelingskurser. Anlegget er fra byggeår 1979 og har ikke blitt betydelig oppgradert siden byggeår. Det anbefales at anlegget kontrolleres av godkjent elektrobedrift.

Lagring:
Frittstående uisolert dobbeltgarasje fra 1987 med to garasjeporter av tre. Bygget har bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av pappshingel. Innvendig kledd med panel og støpt betongdekke med ringmur av Leca-blokker. Det er lagt gulv på hems for større lagringsplass. I underetasjen er det flere boder som gir innvendig lagringsplass.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er klare for utskifting.

- Utvendig - Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Verandadør har råteskader nede på dørblad. Resterende dører er noe værslitte.

- Innvendig - Overflater: Overflater generelt er gamle og har en del slitasje og skader.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er synlig på vegg i stue og kjøkken at det har vært lekkasje på taktekkingen, men eier mener dette er fra før taktekkingen ble skiftet.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør er slitt og har noen skader.

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i front av boligen har svak konstruksjon, verandaen gir etter når man belaster den. Platting på siden av huset har høy overflateslitasje og noe skjevheter.

- Utvendig - Utvendige trapper: Trapp på terreng av treverk er utslitt og har råteskader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er noe sprekkdannelse i murpuss på pipen.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er meget slitt og har flere bruksmerker og småskader.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Ventilatoren fungerer normalt, men er gammel. Det er alltid usikkert hvor lenge eldre elektriske komponenter fungerer etter en viss alder.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Taklist har løsnet.

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

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Smøremembran er ført over kant til sluk istedet for å være klemt under slukens klemmering.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Servant har en del lyter/sprekkdannelser.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtsone er ikke tett, eller bygget opp etter våtromsprinsippet.

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er skade på overflater i våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet i 1. etasje er oppgradert, trolig rundt 2017. Fra byggeåret var det kun våtromstapet og våtromsbelegg, som ble byttet til fliser. Badet i underetasjen er også pusset opp etter byggeåret, med plater på veggene i dusjkabinett og fliser på gulvet. Kjøkkenet er fra byggeåret, men det er lagt nytt klikkvinylgulv i nyere tid. Ufaglært arbeid: Plater på vegg i dusjkabinett i bad i underetasjen ble satt opp av tidligere eier, samt malerarbeid.

Pkt. 4: Det har trolig vært vannlekkasje fra taket, før taktekkingen ble skiftet rundt 2017. Det er noen synlige spor på tapet i spisestue og stue under skråtak i 1. etasje, samt i taket i underetasjen. Taktekkingen ble skiftet og våte områder luftet/tørket.

Pkt. 23: Faglært arbeid: El-installasjoner i huset og garasjen er utført av registrerte elektrikere,

herunder arbeid gjort i nyere tid.

Pkt. 25: Deler av eiendommen er avsatt til snuplass for utrykningskjøretøy ved garasjen.

Pkt. 30: Boligen er ikke godkjent for utleie, men det er lagt rør i underetasjen med tanke på mulighet for å innrede til to enheter. Det er ikke søkt om slik bruksendring.

Pkt. 36: Veien er omgjort til privat vei ved vedtak i 2025. Brøyting og strøing deles med nabo.

Pkt. 37: Dobbeltgarasjen har et stort lagringsrom i etasjen over. En av garasjeportene fikk en stor sprekk under befaringen som følge av materialtretthet/manglende vedlikehold. Skaden er ikke utbedret.

Pkt. 41: Overflater inne og ute trenger maling. Plastskinner i kjøkkenskap er svake og trenger utskifting. Eiendommen har dyrket jord med poteter, gulrøtter og jordbær, men potetlandet har ligget brakk de to siste sesongene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av pappshingel. Eier opplyser at pappshingel ble skiftet i 2017. Undertaket er av taktrobord. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Boligen har en lakkert/beiset ytterdør av tre med glass-sidefelt, en verandadør av lakkert tre med glass, og en inngangsdør til kjeller av malt tre med glass.

Balkonger/terrasser:
Veranda på 21 m² i front av boligens 1. etasje er av trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre. Det er en platting på grunn på siden av boligen av trykkimpregnert treverk med beiset finish.

Utvendige trapper:
Trapp til hovedinngang er av betong med rekkverk av malt treverk. Trapp til kjeller er av betong. Det er en trapp på grunn av treverk.

Garasje:
Uisolert dobbeltgarasje fra 1987, oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av pappshingel. Innvendig er den kledd med panel. Det er lagt gulv på hems for større lagringsplass. Garasjen har støpt betongdekke, ringmur av Leca blokker og to garasjeporter av tre.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Fredlyveien, et etablert boligområde i Kanebogen. Her bor du med umiddelbar nærhet til skog og mark, samtidig som hverdagens logistikk med butikker, barnehager og skoler løses med korte avstander. Området består hovedsakelig av eneboliger, og fra boligen er det utsikt mot sjøen og omkringliggende landskap.

For barnefamilier er dette en spesielt praktisk base. Kanebo naturbarnehage ligger kun et par minutters gange unna, og Kanebogen skole er innenfor trygg gangavstand. I nærområdet finnes det også flere lekeplasser og en aktivitetshall ved skolen, som gir gode muligheter for fritidsaktiviteter.

De daglige innkjøpene gjør du enkelt ved AMFI Kanebogen, som ligger en kort kjøretur eller spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, apotek og andre servicetilbud. For et større utvalg av kultur- og serveringstilbud, er Harstad sentrum lett tilgjengelig med bil eller buss. Bussholdeplassen ved riksvei 83 er bare en kort spasertur fra boligen, med hyppige avganger.

Med marka som nærmeste nabo, ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv. Turstier starter like ved eiendommen og tar deg med inn i områdene rundt Ressmålsberget og Ramneberget. For den sykkelinteresserte er Harstad Bike Park på Blåbærhaugen en populær destinasjon, og for en annerledes opplevelse kan Grottebadet i sentrum friste med sitt unike anlegg bygget inn i fjellet.

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
Oppvaskmaskinen på kjøkkenet følger med på kjøpet. Ellers så følger ingen andre hvitevarer eller brunevarer med.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolighus, datert 20.06.1980. Brukstillatelsen lister opp gjenstående arbeider med pussing av mur og planering av tomt. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For eiendommens garasje foreligger det vedtak om byggetillatelse for oppføring av garasje, datert 28.04.1986. Vedtaket har som forutsetning at tilleggsparsell overdras og sammenføyes med bnr. 221. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette tiltaket.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet i 1. etasje. Boligen har peis med innsats.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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
Eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B1.7, i reguleringsplan Stangnes - Kanebogen m/ campingplass (plan-ID 304), vedtatt 25.03.1992.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I kommuneplanen er 1408 m² av eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende (områdenavn BA6). Nyere kommuneplan overstyrer eldre reguleringsplaner ved motstrid, men den eldre reguleringsplanen for eiendommen gjelder fortsatt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. 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.

Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne, Kostnader i forbindelse med vedlikehold og brøyting/strøing fordeles på 2 eiendommer. Den siste delen av veien vedlikeholdes og brøytes/strøes bare av denne eiendommen, og kostnadene for dette tilfaller denne eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 841 061,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 364 245,-.

































Plantegning



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

Plantegninger av hele eiendommen

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.

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Eva Jorunn Kornbakk

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 27-05-2026 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 27.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.05.2026
Energiattest, datert 27.05.2026
Bygningstegninger, datert 10-07.1972
Midlertidig brukstillatelse, datert 20.06.1980
Matrikkelrapport, datert 12.05.2026
Eiendomskart med grenser, datert 12.05.2026
Reguleringsplan, datert 25.03.1992
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

FREDLYVEIEN 29

Nabolaget Kanebogen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanebogen rv. 83 Totalt 10 ulike linjer	**6 min** 0.5 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**36 min**

SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 16 klasser	**13 min** 1.1 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.) 45 elever, 3 klasser	**20 min** 1.8 km
Stangnes skole (8-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	**18 min** 1.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	**6 min** 2.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**19 min** 1.7 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**8 min** 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Kanebogen	**6 min**
Recharge Shell Åsby	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

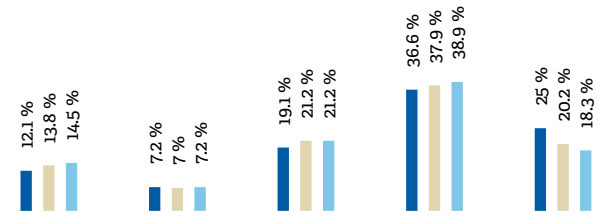
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kanebogen	1 880	1 006
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanebo naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	**3 min** 0.3 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5... 108 barn	**10 min** 0.9 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år) 115 barn	**15 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanebogen Post i butikk	**6 min** 0.5 km
Kiwi Gangsås PostNord	**11 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

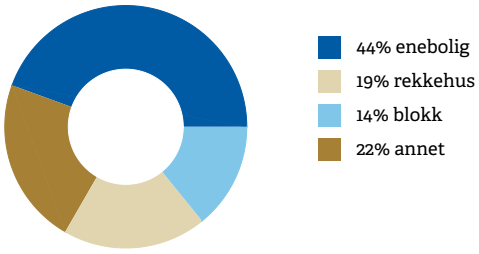
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Kanebogen barnehage løkkebane Ballspill	5 min 0.4 km
Kanebogen skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
InterPadel Harstad	22 min
Feel24 Medkila	4 min

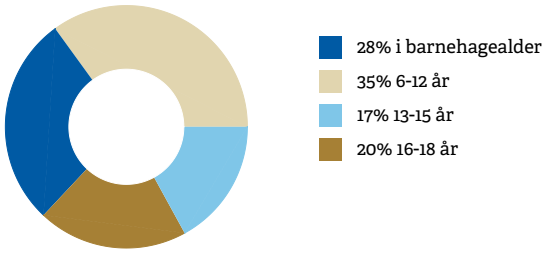
BOLIGMASSE



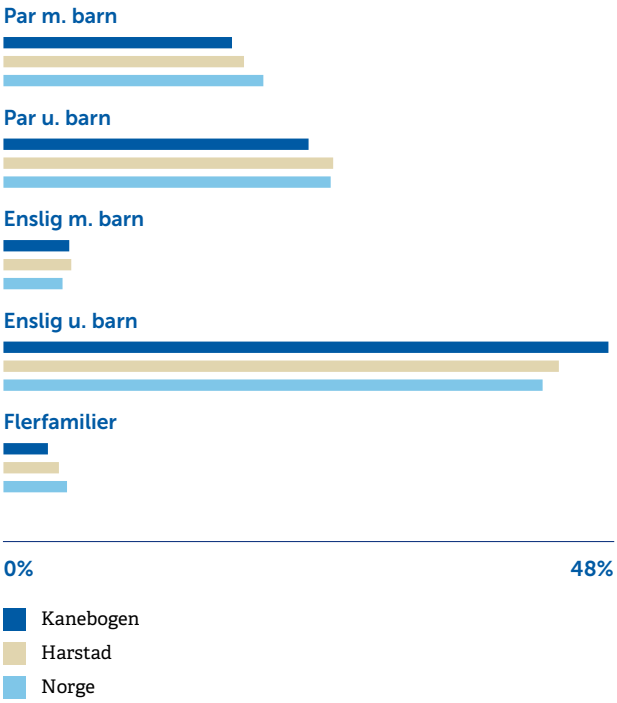
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	6 min
Apotek 1 Kanebogen	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



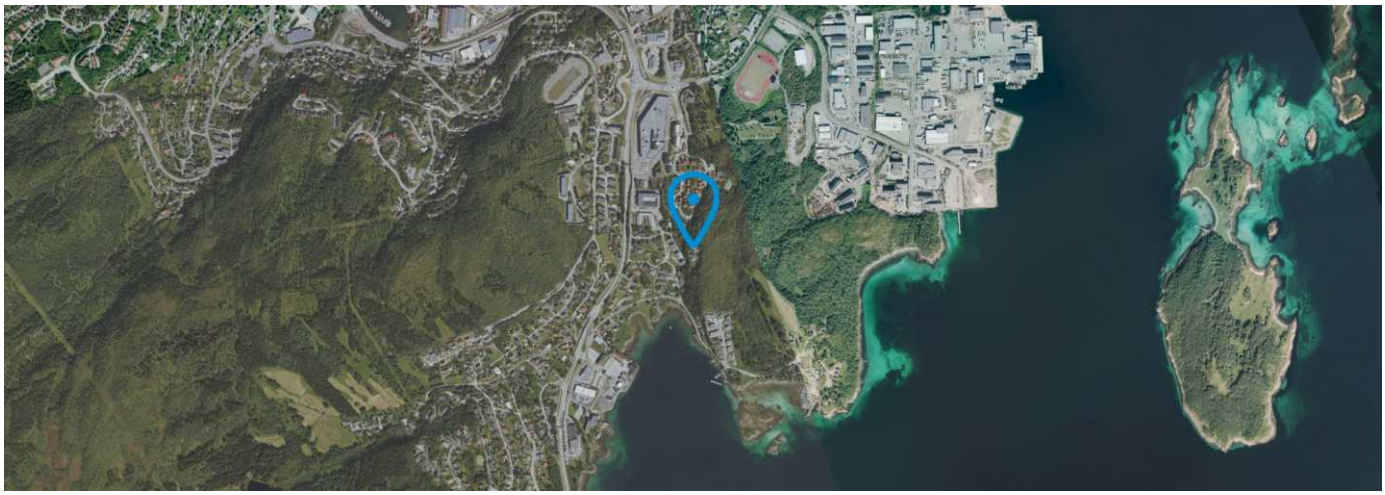
FAMILIESAMMENSETNING

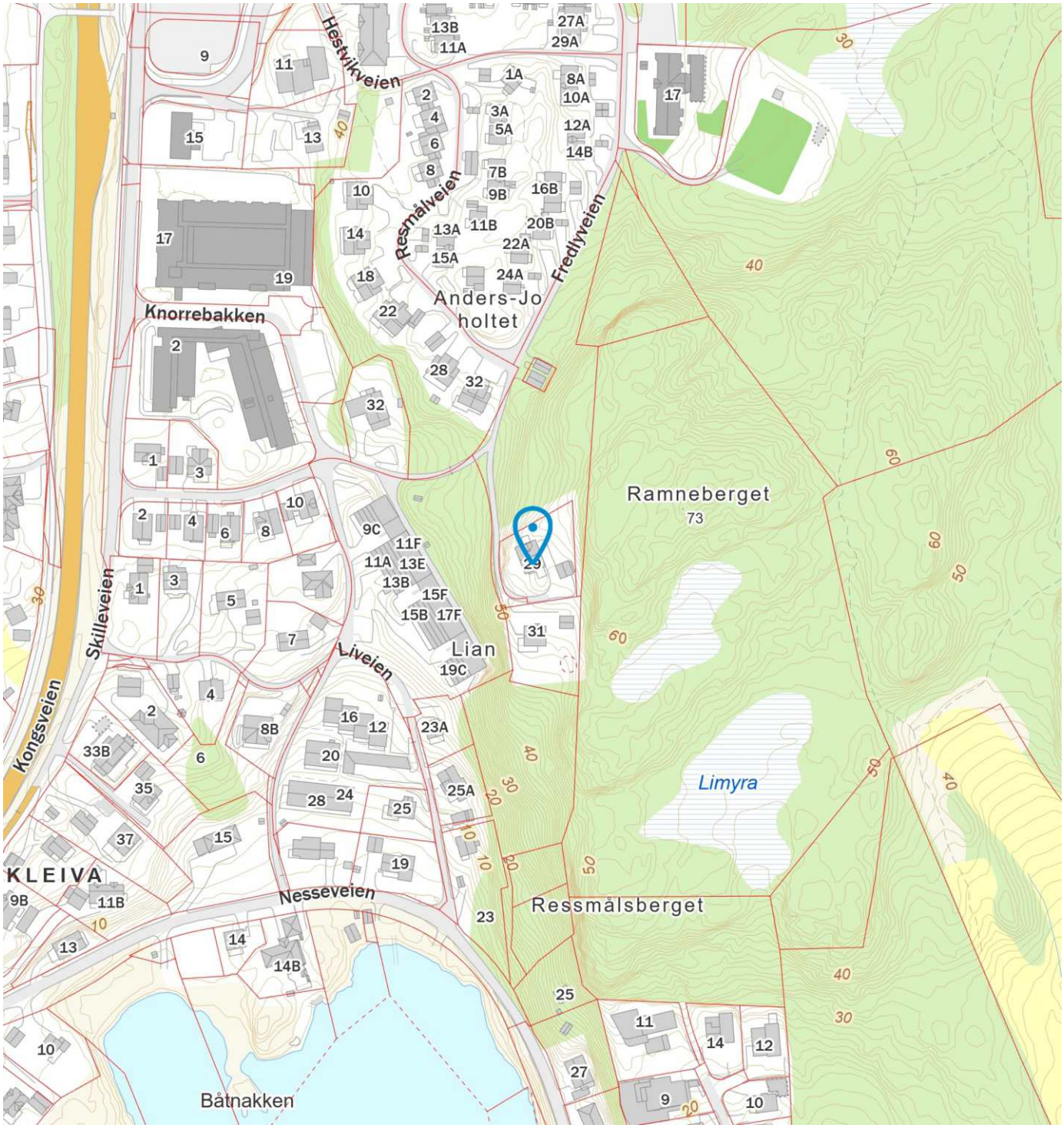


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 52, bnr. 221

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1447 **Eiendomsverdi ref nr:** WL7689

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

Norsk takst

ENERGIMERKE

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

Rekkedal takst

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

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig



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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med 5 soverom og innredet rom med potensiale. Boligen har blitt mindre oppgradert etter byggeår, og bærer preg av slitasje. Det er avdekket bygningsdeler både utvendig og innvendig med skade, og det bør påregnes kostnader til oppussing/oppgradering eller utskifting av disse bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot og bakkenivå. Eier opplyser at pappshingel ble skiftet i 2017.
Takrenner og nedløpsrør av plast.

Veggkonsruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av taktrobord.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har lakkert/beiset ytterdør av tre med glass-sidefelt.
Verandadør av lakkert tre med glass, og inngangsdør til kjeller av malt tre med glass.

Balkong/veranda:
Veranda i front av boligens 1.etasje av trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre. Det er platting på grunn på siden av boligen av trykkimpregnert treverk med beiset finish.

Utvendige trapper:
Trapp til hovedinngang av betong med rekkverk av malt treverk.
Trapp til kjeller av betong. Trapp på grunn av treverk.

INNVENDIG

Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.
Planavvik ble målt i stue og kjøkken med laser.

Pipe/ildsted:
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

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

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med vinylbelegg i trinnene.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette lettdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca.0mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca.0mm. .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom ved badet..

Bad U.etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom med fliselagt gulv og våtromstapet på vegger. Det er baderomsplater på vegg i dusjhjørne. Himling av fabrikkmalte himlingsplater. Rommet har gulvmontert toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne/dusjvegger. Rommet er slitt og stammer fra byggeår.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom U.etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom/vaskekjeller med malt betonggulv. En av veggene er av malt mur. Resterende vegger er kledd med malte plater. Det er rustfri utslagsvask på vegg, og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fordelt på to vegger med passajse mellom og utgang til vindfang og stue.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk:
Eget skap i kjeller for måler og målersikirng på 50amp. Sikringsskap i gang i 1.etg med 12 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Det er byggegrunn av fjell.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1979.

Grunnmur, forstøtningsmur og tomteforhold:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Forstøtningsmuren er mot terreng rundt utvendig trapp til kjeller.
Skrå tomt.

Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

HMS forhold.
Avvik er nærmere forklart lengre ut i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Den ene rommet i underetasje som er oppgitt som soverom i rapporten, benyttes som soverom, men er egentlig en matbod i følge tegningen. Dette rommet er ikke godkjent som soverom og har for lite vindu i forhold til fluktvei og dagslysflate. Det krever ingen ombygging.

Garasje

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

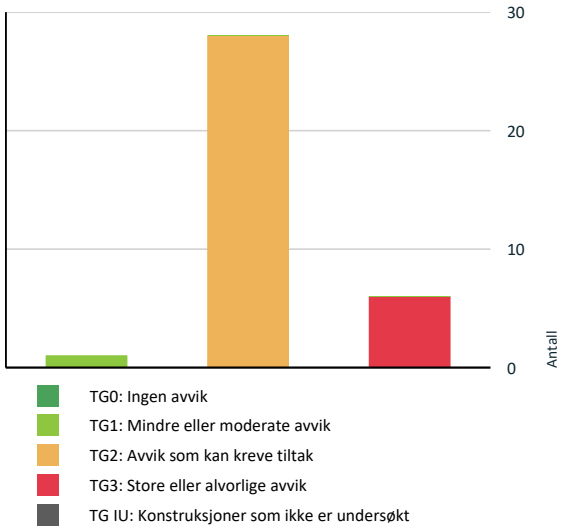
Det foreligger godkjent tegning i kommunens arkiv.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

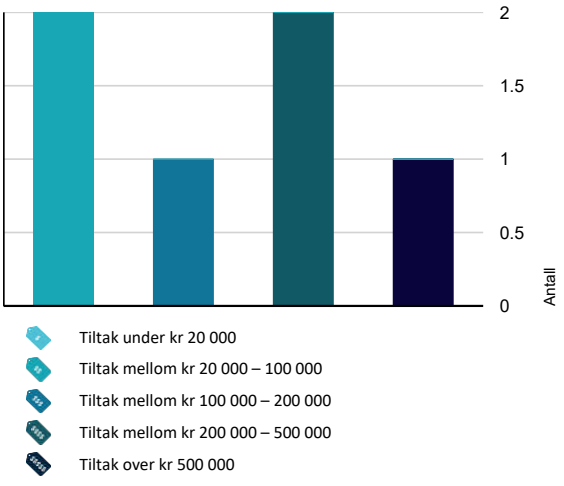
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Boligens energimerking



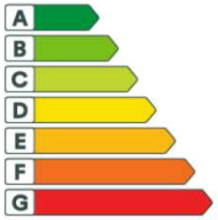
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot og bakkenivå. Eier opplyser at pappshingel ble skiftet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er synlig på vegg i stue og kjøkken at det har vært lekkasje på taktekkingen, men eier mener dette er fra før taktekkingen ble skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekkingen bør vaskes for mose og kontrolleres nærmere.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner og nedløpsrør er slitt og har noen skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner og nedløpsrør bør skiftes.



Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør påregnes noe vedlikehold av kledningen og at enkelte kledningsbord bør skiftes.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av taktrobord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående fuktmåler på traktor/takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport











TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene er klare for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har lakkert/beiset ytterdør av tre med glass-sidefelt. Verandadør av lakkert tre med glass, og inngangsdør til kjeller av malt tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Verandadør har råteskader nede på dørblad. Resterende dører er noe værskifte.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport













TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i front av boligens 1.etasje av trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre. Det er platting på grunn på siden av boligen av trykkimpregnert treverk med beiset finish.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veranda i front av boligen har svak konstruksjon, verandaen gir etter når man belaster den. Platting på siden av huset har høy overflateslitasje og noe skjevheter…

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Veranda i front av boligen bør forsterkes. Platting på grunn vil kreve noe oppretting. Både veranda og platting bør overflate oppusses.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang av betong med rekkverk av malt treverk. Trapp til kjeller av betong. Trapp på grunn av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp på terreng av treverk er utslitt og har råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tretrappen bør fjernes og bygges på nytt.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater generelt er gamle og har en del slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppussing/oppgradering eller utskifting av overflater.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Planavvik ble målt i stue og kjøkken med laser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe sprekkdannelse i murpuss på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkdannelse bør utbedres.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med vinylbelegg i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør skiftes.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taklist har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Taklist bør festes igjen.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca.0mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca.0mm. .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Smøremembran er ført over kant til sluk istedet for å være klemt under slukens klemmering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overgang sluk/membran bør utbedres. Dukumentasjon på membransjiktet bør innhentes om mulig.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servant har en del lyter/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Servant bør skiftes.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

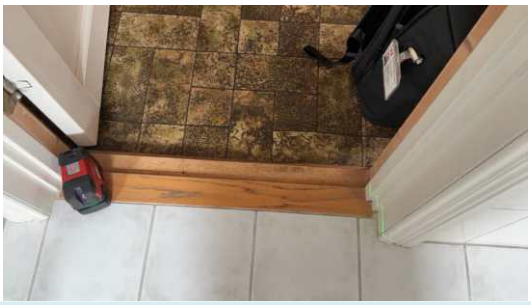
Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom ved badet..

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom/vaskekjeller med malt betonggulv. En av veggene er av malt mur. Resterende vegger er kledd med malte plater. Det er rustfri utslagsvask på vegg, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtsone er ikke tett, eller bygget opp etter våtromsprinsippet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette er et avvik som normalt utbedres ved at rommet renoveres.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom med fliselagt gulv og våtromstapet på vegger. Det er baderomsplater på vegg i dusjhjørne. Himling av fabrikkmalte himlingsplater. Rommet har gulvmontert toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne/dusjvegger. Rommet er slitt og stammer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skade på overflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette er et avvik som normalt utbedres ved at rommet renoveres.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport









KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fordelt på to vegger med passajse mellom og utgang til vindfang og stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er meget slitt og har flere bruksmerker og småskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen står for utskifting.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer normalt, men er gammel. Det er alltid usikkert hvor lenge eldre elektriske komponenter fungerer etter en viss alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det nærmer seg tid for å skifte ut ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eget skap i kjeller for måler og målersikirng på 50amp. Sikringsskap i gang i 1.etg med 12 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Anlegget har ikke blitt betydelig oppgradert siden byggeår.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet alder, anbefales det at anlegget kontrolleres av godkjent elektrobedrift.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelse bør utbedres.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Forstøtningsmuren er mot terreng rundt utvendig trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS forhold.

Vurdering av avvik:

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 5 Soverom, Vindfang, Gang, 2 Bad, Hall m/trapp, 2 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liveien 7 ,9411 HARSTAD 160 m²	1980	4 sov	27-08-2024	3 650 000	**3 600 000**		3 600 000	**22 500**
2	Liveien 25 ,9411 HARSTAD 149 m²	1965	6 sov	08-10-2023	3 450 000	**3 300 000**		3 300 000	**22 148**
3	Kanebogveien 4 ,9411 HARSTAD 162 m²	1966	3 sov	26-09-2023	3 850 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 605**
4	Steinveien 55 ,9408 HARSTAD 193 m²	1980	3 sov	29-09-2025	4 200 000	**4 000 000**		4 000 000	**19 231**
5	Kanebogveien 23 ,9411 HARSTAD 207 m²	1970	4 sov	09-06-2024	4 260 000	**4 100 000**		4 100 000	**18 636**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	34 742
Forsikring. Stipulert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**54 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 390 000**

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

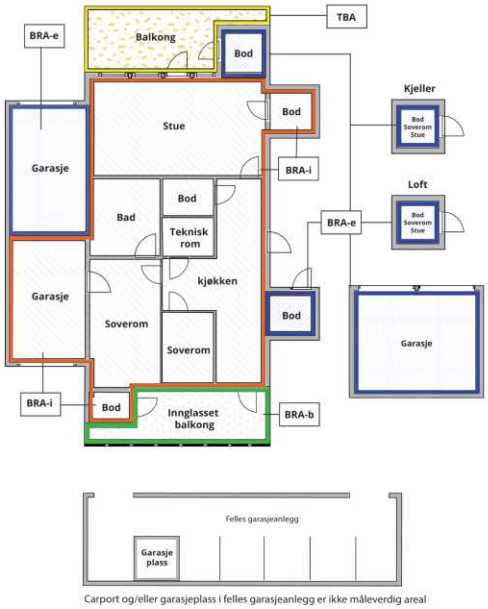
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	98			98	21	4	102
Kjeller	95			95			95
SUM	**193**				**21**	**4**	**197**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang, gang, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, bod, vaskerom, soverom, bod 2, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den ene rommet i underetasje som er oppgitt som soverom i rapporten, benyttes som soverom, men er egentlig en matbod i følge tegningen. Dette rommet er ikke godkjent som soverom og har for lite vindu i forhold til fluktvei og dagslysflate. Det krever ingen ombygging.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent tegning i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	52	221		0	1407.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredlyveien 29

Hjemmelshaver
Kornbakk Eva Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Fredlyveien i Harstad kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 1,2 Km.
Barnehage: Ca. 280 m.
Dagligvareforretning: Ca. 600 m.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsformål:
Planidentifikasjon. 304.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Formål: Boliger.
Feltbetegnelse: B1.7.

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 304.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: Stangnes - Kanebogen m/ campingplass.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst.
Ikraftredelsesdato: 25.03.1992.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset vei/innkjørsel, stier av steinheller, treterrasser, gjerde, trær, bedd mm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Standard
Fremstår slitt.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Uisolert dobbeltgarasje oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av pappshingel. Innvendig kledd med panel. Det er lagt gulv på hems for større lagringsplass. Støpt betongdekke og ringmur av Leca blokker. To garasjeporter av tre. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fredlyveien 29 , 9411 HARSTAD
Gnr 52 - Bnr 221
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Kornbakk, May Lill
18.05.2026
Signed bankID

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

May Lill Kornbakk

Boligen

Fredlyveien 29
9411 Harstad

5503-52/221/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jeg finner ikke kvitteringer/dokumentasjon på hvem som utførte arbeidet, pappa er død og min mamma husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget av ToBo Bygg A/S - (gavlhus fra brødrende Fjogstad A/S) Alle el-installasjoner: Arne H Johansen (1980) og Harstad Elektro (nyere tid). Totalrenovert bad i hovedetasjen, av nyere dato. Min søster tror det ble gjort samme år som taket ble skiftet, eller senere (ca.2017). Jeg har ikke hørt noe om vannskader, men mener å huske at badet ble byttet ut pga. slitasje. Fra byggeåret var det kun våtromstapet og våtromsbelegg, som ble byttet til fliser. Badet i kjelleretasjen er også pusset opp etter byggeåret, med plater på veggene i dusjen og fliser på gulvet. Jeg husker ikke hvilket år. Pappa satte opp platene, mens han fikk faghjelp til gulvet. Dessverre finner jeg ikke kvitteringer/dokumentasjon på hvem som utførte arbeidet. Kjøkkenet er fra byggeåret, bortsett fra at det ble lagt nytt klikkvinylgulv i nyere tid (vet dessverre ikke årstallet).

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Ca. år 2000. Min pappa la plater på vegg i dusjkabinett, bad i kjelleretasjen, og ellers alle malerarbeid.

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

• **Ja**

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

Jeg har dessverre ikke inngående kunnskap om dette, annet enn at jeg mener å huske at slikt ble gjort av fagfolk.

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**

Jeg tror det har vært vannlekkasje fra taket, før det ble skiftet ca. år 2017 (min søster mener å huske at det var da det ble byttet. Alt skal være tørt, men der er noen synlige spor på tapet i spisestue og stue under skråtak, i hovedetasjen, samt i taket i grovkjelleren.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Ca. år 2017. Dessverre finner jeg ikke kvitteringer/dokumentasjon.
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet asfaltdekke på tak, luftet/tørket våte områder.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Firmanavn: Arne H Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Arne H Johansen gjorde alle el-installasjoner i huset, da det ble bygget. Harstad Elektro har gjort de el-installasjonene som har vært gjort, i nyere tid. Jeg finner dessverre ikke kvitteringer /dokumentasjon på arbeidet, men elektriker Harald Sørensen og elektriker Rolf Greger Mathiassen (RIP) har blant annet gjort el-installasjoner, inni og utenpå huset og garasjen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Deler av eiendommen skal ha muligheter for utrykningskjøretøy til å snu, så der er satt av plass til det ved garasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Boligen kan gjøres om til to leiligheter, dersom man innreder grovkjelleren til kjøkken. Det ble lagt rør der, da huset ble bygget, fordi planen var at det skulle bli en generasjonsbolig. Det er ikke søkt om utleie av denne delen, men huset vil med enkle grep kunne bli til to leiligheter.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **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 om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tidligere var veien ansett som kommunal, men vedtak i 2025 gjorde veien om til privat. Dvs. at mine foreldre har spleiset på brøyting/strøing med naboen. Denne sesongen ble beløpet kr.20.000,- delt på de to naboene.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

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



Stor dobbeltgarasje med stort lagringsrom i etasjen over. Da takstmannen skulle lukke den venstre garasjeporten, ble det dessverre en stor sprekk i porten, som følge av materialtretthet/manglende vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Overflater inne og ute trenger maling, ettersom mine foreldre ikke har klart å følge opp vedlikehold, de siste årene.

Plastskinner i kjøkkenskap er svake, så det trengs nye skinner til noe av innmaten i skapene.

Man kan være selvforsynt på poteter, gulrøtter, jordbær o.a. Jorda har vært dyrket helt siden huset ble bygget, men potetlandet har ligget brakk de to siste sesongene. Jordbærhagen er fortsatt noenlunde intakt.

Bolig selges med boligselgerforsikring

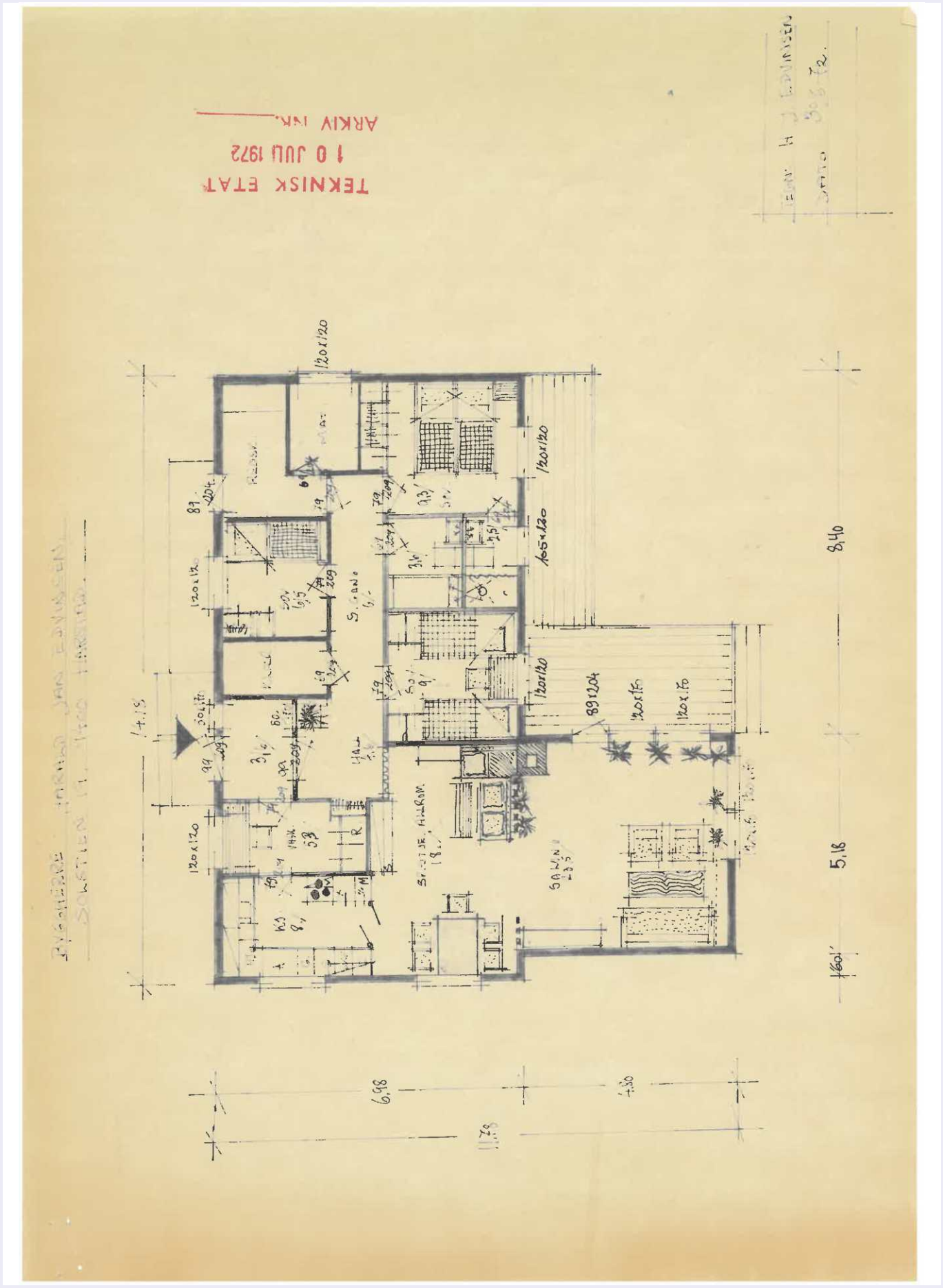
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

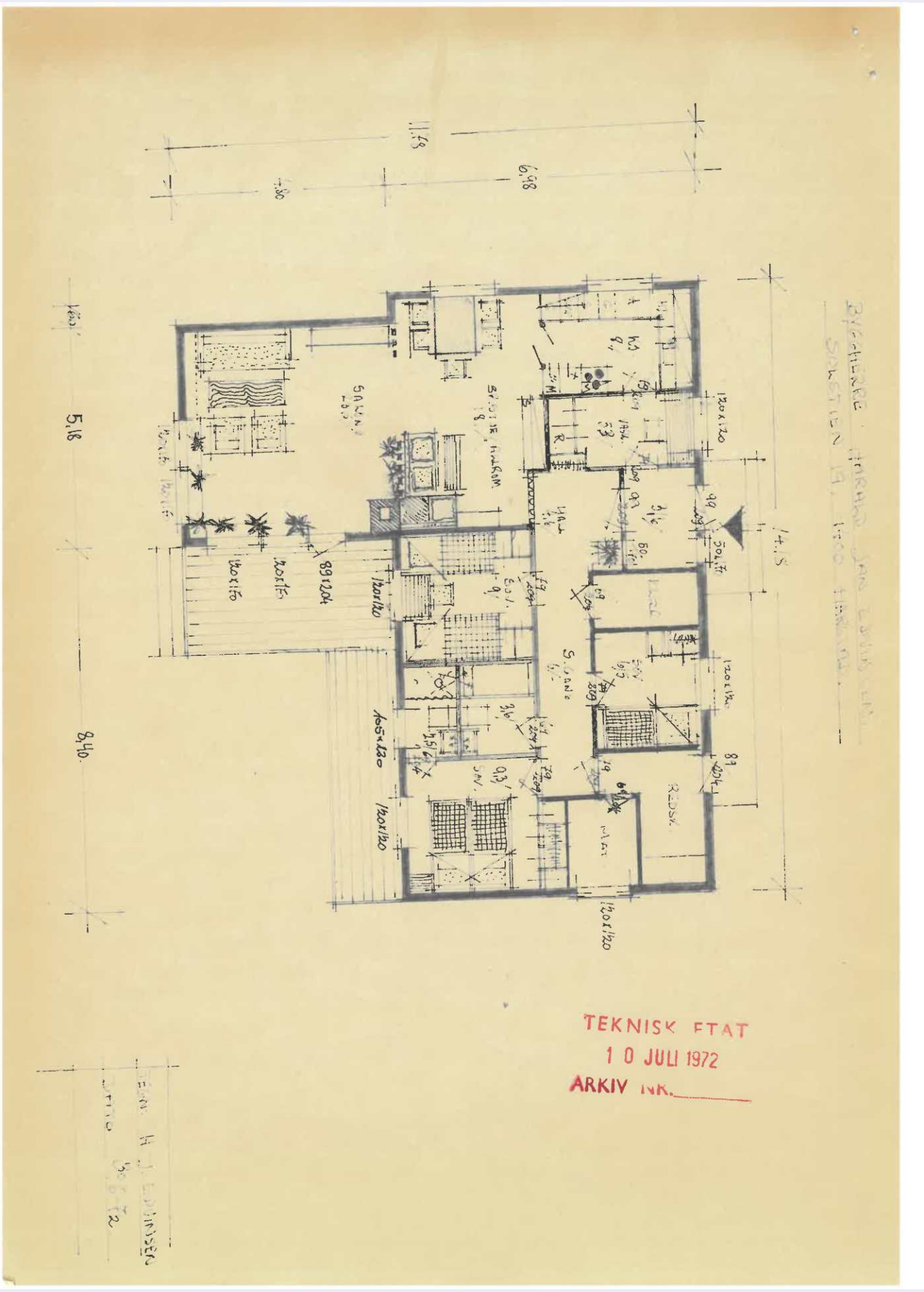
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

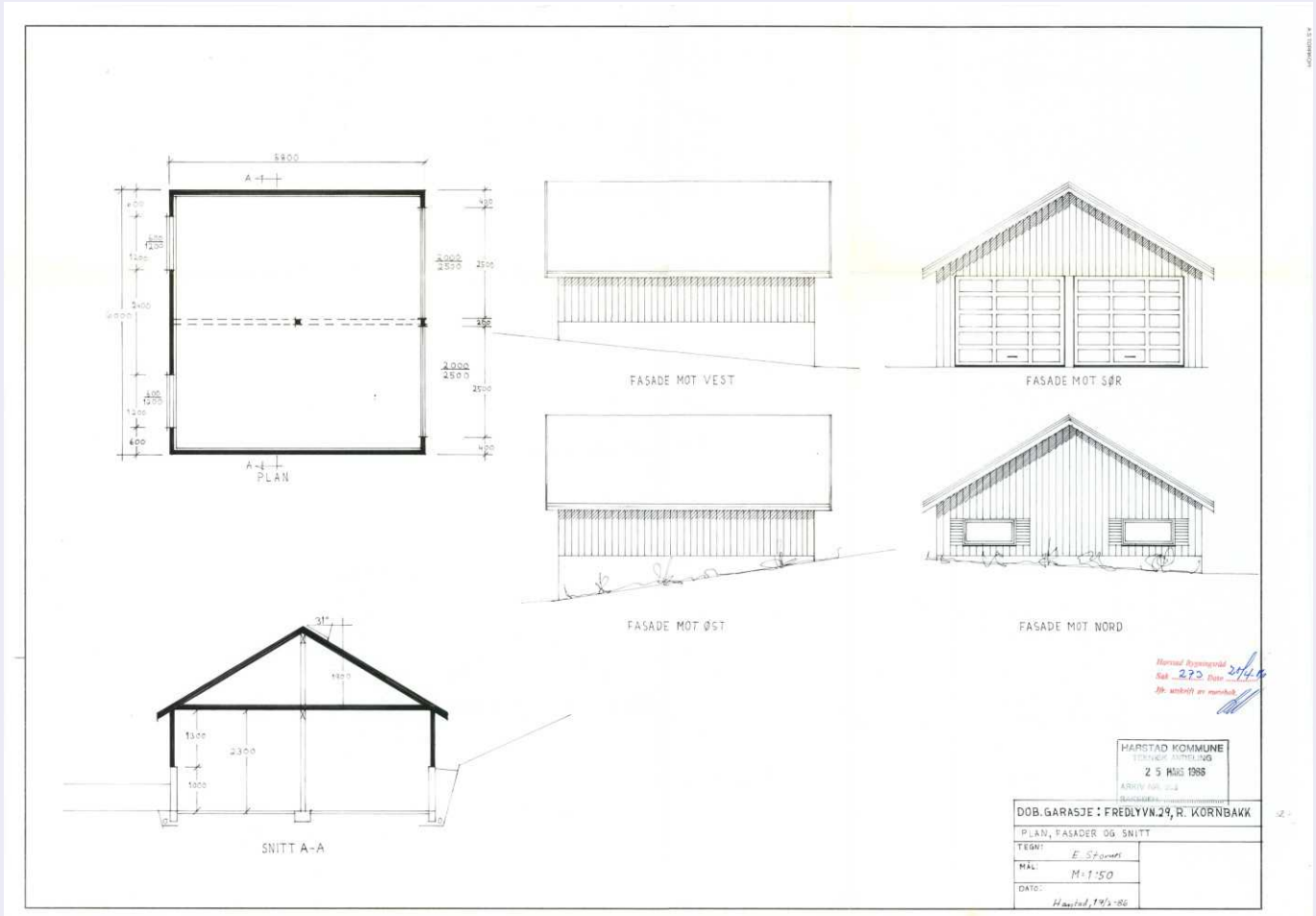
Vedlegg



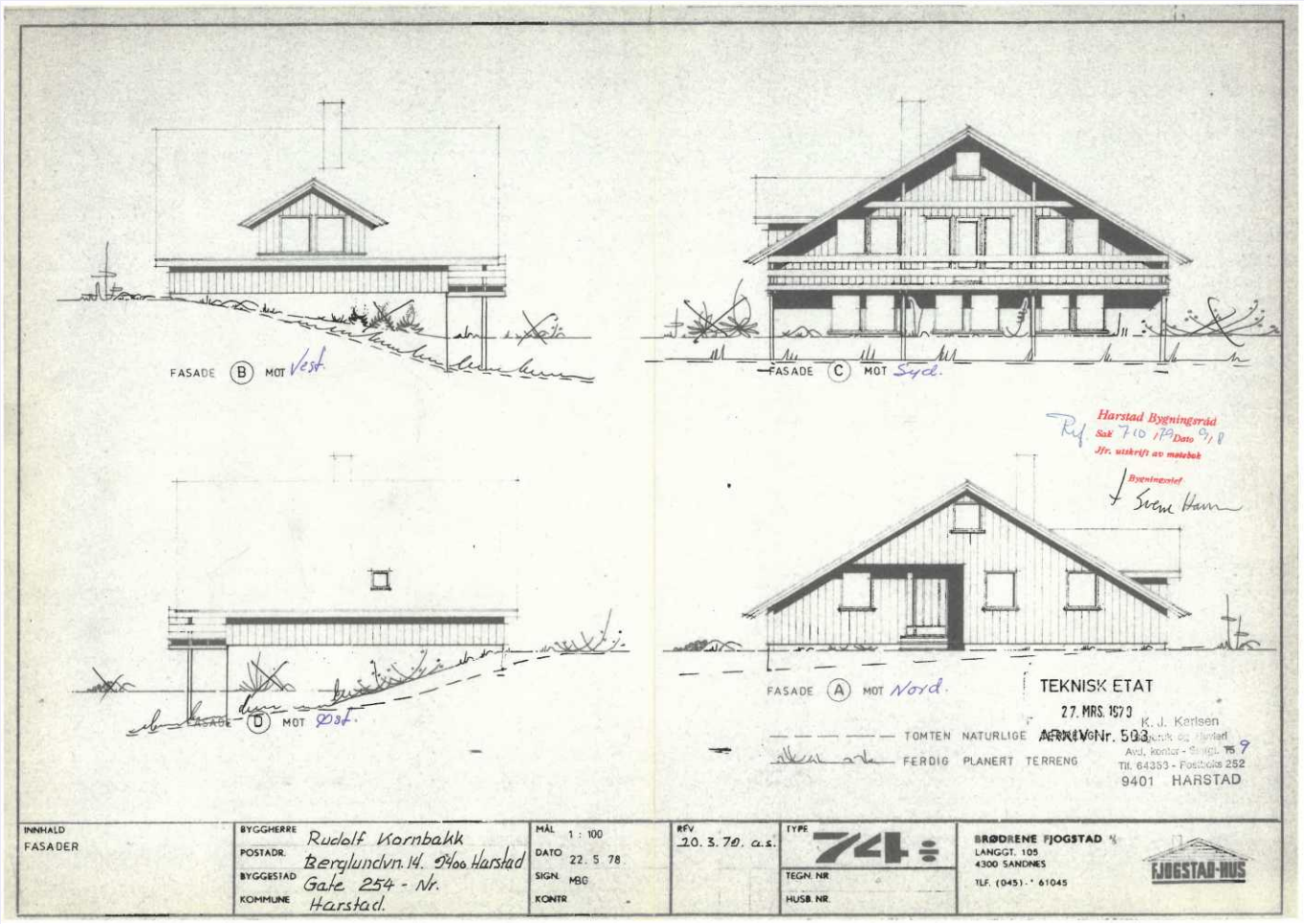
Vedlegg



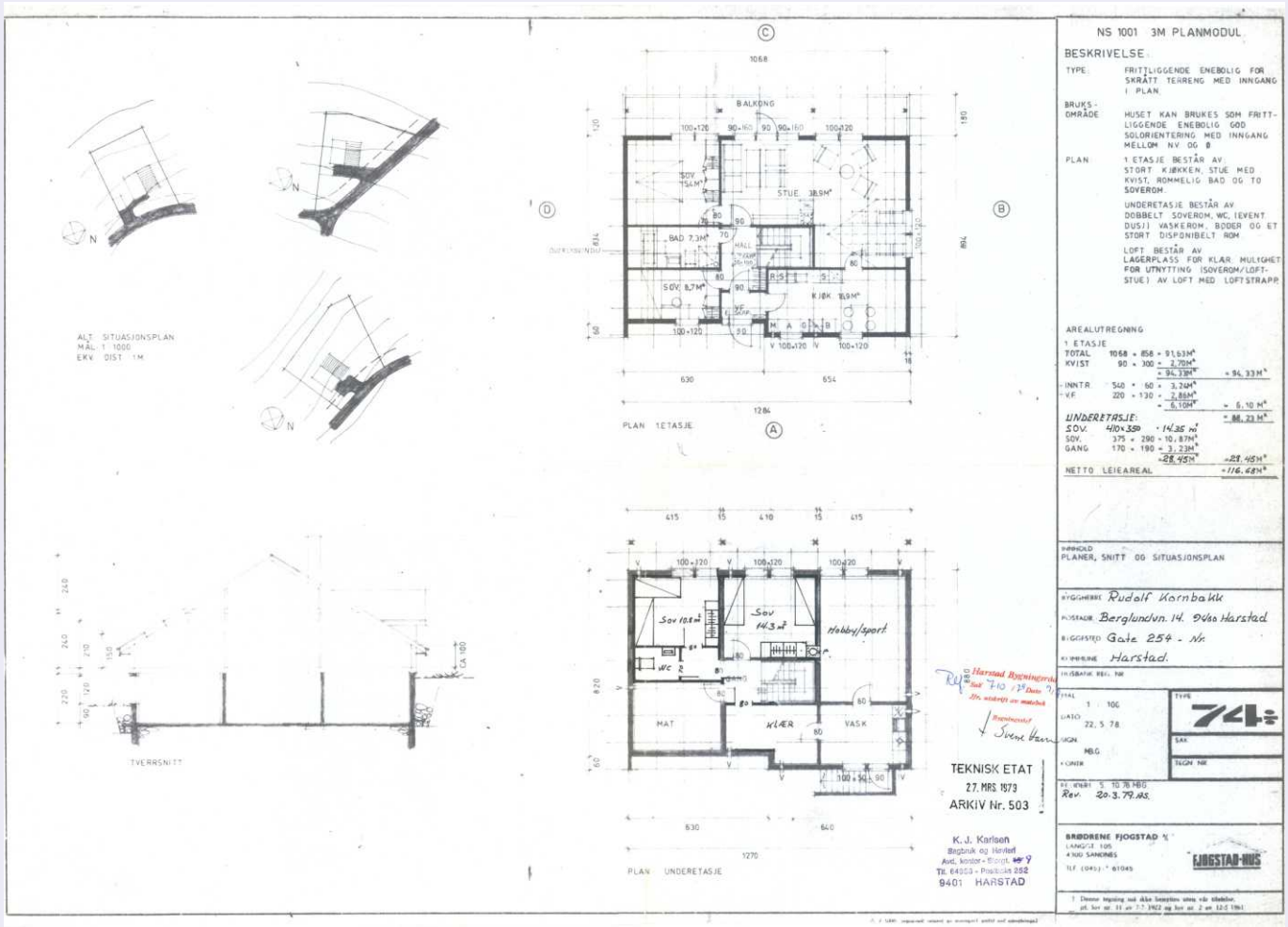
Vedlegg


PLAN
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
SNITT A-A
HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
25 AUG 1986
DOB. GARASJE : FREDLYVN. 29, R. KORNBAKK
PLAN, FASADER OG SNITT
TEGN: E. Stormark
MÅL: M: 1:50
DATO: Harstad, 19/8-86

Vedlegg


FASADE B MOT Vest.
FASADE C MOT Syd.
FASADE D MOT Øst.
FASADE A MOT Nord.
TOMTEN NATURLIGE TERRENG
FERDIG PLANERT TERRENG
Harstad Bygningsråd
Sak 710/79 Dato 9/8
Utskrift av møtebok
Byggningssjef
TEKNISK ETAT
27. MRS. 1979
Arkiv Nr. 503
K. J. Karlsen
Avd. kontor - Sentrum 76 9
Tlf. 64353 - Postboks 252
9401 HARSTAD
INNHALD
FASADER
BYGGHERRE Rudolf Kornbakk
POSTADR. Berglundvn. 14. 9400 Harstad
BYGGESTAD Gate 254 - Nr.
KOMMUNE Harstad.
MÅL 1 : 100
DATO 22. 5 78
SIGN. MBG
KONTR
RFV 20. 3. 79. a.s.
TYPE 74÷
TEGN. NR
HUSB. NR.
BRØDRENE FJOGSTAD
LANGGT. 105
4300 SANDNES
TLF. (045) - 61045
FJOGSTAD-HUS

Vedlegg


NS 1001 3M PLANMODUL
BESKRIVELSE
TYPE: FRITTLIGGENDE ENEBOLIG FOR SKRÅTT TERRENG MED INNGANG I PLAN.
BRUKS-OMRÅDE: HUSET KAN BRUKES SOM FRITTLIGGENDE ENEBOLIG GOD SOLORIENTERING MED INNGANG MELLOM N.V. OG Ø
PLAN: 1 ETASJE BESTÅR AV STORT KJØKKEN, STUE MED KVIST, ROMMELIG BAD OG TO SOVEROM.
UNDERETASJE BESTÅR AV DOBBELT SOVEROM, WC, (EVENT DUSJ) VASKEROM, BODER OG ET STORT DISPONIBELT ROM
LOFT BESTÅR AV LAGERPLASS FOR KLÆR. MULIGHET FOR UTNYTTING (SOVEROM/LOFTSTUE) AV LOFT MED LOFTSTRAPP
AREALUTREGNING
1. ETASJE
UNDERETASJE:
INNHOLD
PLANER, SNITT OG SITUASJONSPLAN
BYGGHERRE Rudolf Kornbakk
POSTADR. Berglundvn. 14. 9460 Harstad
BYGGESTED Gate 254 - Nr.
KOMMUNE Harstad.
TYPE 74
ALT. SITUASJONSPLAN
MÅL: 1:1000
EKV. DIST. 1M
PLAN 1ETASJE
PLAN UNDERETASJE
TVERRSNITT
Harstad Byggingsråd
Sak 710 / 73 Dato 7/1
Byggingssjef
Sivert Hansen
TEKNISK ETAT
27. MRS 1973
ARKIV Nr. 503
K. J. Karlsen
Begbruk og Herlief
Avd. kontor - Borgst.
Tlf. 64003 - Postboks 252
9401 HARSTAD
BRØDRENE FJOGSTAD
LANGGT. 105
4100 SANDNES
FJOGSTAD-HUS

MØTEBOK Blad 7

Saksbehandler: Magnus Nilsen/sn

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Harstad	Avdelingsstyret for tekniske saker Bygningsrådet	Rådhuset	28.4.86

Sak nr.

REF. SAK 273/86

GARASJE - FREDLYVEGEN 29 - RUDOLF KORNBAKK

Søknaden omfatter garasje på 34,8 m2 brutto. Den søkes oppført ca. 1,5 m fra ny tomtegrense, godkjent i bygn.rådsak 1063/84. Garasjen kommer delvis inn på tilleggsparsell.

I henhold til delegasjonsinstruks for seksjonsleder byggesaksseksjonen fattes følgende

V E D T A K:

Det vises til søknad mottatt 25.3.86.

Søknaden godkjennes.

Det forutsettes at tilleggsparsell overdras og sammenføyes med bnr. 221.

Gebyr 355,-

Sign.
Magnus Nilsen
Overingeniør

Utskrift sendt til
Rudolf Kornbakk

Kommunenes arkivnøkkel: 026

K-Merkett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 221	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Fredlyveien 29, gatenr 1254 9411 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	306 15	Stangnes syd Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020302 8003	Kanebogen Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Drabanten 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.03.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 407,5 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	5503/52/221	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/52/221	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/52/221	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kartforretning	Forretning:	06.02.1989	Mottaker	5503/52/221	1 408,4
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	02.02.1989	Avgiver	1901/52/311	-210,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/52/221	210,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.04.1979	Avgiver	5503/52/221	-27 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/52/234	27 000,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.03.1977	Avgiver	5503/52/22	-1 408,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/52/221	1 408,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fredlyveien 29	Bolig	198,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.09.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12473095			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			96,0		96,0				
H01	1		102,0		102,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

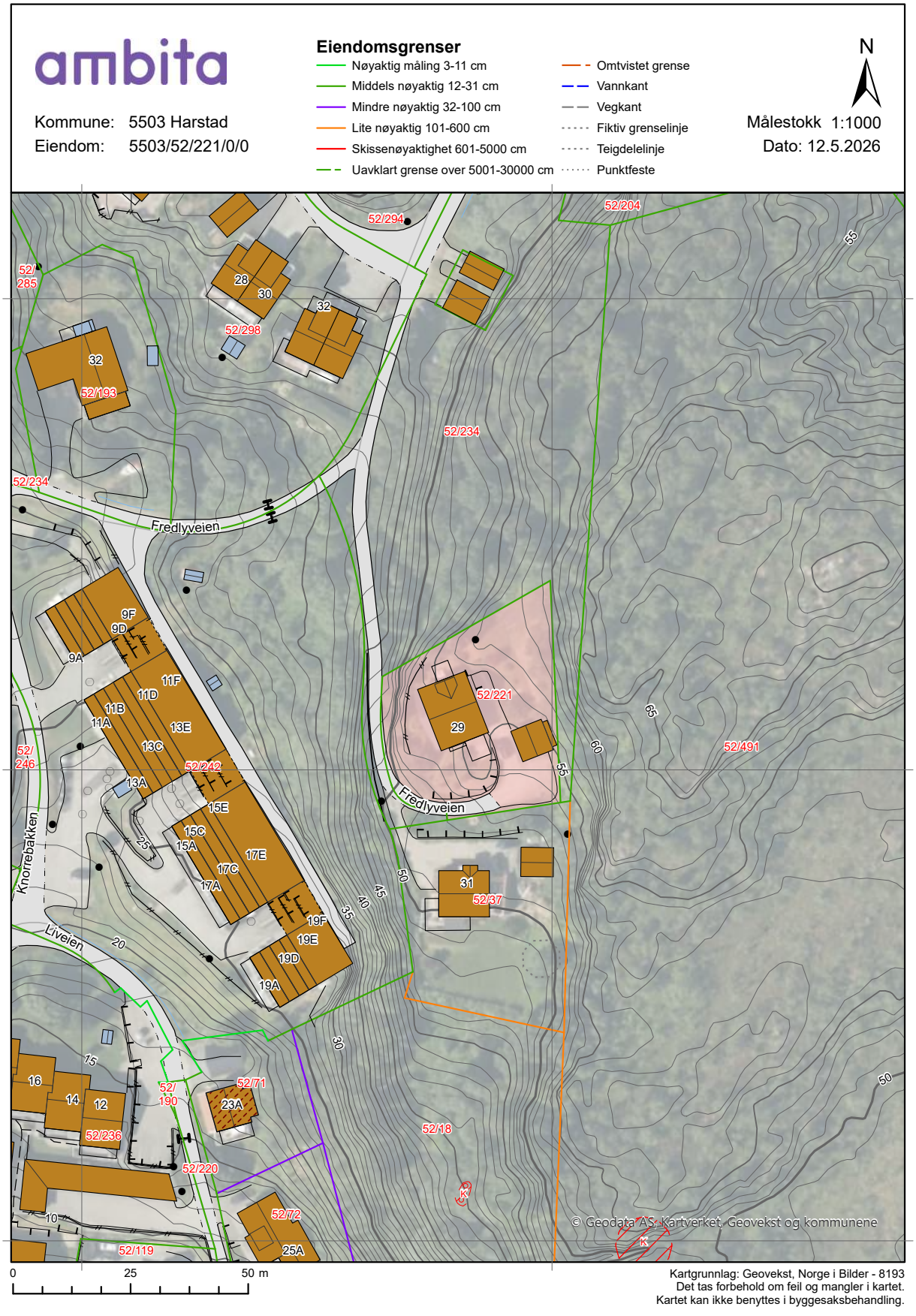
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.05.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.10.1987
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.10.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11403212			Antall etasjer:	1

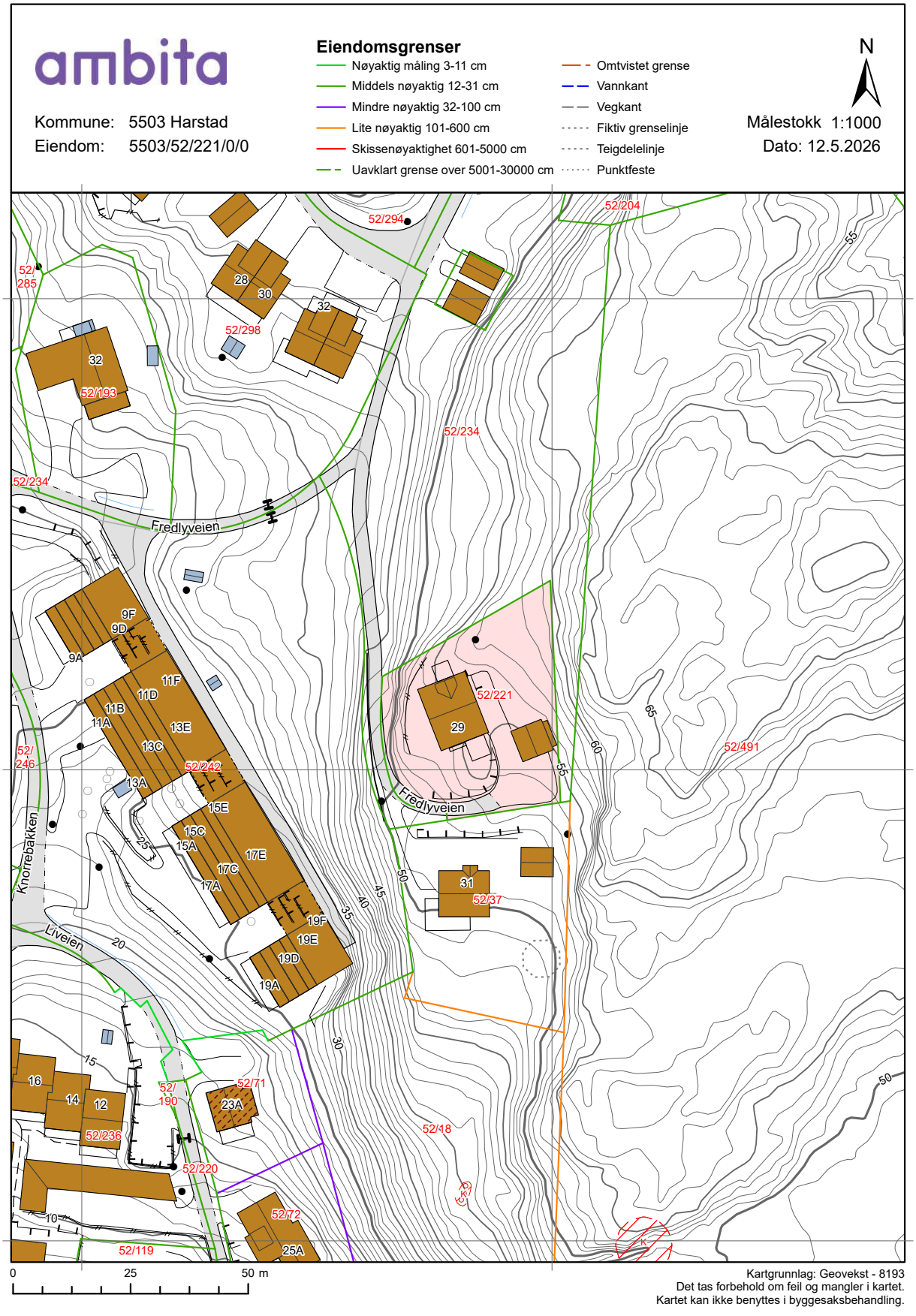
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

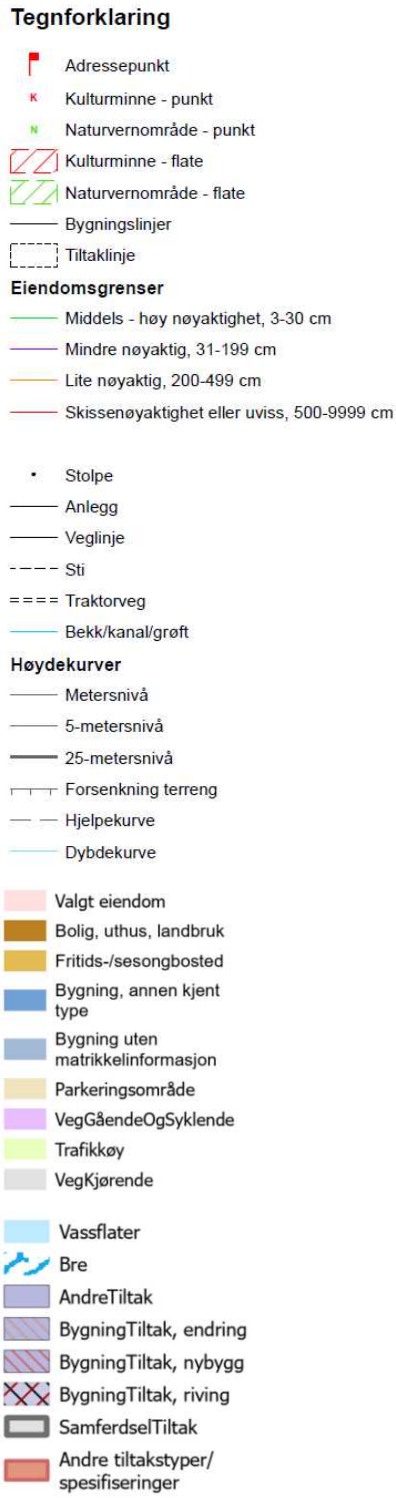
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.


ambita
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/52/221/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026
Fredlyveien
Knorrebakken
Liveien
52/294
52/204
52/298
52/193
52/234
52/221
52/491
52/242
52/246
52/285
52/37
52/71
52/190
52/236
52/220
52/72
52/119
52/18
0
25
50 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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: 5503/52/221/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026
Fredlyveien
Knorrebakken
Liveien
52/294
52/204
52/298
52/193
52/234
52/221
52/491
52/242
52/37
52/71
52/236
52/220
52/72
52/119
52/18
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N 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

Vedlegg

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fredlyveien				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	14/3-79	dato 9/8-79 sak 710/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rudolf Kornbakk	Berglundveien 14	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Stenhaug	Storgt. 9.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

X ☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Mur pusses.
Tomt Planeres.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 20/6-1980

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

T. Rudiaan.
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Utskriftsdato: 12.05.2026

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	221	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131328479	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12473095	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Fredlyveien 29, 9411 HARSTAD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.		Konvertert	Dovre Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.11.2025	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	12.04.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131328479

BruksenhetId	131293262	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	11403212	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131293262.

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.

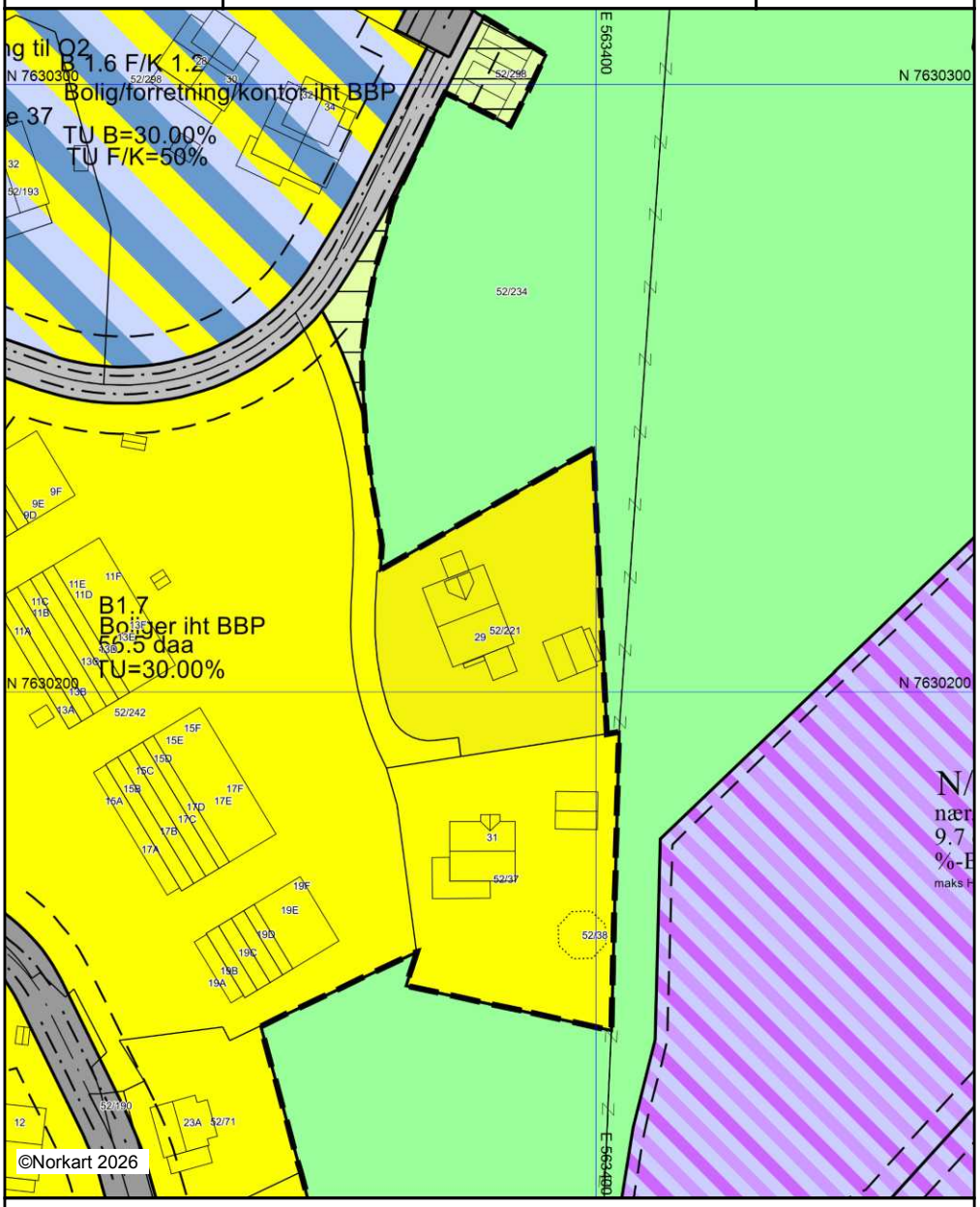
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/221
Adresse: Fredlyveien 29
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

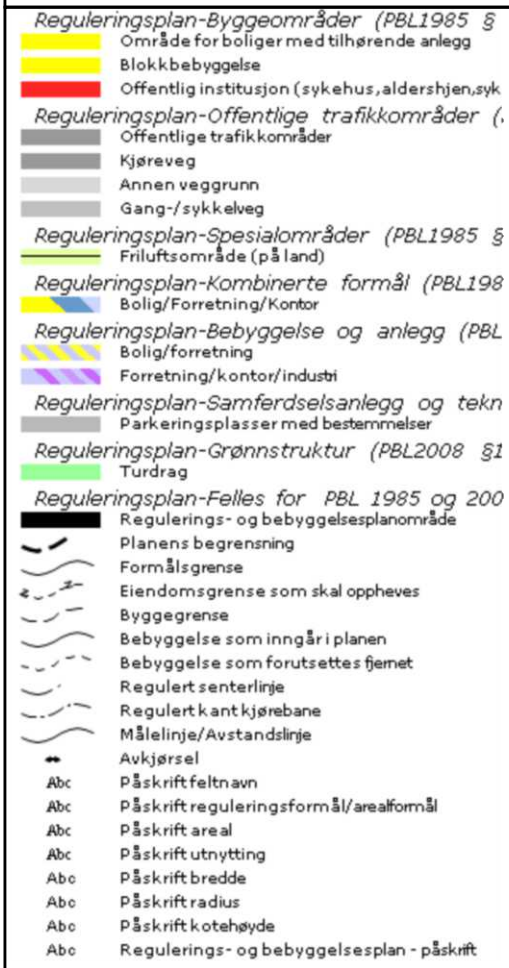
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



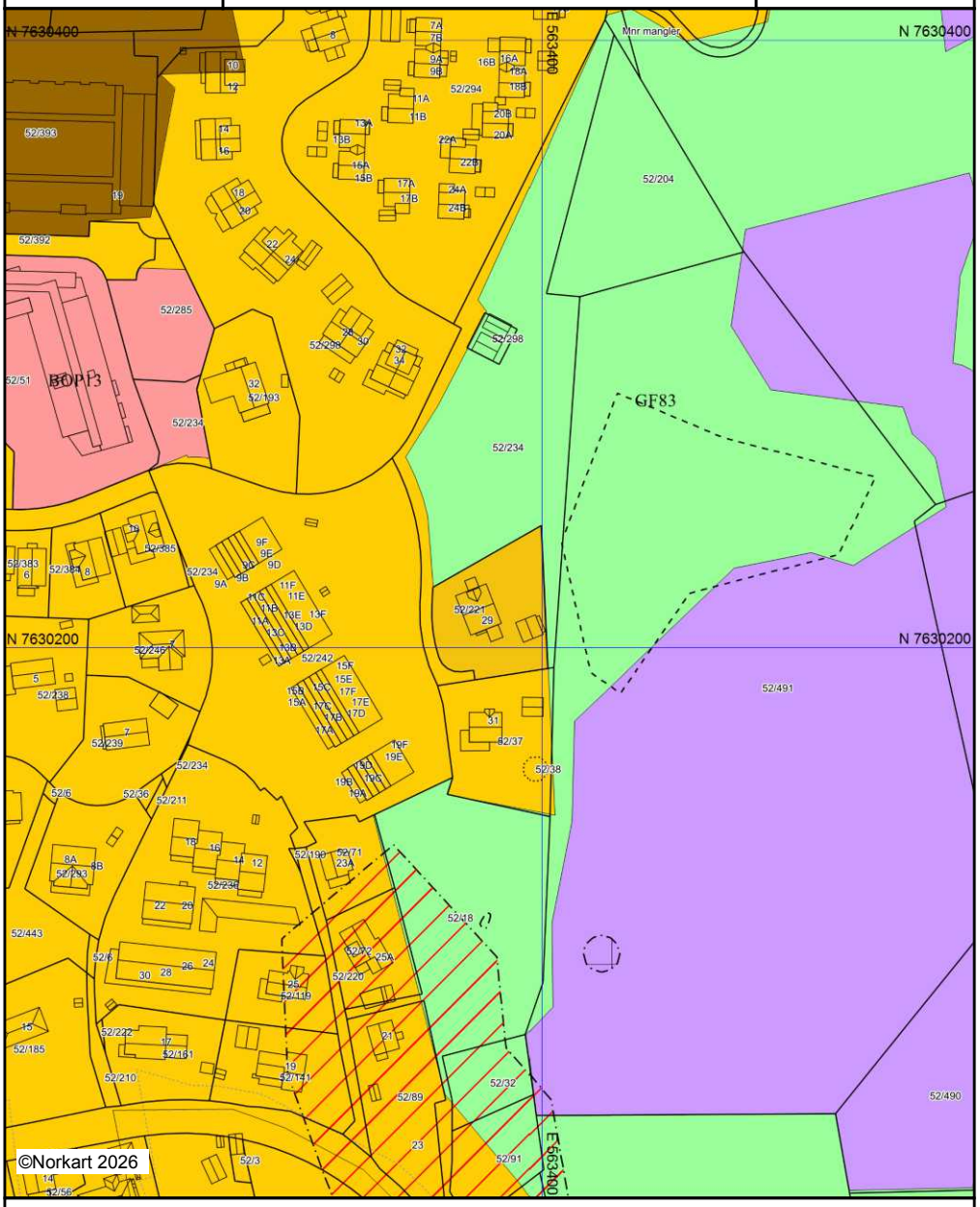
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/221
Adresse: Fredlyveien 29
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 12.05.2026

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.**	52	**Bruksnr.**	221	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fredlyveien 29, 9411 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 408 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	304

Navn	Stangnes - Kanebogen m/ campingplass
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6566/Bestemmelser%20p%c3%a5f%c3%b8rt%20plankart%20PID%20304%2C%20vedtatt%2025.03.92.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 408 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1.7

BESTEMMELSER

1.0 BYGGEOMRÅDER
Bebyggelse innenfor alle signaturer utenom F, K og I

a) Ny bebyggelse bør ha saltak, takvinkelen skal være mellom 15° og 45°.

1.8 NAUSTOMRÅDER
Signaturen N alle nr

a) I områdene skal det oppføres naust i henhold til særskilt bebyggelsesplan med bestemmelser.

b) Høyden på naust må ikke overstige kote 7,5.

c) Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 23° og 45°.

d) Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naust.

6.1 SPESIALOMRÅDE CAMPINGPLASS
Signaturen Sp Cam.

a) Ny bebyggelse bør ha saltak, takvinkelen skal være mellom 15° og 45°

6.4 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
Signaturen skravur og Sp. tekst

a) Eksisterende bebyggelse som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate ny-bygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

b) Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklameoppsett, må godkjennes av bygningsrådet etter uttalelse fra antikvarisk myndighet.

c) Eksisterende gatebelegg, kantstein, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, utvendig belysning, beplantning m m må ikke fjernes eller endres uten i samråd med bygningsråd og antivarisk myndighet.

enova

Energiattest

E

Adresse **Fredlyveien 29, 9411 HARSTAD**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302826**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12473095**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **221**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **193,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **272,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **310,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 930 kWh**



Fredlyveien 29, 9411 HARSTAD

Detaljering

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



Fredlyveien 29, 9411 HARSTAD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: 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 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250193 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Fredlyveien 29, 9411 Harstad
Gnr. 52, Bnr. 221, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no